



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

Of.D.E.052/25

Rio Claro, 19 de setembro de 2025

Senhor Presidente,

Encaminhamos, para apreciação e deliberação dessa Casa Legislativa, o incluso Projeto de Lei Complementar que altera a destinação dos imóveis e autoriza o Poder Executivo a doar as áreas de sua propriedade ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, representado pela Caixa Econômica Federal, para fins de construção de moradias destinadas vinculadas ao Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV.

Inicialmente, insta esclarecer que esse procedimento de desafetação e doação se apresenta como requisito inicial e essencial para que o Município possa participar dos procedimentos de contemplação junto ao Governo Federal no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV.

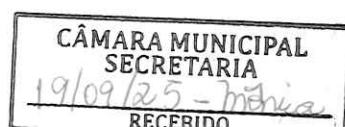
A presente iniciativa se justifica pela necessidade premente de ampliar a oferta de Habitação de Interesse Social em nosso município, em especial na faixa 1, garantindo, destarte, o atendimento às famílias de baixa renda que vivem, no momento, em situação de vulnerabilidade habitacional.

A doação em questão permitirá a viabilização da construção de até 468 (quatrocentos e sessenta e oito) unidades habitacionais, distribuídas em 3 (três) empreendimentos, integrados a um programa habitacional de abrangência nacional, regulamentado pelas Leis Federais nº 10.188/2001 e nº 14.620/2023, bem como, pelas Portarias MCID nº 724, 725, 728/2023 e 488/2025.

Os imóveis objeto da presente doação estão aptos a receber a implantação dos empreendimentos, possuindo localização estratégica em áreas já consolidadas, com infraestrutura urbana e equipamentos públicos no entorno, o que reforça sua viabilidade técnica, urbanística e social.

Importante destacar, que a proposta respeita as diretrizes legais e urbanísticas vigentes. Portanto, a transferência do imóvel ao FAR garantirá segurança jurídica e segregação patrimonial, assegurando que as áreas sejam utilizadas exclusivamente para o fim social de construção de moradias destinadas à alienação no âmbito do PMCMV.

Com essa medida, o Município reafirma o seu compromisso com a política pública habitacional, ampliando o acesso à moradia digna, promovendo inclusão social, reduzindo o déficit habitacional e colaborando para o fortalecimento do desenvolvimento urbano sustentável.





Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

2.

Acompanham o presente Projeto de Lei Complementar, cópia das matrículas dos imóveis e laudos de avaliação de cada área, a fim de instruir o processo legislativo.

Diante do exposto, considerando a relevância social, urbanística e econômica da proposta, submeto o presente Projeto de Lei Complementar à elevada apreciação dos Nobres Vereadores, na certeza de sua aprovação.

Atenciosamente

GUSTAVO RAMOS PERISSINOTTO
Prefeito Municipal

Excelentíssimo Senhor
JOSÉ PEREIRA DOS SANTOS
DD. Presidente da Câmara Municipal de
RIO CLARO



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 130/2025

(Altera a destinação dos imóveis e autoriza o Poder Executivo a doar as áreas de sua propriedade ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, representado pela Caixa Econômica Federal, para fins de construção de moradias destinadas à alienação no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV.)

Art. 1º - Ficam desincorporados da classe dos bens de uso institucional e transferidos para a classe dos bens dominicais, para uso exclusivo de implantação de Habitação de Interesse Social, os imóveis municipais objetos das Matrículas nº 74.063, 84.967 e 14.399, todas do 2º Cartório de Registro de Imóveis, com as seguintes descrições:

IMÓVEL MATRÍCULA Nº 74.063 do 2º CRI

IMÓVEL: Área de terreno destinada a Equipamento Comunitário do Loteamento Jardim Residencial das Palmeiras, situado nesta cidade, que se inicia no ponto "A", localizado entre os pontos 14 e 15, distante 45,835 metros do ponto 14, no cruzamento do alinhamento predial da avenida 5-JP, lado ímpar, e a cerca de divisa da propriedade de Antônio Schmidt Pinto (Chácara Esmeralda); daí segue por cerca, no rumo de 23°05'9"NW e distância de 45,015 metros, até o ponto 15, sob a cerca de divisa; daí segue com rumo de 28°05'7"NW e distância de 71,71 metros até o ponto 16, sob a cerca de divisa; daí segue com rumo de 24°19'5"NW e distância de 27,37 metros até o ponto 16A, confrontando do ponto A ao ponto 16A com a propriedade de Antônio Schmidt Pinte (Chácara Esmeralda); daí segue com rumo de 73°42'43"NE e distância de 87,34 metros até o ponto I, confrontando do ponto 16A ao ponto I com a propriedade do Departamento Autônomo de Água e Esgoto - DAAE (matrícula nº 47.441); daí segue pelo alinhamento predial da avenida 3-JP, lado par, com rumo de 73°42'43"NE e distância de 32,00 metros, até o ponto J; daí segue em curva circular à direita, com raio de 9,00 metros e desenvolvimento de 14,14 metros, até o ponto K, confrontando do ponto J ao ponto K. com a confluência da avenida 3-JP com a rua 14-JP; daí segue pelo alinhamento predial da rua 14-JP, lado ímpar, com rumo de 16°17'17"SE e distância de 124,00 metros, até o ponto L, daí segue em curva circular à direita, com raio de 9,00 metros, e desenvolvimento de 14,14 metros, até o ponto M, confrontando do ponto L ao ponto M com a confluência da rua 14-JP com a avenida 5-JP; daí segue pelo alinhamento da avenida 5-JP, lado ímpar, com rumo de 73°42'43"SW e distância de 95,50 metros, até o ponto A, que deu início a essa descrição, encerrando uma área de 16.409,38 metros quadrados.

CADASTRO MUNICIPAL Nº: 03.10.041.0466.001.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE RIO CLARO, com sede na rua 3, nº 945, centro, nesta cidade, inscrito no CNPJ/MF. nº 45.774.064/0001-88."

IMÓVEL MATRÍCULA Nº 84.967 do 2º CRI

"IMÓVEL: Área Institucional 1 (Equipamento Público Comunitário), do loteamento denominado Park Palmeira, situado nesta cidade, iniciando sua descrição no vértice formado pela Área Institucional 2 (Equipamento Público Urbano), rua C e rua E, daí deflete à esquerda e segue em linha reta numa distância de 9,20 metros; daí deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 15,65 metros, confrontando nestes dois alinhamentos com a Área Institucional 2 (Equipamento Público Urbano); daí deflete à direita e segue no azimute magnético de 101°47'43", numa distância de 362,29 metros; daí deflete à esquerda e segue com azimute magnético de 101°25'14" na distância de 9,48 metros, confrontando nestes dois alinhamentos com a propriedade de Antenor Andriolli e outros; daí deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 55,50 metros até atingir o alinhamento da rua E, onde confronta com o imóvel matriculado sob nº 77.575; daí deflete à direita e segue em linha reta na distância de 344,85 metros; daí deflete à esquerda e segue em curva com um raio de 24,00 metros,



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

2.

e desenvolvimento de 16,11 metros, até atingir o ponto inicial desta descrição, confrontando nestes dois alinhamentos com a rua E, perfazendo a área de 12.455,48 metros quadrados.

CADASTRO MUNICIPAL N°: 03.16.009.0344.001.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE RIO CLARO, inscrito no CNPJ/MF. n° 45.774.064/0001-88, com sede na rua 3 n° 945, Centro, nesta cidade."

IMÓVEL MATRÍCULA N° 14.399 do 2° CRI

"Uma área de terreno de forma irregular, localizada no loteamento Nova Veneza, nesta cidade, com frente para a Rua C, do loteamento denominado Núcleo de Expansão Urbana, entre a Rua D e a divisa da propriedade de Arthur Carvalho, medindo 156,14 metros de frente; daí vira à esquerda e em curva com desenvolvimento de 15,85 metros, até encontrar o alinhamento de prédios da Rua D; daí segue pelo referido alinhamento, na distância de 156,39 metros; daí vira à direita e em curva com desenvolvimento de 14,14 metros, até encontrar o alinhamento de prédios da Rua B; daí vira à esquerda e segue na distância de 59,62 metros até atingir a divisa com a propriedade de Arthur Micotti Neto, confrontando desse lado com propriedade de José Venezian; daí vira à esquerda e segue pela divisa com Arthur Micotti Neto, na distância de 42,25 metros, até encontrar a divisa de propriedade de Arthur Carvalho; daí vira à esquerda e segue pela divisa de propriedade de Arthur Carvalho, na distância de 13,75 metros; daí vira à direita e segue pela mesma divisa, na distância de 2,50 metros; daí vira à direita e segue ainda pela mesma divisa, na distância de 146,98 metros, até encontrar o alinhamento de prédios da Rua C, início desta descrição, totalizando 17.027,80 metros quadrados".

Parágrafo Único - O imóvel inscrito na Matrícula n° 14.399 já teve sua desafetação originária realizada por meio da Lei Complementar n° 172/2022, contudo, fica alterada sua destinação anteriormente fixada para venda a terceiros, para a atual destinação de implementação de programa habitacional de interesse social.

Art. 2° - Fica o Poder Executivo autorizado a doar ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, representado pela Caixa Econômica Federal - CEF, responsável por sua gestão e pela operacionalização do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, nos termos da Lei Federal n° 10.188, de 10 de fevereiro de 2001, da Lei Federal n° 14.620, de 13 de julho de 2023 e das Portarias MCID 724, 725 e 728 de 15 de junho de 2023 e 488, de 19 de maio de 2025, com vistas à construção de até 468 (quatrocentos e sessenta e oito) moradias em 3 (três) empreendimentos distintos, destinadas à alienação no âmbito do referido Programa, as áreas ora desafetadas constantes das Matrículas n° 74.063, 84.967 e 14.399, todas do 2° Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo Único - Caso seja necessário o desdobro dos terrenos e a definição da melhor área de implantação das edificações, tal procedimento será realizado pela construtora responsável pela execução do projeto, observadas as diretrizes técnicas e urbanísticas aplicáveis, bem como as legislações correlatadas.

Art. 3° - Os bens imóveis descritos no artigo 1° desta Lei Complementar serão utilizados exclusivamente no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV e integrarão o patrimônio do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, com fins específicos de manter a segregação patrimonial e contábil dos haveres financeiros e imobiliários, observadas as seguintes restrições:

I - não integrarão o ativo da Caixa Econômica Federal - CEF;



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

3.

- II - não responderão direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Caixa Econômica Federal - CEF;
- III - não comporão a lista de bens e direitos da Caixa Econômica Federal - CEF, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- IV - não poderão ser dados em garantia de débito de operação da Caixa Econômica Federal - CEF;
- V - não serão passíveis de execução por quaisquer credores da Caixa Econômica Federal - CEF, por mais privilegiados que possam ser;
- VI - não poderão ser objeto da constituição de quaisquer ônus reais.

Art. 4º - A donatária deverá utilizar os imóveis doados, exclusivamente, para a construção de unidades residenciais destinadas à população de baixa renda, sob pena de revogação da referida doação.

Art. 5º - Os imóveis objetos desta doação, em conformidade com a legislação municipal, ficarão isentos do recolhimento dos seguintes tributos:

- I - ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, tanto em relação à transferência para o FAR - Fundo de Arrendamento Residencial, quanto à transferência das unidades imobiliárias aos beneficiários finais do programa;
- II - IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano, enquanto permanecerem sob a propriedade do FAR - Fundo de Arrendamento Residencial;
- III - ISSQN referente aos serviços de construção civil vinculados ao CNAE 7.02, nos moldes do § 1º do Artigo 8º da Lei Federal nº 116/2003.

Art. 6º - Esta Lei Complementar entrará em vigor na data da sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

GUSTAVO RAMOS PERISSINOTTO
Prefeito Municipal

LIVRO Nº 2 - Registro Geral

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIO CLARO - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRICULA

74.063

FICHA

01

CNS: 11.253-2

IMÓVEL: Área de terreno destinada a Equipamento Comunitário do Loteamento Jardim Residencial das Palmeiras, situado nesta cidade, que se inicia no ponto "A", localizado entre os pontos 14 e 15, distante 45,835 metros do ponto 14, no cruzamento do alinhamento predial da avenida 5-JP, lado ímpar, e a cerca de divisa da propriedade de Antonio Schmidt Pinto (Chácara Esmeralda); daí segue por cerca, no rumo de 23°05'9"NW e distância de 45,015 metros, até o ponto 15, sob a cerca de divisa; daí segue com rumo de 28°05'7"NW e distância de 71,71 metros até o ponto 16, sob a cerca de divisa; daí segue com rumo de 24°19'5"NW e distância de 27,37 metros até o ponto 16A, confrontando do ponto A ao ponto 16A com a propriedade de Antônio Schmidt Pinto (Chácara Esmeralda); daí segue com rumo de 73°42'43"NE e distância de 87,34 metros até o ponto I, confrontando do ponto 16A ao ponto I com a propriedade do Departamento Autônomo de Água e Esgoto - DAAE (matrícula nº 47.441); daí segue pelo alinhamento predial da avenida 3-JP, lado par, com rumo de 73°42'43"NE e distância de 32,00 metros, até o ponto J; daí segue em curva circular à direita, com raio de 9,00 metros e desenvolvimento de 14,14 metros, até o ponto K, confrontando do ponto J ao ponto K com a confluência da avenida 3-JP com a rua 14-JP; daí segue pelo alinhamento predial da rua 14-JP, lado ímpar, com rumo de 16°17'17"SE e distância de 124,00 metros, até o ponto L, daí segue em curva circular à direita, com raio de 9,00 metros, e desenvolvimento de 14,14 metros, até o ponto M, confrontando do ponto L ao ponto M com a confluência da rua 14-JP com a avenida 5-JP; daí segue pelo alinhamento da avenida 5-JP, lado ímpar, com rumo de 73°42'43"SW e distância de 95,50 metros, até o ponto A, que deu início a essa descrição, encerrando uma área de 16.409,38 metros quadrados.

CADASTRO MUNICIPAL Nº: 03.10.041.0465.001.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE RIO CLARO, com sede na rua 3, nº 945, centro, nesta cidade, inscrito no CNPJ/MF nº 45.774.064/0001-88.

REGISTRO ANTERIOR: R.5-3.537, feito aos 22 de junho de 1.981 e Matrícula 45.382 aberta aos 10 de janeiro de 2.003, deste Registro Imobiliário.

Matrícula aberta em atendimento ao requerimento firmado em 22 de janeiro de 2.019, pelo representante legal do interessado, protocolado sob nº 181.006.

Rio Claro, 18 de fevereiro de 2.019.

A Escrevente Autorizada: [Assinatura] (Jéssica Cristine Moraes).

O Oficial Substituto: [Assinatura] (Luis Antonio Paulino).

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

RUA 5, nº 369 - CEP.13500-040 - TEL. (019)3522-9999

José Gentil Cibien Filho
Oficial

Luís Antonio Paulino
Oficial Substituto

CERTIDÃO

MATRÍCULA: 74063 - PROTOCOLO: 188.171

José Gentil Cibien Filho, 2º Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Rio Claro, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, na forma da Lei, etc...



CERTIFICA que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei nº 6.015, de 31/12/73. **CERTIFICA FINALMENTE** que o imóvel objeto da presente certidão, até o dia útil anterior à este, tem sua situação com referência à alienações, constituições de ônus reais, citações em ações reais e pessoais reipersecutórias, integralmente noticiadas na presente cópia reprográfica da respectiva matrícula. O referido é verdade e dou fé.

Rio Claro, 27 de maio de 2025, às 14:37 hs.

O Escrevente Autorizado: Rafael Freschi Rombola, subscrevi e assino.

Valor Cobrado pela Certidão			Gera nº: 021/2025		Selo Digital: 1125322AC3HH000446463DV25N			
Oficial	Estado	Sefaz	Reg. Civil	Tribunal	ISS	Mín. Público	Total	
44,20	0,00	0,00	0,00	0,00	2,21	0,00	46,41	

O prazo de validade da presente certidão, para fins de alienação ou oneração, é de 30 dias, conforme previsto no item 15, letra "e", Capítulo XVI, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.



Prefeitura Municipal de Rio Clar

Estado de São Paulo



SEÇÃO DE PROTOCOLO
PASTA DE PROCESSO

Processo: 4922/2025 Data: 06/08/2025
COMISSÃO ESPECIAL DE PARCELAMENTO DO
AVALIAÇÃO DE AREA
Un.: PROTOCOLO

COMPLEMENTO

PL 063

SAN
POLO

MOVIMENTO

20258

[illegible]



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

DIRETORIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

COMISSÃO ESPECIAL DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

CERPA



DA SEÇÃO REGULARIZAÇÃO - SEMHAB
AO PROTOCOLO

Prefeitura Municipal de Rio Claro	
PROTOCOLO	
4922 / 25	
Em	06 / 08 / 2025

Solicito dar forma de processo administrativo em nome de:

COMISSÃO ESPECIAL DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO - CERPA

Título: AVALIAÇÃO DE ÁREA: JARDIM RESIDENCIAL DAS PALMEIRAS

REF CAD: 03.10.041.0466.001

MATRICULA: 74.063 - 2º REGISTRO

ENDEREÇO: RUA 14, JP ESQUINA COM AV.5 JP

NOME FANTASIA: CONDOMÍNIO SAN POLO

Solicito gentileza de dar forma de processo administrativo com a finalidade para futura implantação de conjunto habitacional. Após, retornar a esta Comissão.

Rio Claro, 05 de agosto de 2.025.

Valdir Aparecido Rodrigues Machado

Chefe de Seção

Seção de Regularização Fundiária

Presidente da CERPA

Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

LIVRO Nº 2 - Registro Geral

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓV

COMARCA DE RIO CLARO - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA

74.063

FICHA

01

CNS: 11.253-2

CNM: 112532.2.007.4063

Prot.: 198 171 Rs. 170/171

SAN Polo
(Nas Palavras)

IMÓVEL: Área de terreno destinada a Equipamentos Comunitários do Loteamento Jardim Residencial das Palmeiras, situado nesta cidade, que se inicia no ponto "A", localizado entre os pontos 14 e 15, distante 45,835 metros do ponto 14, no cruzamento do alinhamento predial da avenida 5-JP, lado ímpar, e a cerca de divisa da propriedade de Antonio Schmidt Pinto (Chácara Esmeralda); daí segue por cerca, no rumo de $23^{\circ}05'9''$ NW e distância de 45,015 metros, até o ponto 15, sob a cerca de divisa; daí segue com rumo de $28^{\circ}05'7''$ NW e distância de 71,71 metros até o ponto 16, sob a cerca de divisa; daí segue com rumo de $24^{\circ}19'5''$ NW e distância de 27,3 metros até o ponto 16A, confrontando do ponto A ao ponto 16A com a propriedade de Antônio Schmidt Pinto (Chácara Esmeralda); daí segue com rumo de $73^{\circ}42'43''$ NE e distância de 87,3 metros até o ponto I, confrontando do ponto 16A ao ponto I com a propriedade do Departamento Autônomo de Água e Esgoto - DAAE (matrícula nº 47.441); daí segue pelo alinhamento predial da avenida 3-JP, lado par, com rumo de $73^{\circ}42'43''$ NE e distância de 32,00 metros, até o ponto J, daí segue em curva circular à direita, com raio de 9,00 metros e desenvolvimento de 14,1 metros, até o ponto K, confrontando do ponto J ao ponto K com a confluência da avenida 3-JP com a rua 14-JP; daí segue pelo alinhamento predial da rua 14-JP, lado ímpar, com rumo de $15^{\circ}17'17''$ SE e distância de 124,00 metros, até o ponto L, daí segue em curva circular à direita com raio de 9,00 metros, e desenvolvimento de 14,14 metros, até o ponto M, confrontando do ponto L ao ponto M com a confluência da rua 14-JP com a avenida 5-JP; daí segue pelo alinhamento da avenida 5-JP, lado ímpar, com rumo de $73^{\circ}42'43''$ SW e distância de 95,5 metros, até o ponto A, que deu início a essa descrição, encerrando uma área de 16.409,38 metros quadrados.

CADASTRO MUNICIPAL Nº: 03.10.041.0465.001.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE RIO CLARO, com sede na rua 3, nº 945, centro, nesta cidade, inscrito no CNPJ/MF, nº 45.774.064/0001-88.

REGISTRO ANTERIOR: R.5-3.537, feito aos 22 de junho de 1.981 e Matrícula 45.382 aberta aos 10 de janeiro de 2.003, deste Registro Imobiliário.

Matrícula aberta em atendimento ao requerimento firmado em 22 de janeiro de 2.019, pelo representante legal do interessado, protocolado sob nº 181.006.

Rio Claro, 18 de fevereiro de 2.019.

A Escrevente Autorizada: [Assinatura] (Jéssica Cristina Moraes).

O Oficial Substituto: [Assinatura] (Luís Antonio Paulino).

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

RUA 5, nº 369 - CEP. 13500-040 - TEL: (019)3522-9999

José Gentil Cibien Filho
Oficial

Luís Antonio Paulino
Oficial Substituto



CERTIDÃO

MATRÍCULA: 74063 - PROTOCOLO: 188.171

José Gentil Cibien Filho, 2º Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Rio Claro, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, na forma da Lei, etc...

CERTIFICA que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída no termos do art. 19, § 1º, da Lei nº 6.015, de 31/12/73. **CERTIFICA FINALMENTE** que o imóvel objeto da presente certidão, até o dia útil anterior à este, tem sua situação com referência à alienação, constituições de ônus reais, citações em ações reais e pessoais reipersecutórias, integralmente noticiada na presente cópia reprográfica da respectiva matrícula. O referido é verdade e dou fé.

Rio Claro, 27 de maio de 2025, às 14:37 hs

O Escrevente Autorizado: Rafael Freschi Rombola subscrevi e assino.

Valor Cobrado pela Certidão			Gem nº: 021/2025		Selo Digital: 1125322AC3H000446463DV29N		
Oficial	Estado	Sefaz	Reg. Civil	Tribunal	ISS	Mm. Público	Total
44,20	0,00	0,00	0,00	0,00	2,31	0,00	46,41

O prazo de validade da presente certidão, para fins de alienação ou oneração, é de 30 dias, conforme previsto item 15, letra "c", Capítulo XVI, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.



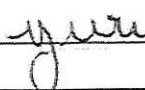
Prefeitura Municipal de Rio Claro
MPA - Módulo de Protocolo e Arquivo
Folha de Informação

 **conam**
06/08/2025

Processo : E - 4922 / 2025 Data/Hora : 06/08/2025 - 08:20:38
Requerente : COMISSÃO ESPECIAL DE PARCELAMENTO DO SOLO - CERPA
Assunto : AVALIAÇÃO DE ÁREA
Dep. Origem : PROTOCOLO
Departamento : PROTOCOLO
Endereço Ação:



Histórico : REQUERIMENTO
CÓPIA DA MATRÍCULA
FOLHA DE INFORMAÇÃO

Fls.: 5 Assinatura: 

Prefeitura Municipal de Rio Claro
Rua 03, 945 Centro Rio Claro SP 13500-907



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO CLARO

ESTADO DE SÃO PAULO

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO (Lei complementar nº204/24)

DESENHISTA
Thamiris Pascuotte

PROCESSO

DATA

10/06/2025

ESCALA

-



Lote em questão, de ref. cadastral
03 10 041 0466 001



Processo 4.922-2025

Fls.06

Da Regularização/Cerpa
A Secretaria Municipal de Obras
A/C Comissão de Avaliação

Encaminho o presente administrativo para que em caráter de urgência, seja avaliado o imóvel em questão, por tratar-se de área a ser instalado empreendimento habitacional de interesse social por esta Municipalidade.

É o que cumpre solicitar.

Rio Claro, 07 de agosto de 2.025.

Paulo Aparecido Rodrigues Machado
Chefe de Seção

Seção de Regularização Fundiária

Presidente da CERPA

Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação



GABINETE DO PREFEITO

Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

Memorando G.P.C. nº 11/2025

Rio Claro, 12 de Agosto de 2025

Tenho a satisfação de encaminhar a esta Secretaria a presente solicitação exarada pela Comissão de Constituição e Justiça da Câmara Municipal, que solicita documentações para serem anexadas ao processo legislativo do *Projeto de Lei Nº 91/2025*.

Além disso, as informações necessitam ser entregues com brevidade.

Sem mais para o momento e contando com a breve resposta, subscrevo-me.

Atenciosamente,

PAMEL TALITA ALVES DE LIMA
Assessor de Departamento

BRUNO OLIVEIRA
SECRETARIA PALNEJAMENTO, GESTÃO E DESENVOLVIMENO URBANO
RIO CLARO - SP

A Secretaria de Obras

Slc Konine

Para ciência e manifestar
sobre a solicitação de avaliação
dos imóveis.

13/08/25

Raquel Bovo

RAQUEL BOVO
Chefe de Gabinete
Secretaria Municipal Planejamento,
Gestão e Desenvolvimento Urbano.

CÂMARA MUNICIPAL DE RIO CLARO

Estado de São Paulo
Rio Claro, 11 de agosto de 2025.

Excelentíssimo Senhor
Ref. PROJETO DE LEI Nº 091/2025
(Secretaria da Câmara Municipal de Rio Claro-SP)

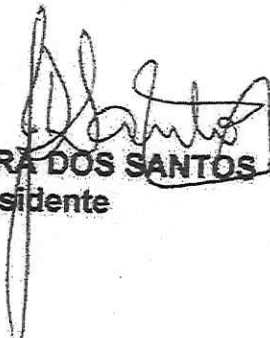
Atendendo a provocação do Presidente da Comissão de Constituição e Justiça desta Casa de Leis, solicito a Vossa Excelência providenciar os seguintes documentos a serem anexados ao processo legislativo do **Projeto de Lei nº 91/2025** (Autoriza o Município de Rio Claro a transferir imóveis de sua titularidade, por meio de doação ou concessão de direito real de uso, para fins de implementação de empreendimentos habitacionais de interesse social pelo programa Minha Casa Minha Vida, Casa Paulista, ou outros que vieram a substituí-los, e dá outras providências):

1. Para o imóvel da matrícula nº 74.063 (2º Oficial de Registro de Imóveis):
 - o Avaliação do imóvel;
 - o Croqui de localização;
 - o Cópia da matrícula.
2. Para o imóvel da matrícula nº 14.399 (2º Oficial de Registro de Imóveis):
 - o Avaliação do imóvel;
 - o Croqui de localização.

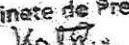
(A matrícula já consta na documentação apresentada.)

Sem mais, antecipadamente agradeço a atenção dispensada e subscrevo-me elevando protestos de consideração e respeito.

Atenciosamente,


JOSÉ PEREIRA DOS SANTOS
Presidente

Excelentíssimo Senhor
GUSTAVO RAMOS PERISSINOTTO
MD. Prefeito Municipal

Gabinete de Prefeito

11 AGO. 2025



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

PROJETO DE LEI Nº 091/2025

(Autoriza o Município de Rio Claro a transferir imóveis de sua titularidade, por meio de doação ou concessão de direito real de uso, para fins de implementação de empreendimentos habitacionais de interesse social pelos programas Minha Casa Minha Vida, Casa Paulista, ou outros que vieram a substituí-los, e dá outras providências.)

Art. 1º Fica autorizado o Município de Rio Claro a proceder a doação de sua propriedade ao FAR - Fundo de Arredamento Residencial, a título de subsídio para a implementação de empreendimento habitacional de interesse social pelo programa Minha Casa Minha Vida- Faixa 1.

- a) Matrícula nº 74.063 - 2ºCRI
- b) Matrícula nº 14.399 - 2ºCRI

Art. 2º Em atenção ao art. 6º, § 11, incisos I e III da Lei Federal nº 14.620, de 14 de julho de 2023, ficam isentas do imposto transmissão de Bens Imóveis (ITBI) as transferências dos imóveis para o FAR - Fundo de Arredamento Residencial e deste para o beneficiário do imóvel construído, bem como também estarão isentos do Imposto Predial e Territorial Urbano esses imóveis, desde a transferência ao FAR, até a transferência para o mutuário final.

Art. 3º Para aqueles imóveis indicados no parágrafo único do art. 1º desta lei, que não forem contemplados pelo Ministério das Cidades para fins de implementação de conjunto habitacional por meio do programa Minha Casa Minha Vida Faixa 1 - FAR, fica autorizada a concessão de direito real de uso à Empresa de Construção de Civil que lograr êxito em processo licitatório específico para construção de empreendimento de Interesse social, e posterior transmissão final aos mutuários adquirentes por meio do programa Minha Casa Minha Vida faixas 1 e 2, com utilização de verbas do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, operacionalizado pelo Agente Financeiro CAIXA. (Redação dada pela lei nº 5.853, de 2023)

Art. 4º ficam também isentos do pagamento do ITBI os atos de concessão de direito real de uso ao agente financeiro e a posterior transferência definitiva ao mutuário adquirente, bem como do IPTU no período compreendido entre a cessão de uso e a transferência ao mutuário final, quando o empreendimento habitacional se der por meio de utilização de verbas do FGTS, conforme previsto no art. 3º.

Art. 5º As despesas oriundas da execução desta Lei correrão por conta de verbas próprias do Orçamento vigente, suplementadas se necessário.

Art. 6º Essa Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GUSTAVO RAMOS PERISSINOTTO
Prefeito Municipal

ONR

Operador Nacional
do Sistema de Registro
de Imóveis

CNM: 112532.2.0074063-62

LIVRO Nº 2 - Registro Geral

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

74.063

FICHA

01

COMARCA DE RIO CLARO - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 11.253-2

IMÓVEL: Área de terreno destinada a Equipamento Comunitário do Loteamento Jardim Residencial das Palmeiras, situado nesta cidade, que se inicia no ponto "A", localizado entre os pontos 14 e 15, distante 45,835 metros do ponto 14, no cruzamento do alinhamento predial da avenida 5-JP, lado ímpar, e a cerca de divisa da propriedade de Antonio Schmidt Pinto (Chácara Esmeralda); daí segue por cerca, no rumo de $23^{\circ}05'9''$ NW e distância de 45,015 metros, até o ponto 15, sob a cerca de divisa; daí segue com rumo de $28^{\circ}05'7''$ NW e distância de 71,71 metros até o ponto 16, sob a cerca de divisa; daí segue com rumo de $24^{\circ}19'5''$ NW e distância de 27,37 metros até o ponto 16A, confrontando do ponto A ao ponto 16A com a propriedade de Antonio Schmidt Pinto (Chácara Esmeralda); daí segue com rumo de $73^{\circ}42'43''$ NE e distância de 87,34 metros até o ponto I, confrontando do ponto 16A ao ponto I com a propriedade do Departamento Autônomo de Água e Esgoto - DAAE (matrícula nº 47.441); daí segue pelo alinhamento predial da avenida 3-JP, lado par, com rumo de $73^{\circ}42'43''$ NE e distância de 32,00 metros, até o ponto J; daí segue em curva circular à direita, com raio de 9,00 metros e desenvolvimento de 14,14 metros, até o ponto K, confrontando do ponto J ao ponto K com a confluência da avenida 3-JP com a rua 14-JP; daí segue pelo alinhamento predial da rua 14-JP, lado ímpar, com rumo de $16^{\circ}17'17''$ SE e distância de 124,00 metros, até o ponto L; daí segue em curva circular à direita, com raio de 9,00 metros, e desenvolvimento de 14,14 metros, até o ponto M, confrontando do ponto L ao ponto M com a confluência da rua 14-JP com a avenida 5-JP; daí segue pelo alinhamento da avenida 5-JP, lado ímpar, com rumo de $73^{\circ}42'43''$ SE e distância de 95,50 metros, até o ponto A, que deu início à sua descrição, abrangendo uma área de 16.409,38 metros quadrados.

CADASTRO MUNICIPAL Nº 14.041.04-5001.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE RIO CLARO, com sede na rua 3, nº 945, centro, nesta cidade, inscrito no CNPJ/MF nº 05.774.054/0001-88.

REGISTRO ANTERIOR: nº 3.531, feito aos 22 de junho de 1.981 e Matrícula 45.382 aberta aos 10 de janeiro de 2.003, deste Registro Imobiliário.

Matrícula aberta em atendimento ao requerimento firmado em 22 de janeiro de 2.019, pelo representante legal interessado, protocolado sob nº 181.006. Rio Claro, 18 de fevereiro de 2019.

A Escrevente Autorizada: Jéssica Cristina Moraes (Jéssica Cristina Moraes).

O Oficial Substituto: Luís Antonio Paulino (Luís Antonio Paulino).

onr

Operador Nacional
da Sistema de Registro
Estrutural de Imóveis

CNM: 112532.2.0014399-89

FICHA

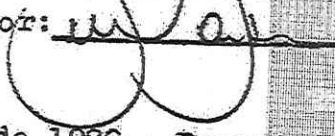
14.399

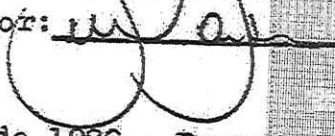
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

2ª Cartório do Registro de Imóveis
COMARCA DE RIO CLARO

MATRÍCULA Nº

14.399

IMÓVEL: Uma área de terreno de forma irregular, localizada no loteamento "Nova Veneza", nesta cidade, situado paralelo à linha da Fepasa, entre a estrada municipal de Ipeúna e futura avenida 13, cuja descrição inicia-se no cruzamento dos alinhamentos de prédios da avenida 9-NV (lado par), com a rua 4-NV, (lado par) e segue pelo alinhamento de prédios da avenida 9 - NV (lado par), numa distância de 50,00 metros, confrontando com área que consta pertencer a Irmãos Zonta; daí vira à direita num ângulo de 100º 75 e segue uma distância de 162,50 metros, confrontando com área que consta pertencer a Artur Micotti Netto; daí vira à esquerda num ângulo de 87º e segue numa distância de 13,75 metros; daí vira à direita num ângulo de 113º e segue numa distância de 2,50 metros; daí vira à direita num ângulo de 261º 5 e segue numa distância de 156,00 metros, encontrando o alinhamento de prédios da avenida 13-NV (lado par), confrontando com área pertencente a Artur Carvalho; daí vira à esquerda num ângulo de 55º e segue pelo alinhamento de prédios da avenida 13-NV (lado par) numa distância de 160,00 metros; daí vira em curva à esquerda num raio de 9,00 metros e desenvolvimento de 14,14 metros; daí segue pelo alinhamento de prédios da rua 5-NV (lado par) numa distância de 152,00 metros; cruzamento dos alinhamentos de prédios da rua-NV (lado par), com a avenida 9-NV (lado ímpar); daí vira à direita num raio de 9,00 metros e desenvolvimento de 14,14 metros; daí segue pelo alinhamento de prédios da avenida 9-NV (lado ímpar) numa distância de 56,00 metros; confrontando com os alinhamentos de prédios da avenida 9-NV (lado ímpar) com a rua 5-NV (lado par); daí vira em curva à esquerda num raio de 9,00 metros e desenvolvimento de 14,14 metros; daí segue pelo alinhamento de prédios da rua 5-NV (lado par) numa distância de 74,00 metros, totalizando 17.027,80 m². - **PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE RIO CLARO. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.2-11.389, neste cartório. - Rio Claro, 05 de agosto de 1.982. - O Oficial Maior: 

Av.1-14.399.- Rio Claro, 21 de junho de 1989.- Proceda-se à presente averbação por Mandado Judicial expedido nos autos de "ALTERAÇÃO DO LOTEAMENTO NOVA VENEZA", (proc.08/89) em 31/05/1989, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Rogério Valdir Velho MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível local, para ficar constando que o imóvel aqui matriculado teve sua descrição perimétrica alterada, a qual passou a ser a seguinte: " Uma área de terreno de forma irregular, localizada no loteamento "Nova Veneza", nesta cidade, situado paralelo à linha da Fepasa, entre a estrada municipal de Ipeúna e futura avenida 13, cuja descrição inicia-se no cruzamento dos alinhamentos de prédios da avenida 9-NV (lado par), com a rua 4-NV, (lado par) e segue pelo alinhamento de prédios da avenida 9 - NV (lado par), numa distância de 50,00 metros, confrontando com área que consta pertencer a Irmãos Zonta; daí vira à direita num ângulo de 100º 75 e segue uma distância de 162,50 metros, confrontando com área que consta pertencer a Artur Micotti Netto; daí vira à esquerda num ângulo de 87º e segue numa distância de 13,75 metros; daí vira à direita num ângulo de 113º e segue numa distância de 2,50 metros; daí vira à direita num ângulo de 261º 5 e segue numa distância de 156,00 metros, encontrando o alinhamento de prédios da avenida 13-NV (lado par), confrontando com área pertencente a Artur Carvalho; daí vira à esquerda num ângulo de 55º e segue pelo alinhamento de prédios da avenida 13-NV (lado par) numa distância de 160,00 metros; daí vira em curva à esquerda num raio de 9,00 metros e desenvolvimento de 14,14 metros; daí segue pelo alinhamento de prédios da rua 5-NV (lado par) numa distância de 152,00 metros; cruzamento dos alinhamentos de prédios da rua-NV (lado par), com a avenida 9-NV (lado ímpar); daí vira à direita num raio de 9,00 metros e desenvolvimento de 14,14 metros; daí segue pelo alinhamento de prédios da avenida 9-NV (lado ímpar) numa distância de 56,00 metros; confrontando com os alinhamentos de prédios da avenida 9-NV (lado ímpar) com a rua 5-NV (lado par); daí vira em curva à esquerda num raio de 9,00 metros e desenvolvimento de 14,14 metros; daí segue pelo alinhamento de prédios da rua 5-NV (lado par) numa distância de 74,00 metros, totalizando 17.027,80 m². - **PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE RIO CLARO. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.2-11.389, neste cartório. - Rio Claro, 05 de agosto de 1.982. - O Oficial Maior: 

ONR

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 112532.2.0614399-89

Núcleo de Expansão Urbana, entre a Rua D e a divisa da propriedade de Arthur Carvalho, medindo 156,14 metros de frente; daí vira à esquerda e em curva com desenvolvimento de 15,85 metros, até encontrar o alinhamento de prédios da Rua D; daí segue pelo referido alinhamento, na distância de 156,38 metros; daí vira à direita e em curva com desenvolvimento de 14,14 metros, até encontrar o alinhamento de prédios da Rua B; daí vira à esquerda e segue na distância de 59,62 metros até atingir a divisa com a propriedade de Arthur Micotti Neto, confrontando desse lado com propriedade de José Venezian; daí vira à esquerda e segue pela divisa com Arthur Micotti Neto, na distância de 42,25 metros, até encontrar a divisa de propriedade de Arthur Carvalho; daí vira à esquerda e segue pela divisa da propriedade de Arthur Carvalho, na distância de 13,75 metros; daí vira à direita e segue pela mesma divisa, na distância de 2,50 metros; daí vira à direita e segue ainda pela mesma divisa, na distância de 146,98 metros, até encontrar o alinhamento de prédios da Rua C, início desta descrição, totalizando 1.027,80 metros quadrados". A Escrevente Habilitada _____ O Oficial _____

AV.2-14.399.- Rio Claro, 25 de maio de 2023.

Procede-se a presente averbação, nos termos do artigo 213, inciso I, letra "g", da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1966, para averbar que o proprietário MUNICÍPIO DE RIO CLARO está inscrito no IPTU/MF nº 45.74.061.006.88, bem como, tem sede na rua 3, nº 945, nesta cidade, conforme se verifica do Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral, expedido pela Secretaria da Receita Federal, em 24 de maio de 2023, apresentado juntamente com o requerimento firmado em Rio Claro, 16 de março de 2023, pelo representante legal do interessado Município de Rio Claro. (Título protocolado sob nº 210.817, em 02 de maio de 2023, com reentrada em 24 de maio de 2023).

O Escrevente Autorizado _____

(Rodrigo Cesar Marolla).

AV.3-14.399.- Rio Claro, 25 de maio de 2023.

- DESAFETAÇÃO -

À vista do requerimento averbado sob nº AV.2, subscrito pelo representante legal do proprietário, MUNICÍPIO DE RIO CLARO, é feita a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, foi *desafetado da destinação originária e transferido para a categoria de bens dominiais do patrimônio do município*, por força da Lei Complementar nº 172 de 30 de novembro de 2022. (Título protocolado sob nº 210.817, em 02 de maio de 2023, com reentrada em 24 de maio de 2023).

O Escrevente Autorizado: _____

(Rodrigo Cesar Marolla).

MATRÍCULA Nº 14.399

2º Cartório do Registro de Imóveis
Rio Claro

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

RECIBO
DE
VOTO



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO CLARO

ESTADO DE SÃO PAULO

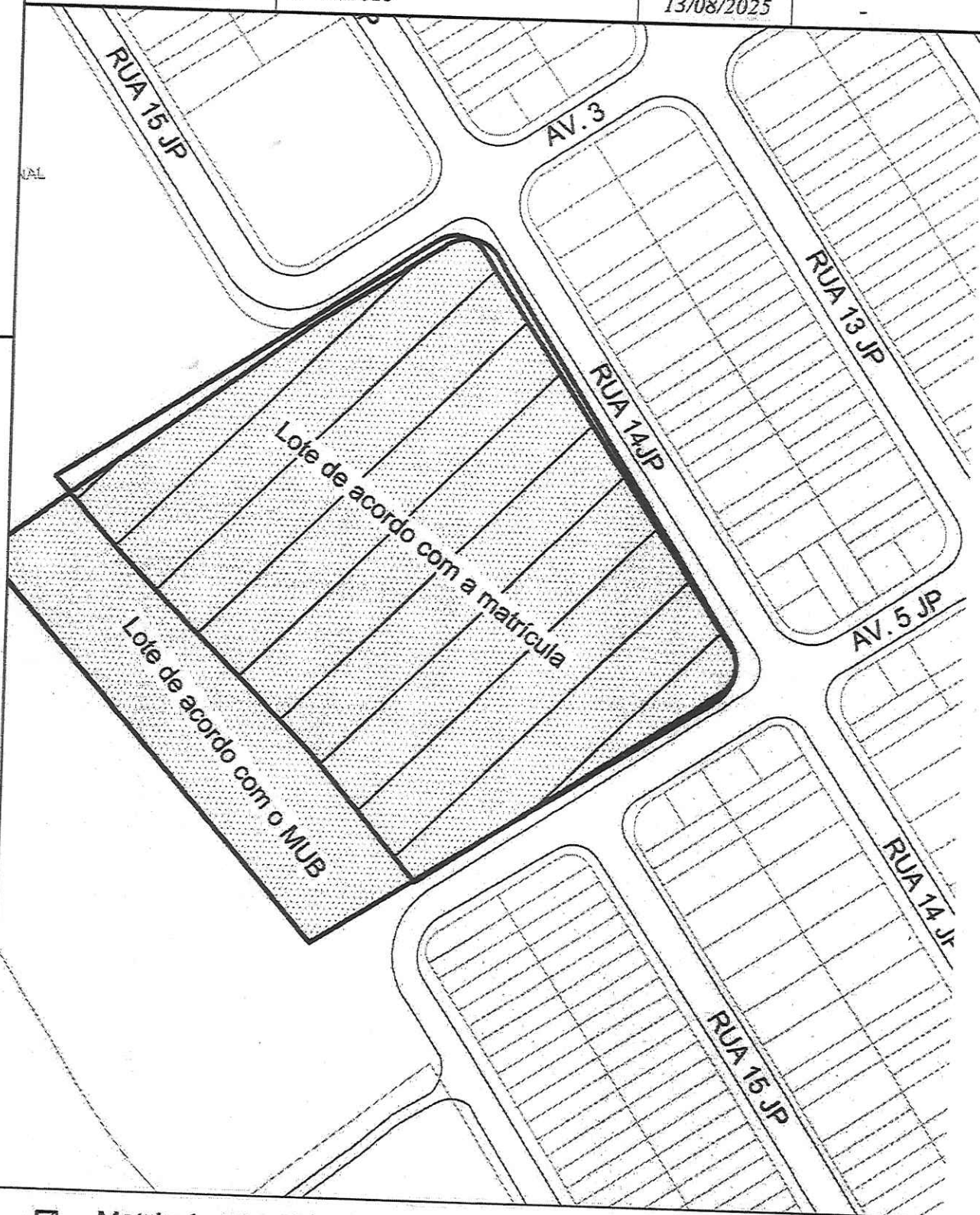
CROQUI DE LOCALIZAÇÃO (Lei complementar n°204/24)

DESENHISTA
Thamiris Pascuotte

Memorando G.P.C.
n° 11/2025

DATA
13/08/2025

ESCALA
-



Matrícula 74.063/2° ORI

Referência cadastral: 03 10 041 0466 001



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO CLARO

ESTADO DE SÃO PAULO

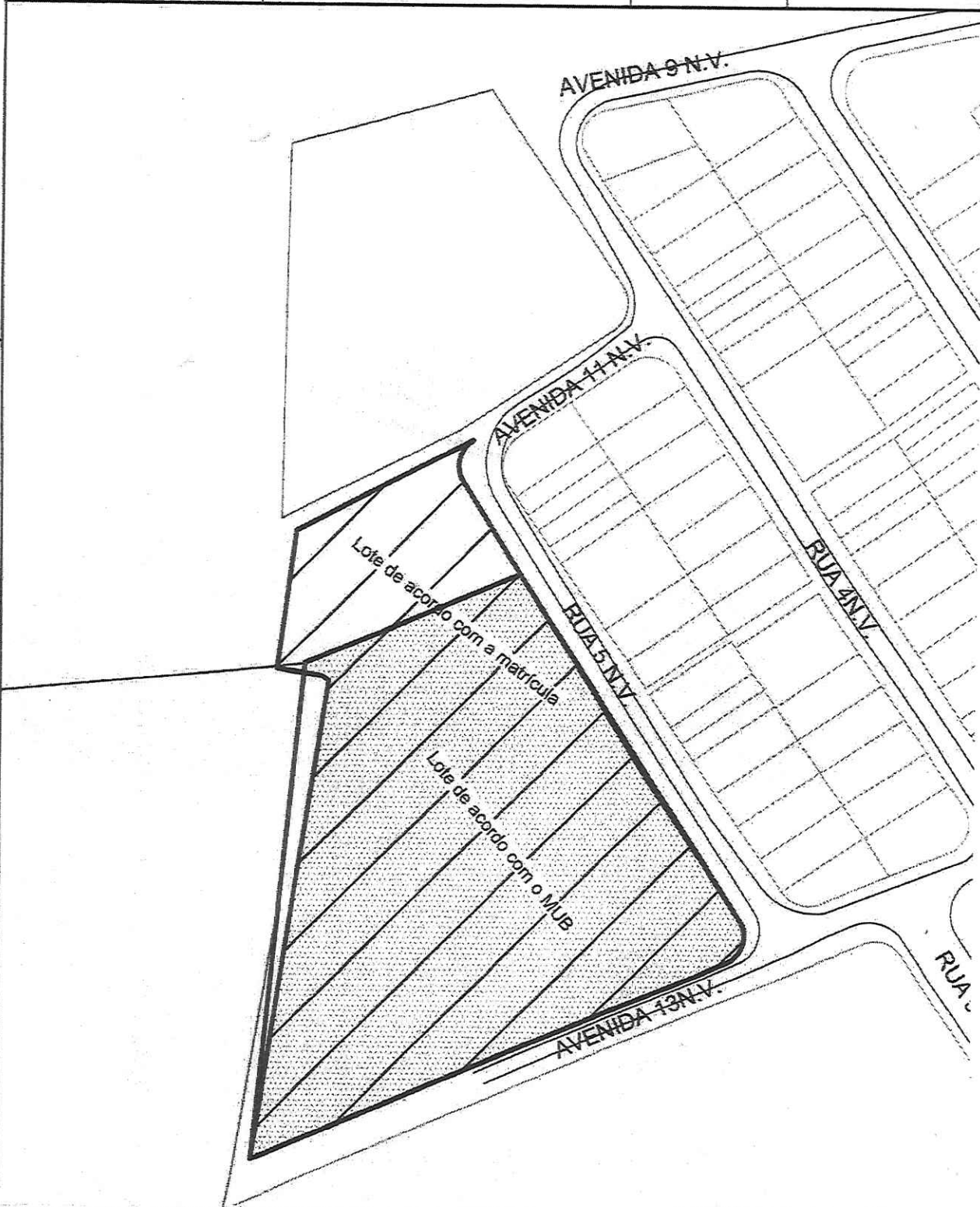
CROQUI DE LOCALIZAÇÃO (Lei complementar nº204/24)

DESENHISTA
Thamiris Pasquotte

Memorando G.P.C.
nº 11/2025

DATA
13/08/2025

ESCALA
-



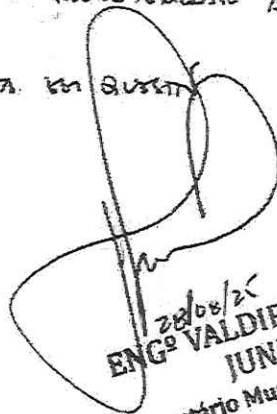
Matrícula 14.399/2º ORI

Referência cadastral: 03.04.010.0001.001

P/ SECRETARIA DE HABITAC

Envio PROVISORIA A FICHA DE

Ass. em



28/08/25
ENGº VALDIR OLIVEIRA
JUNIOR
Secretário Municipal de Obras



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO CLARO

Listagem Espelho

ESPELHO REFERENTE AO EXERCÍCIO: 2026

IMÓVEL: 81544

SITUAÇÃO: A - Ativo

INCLUIDO EM: 22/09/2003.

CADASTRO: 03.10.041.0456.001

OCUPAÇÃO: (T) TERRITORIAL

POR: CTPAJ

Endereço do Imóvel:

Logradouro: (262142) - 14-JP,R

Número: 0

Bairro (5048) JARDIM RESIDENCIAL DAS PALMEIRAS

Quadra: ****

Postagem: 999 - CORREIO

Cidade: RIO CLARO Estado: SP

Seção: 10290 D Atividade: Parcelamento:

Apto: Sala: Bloco:

Complemento:

Lote: *****

CEP: 13502-190

End. Entrega: O mesmo do imóvel

Proprietário(s)

Proprietário:

15 - MUNICIPIO DE RIO CLARO

Telefone:

Celular:

RG: *

E-mail:

Endereço:

Número: 0

Bairro:

Cidade: Estado:

Apto: Sala: Bloco:

Complemento:

CEP: 00000-000

Outras Informações:

CARTÓRIO: 2º

ISENÇÃO: 4 - Isenção de Impostos/TSU

MATRÍCULA: 74063

Limite: 3000

Observações:

PROC.DESM.1897/03;

Dados do Terreno

Testada Principal (m): 138,00 10290 D

Testada 2 (m): 57,00 10450 E

Testada 3 (m): 102,00 10830 D

Testada 4 (m): 0,00 0

262142 14-JP,R

261031 - 3-JP,AV.

261057 - 5-JP,AV.

0 -

Área Escritura (m2)

OCUPAÇÃO

UTILIZAÇÃO

USO PRÓPRIO

TOPOGRAFIA

PROFUNDIDADE

NÃO UTILIZAR

16.409,38

1-NÃO CONSTRUÍDO

1-TERRENO SEM USO

2-SIM

1-PLANO

4-INDEFINIDO

6-NÃO UTILIZAR

BEM IMÓVEL

LIMITAÇÃO

SITUAÇÃO

PEDOLOGIA

CALÇADA/MP-OP89

PATRIMÔNIO

1-PÚBLICO

1-NÃO

2-ESQUINA

2-FRME

1-NÃO

45 - EQ.COMUNITARIO

Características da Construção

Área Construída Total (m2)

0,00

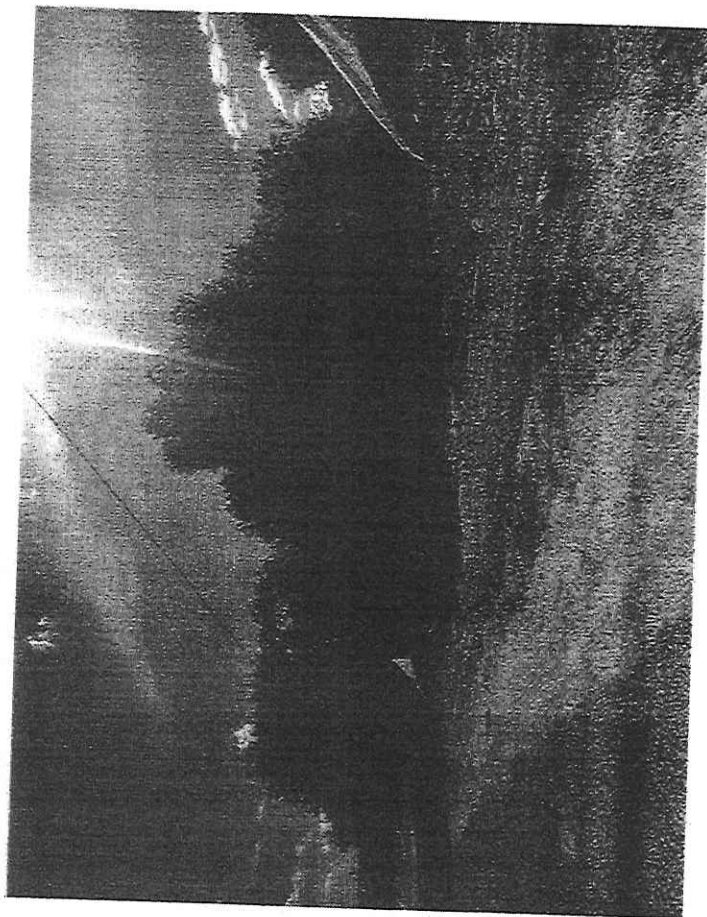
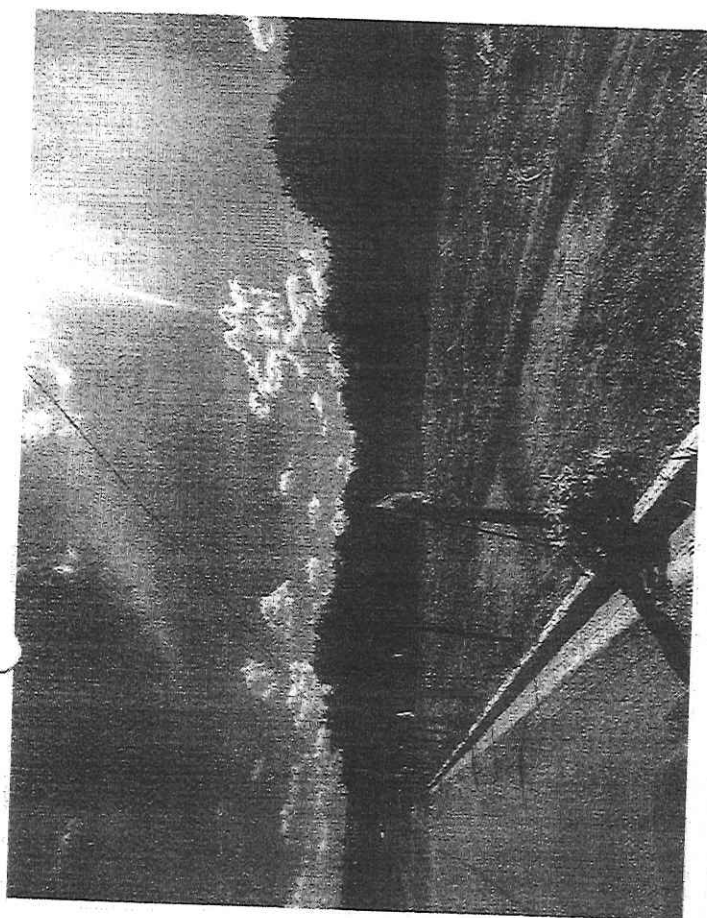
Área Base (m2)

0,00

HISTÓRICO

14/12/2016 - GUIA NÚMERO

FUTURO Nº555- FORNECIDO POR AUTORIZAÇÃO





Prefeitura Municipal de Rio Claro

ESTADO DE SÃO PAULO

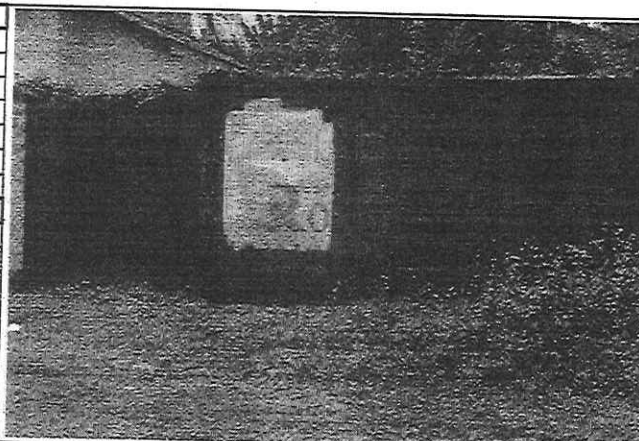
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

ÁREAS REFERENCIAIS PARA AVALIAÇÃO

ELEMENTO AMOSTRAL N.º 1

LOCALIZAÇÃO	
REFERENCIAL	AMOSTRA-A
BAIRRO	Jardim Nova Veneza
CIDADE	Rio Claro
DATA	04/09/25
FONTE	Viva Real
INFORMANTE	Viva Real
TELEFONE	
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA DO TERRENO	360,00 m²
TIPO	terreno
VALOR CONSTRUÇÃO	RS 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²
VALOR À VISTA	RS 260.000,00
SITUAÇÃO	Oferta
TOPOGRAFIA	0,95
CONSISTÊNCIA	1
LOGRADOURO	Pavimentado
TESTADA	12
ESQUINA	NÃO
LOCALIZAÇÃO	0,8



Consistência
a) Situação patrimonial: terreno livre
b) Terreno situado em região urbana, situado em posição mais alta
c) Terreno situado em região urbana e que é atingido por alagamentos periódicos pela inundação
d) Terreno permanentemente alagado
Topografia
Situação patrimonial: terreno plano
Caldo para os fundos de 5% até 10%
Caldo para os fundos de 10% até 20%
Caldo para os fundos mais de 20%
Em declive até 10%
Em declive até 20%
Em declive mais de 20%
Alturas do nível da rua até 1,00m
Alturas do nível da rua de 1,00 até 2,50m
Alturas do nível da rua de 2,50m até 4,00m
Alturas do nível da rua até 5,00m
Alturas do nível da rua de 5,00m até 10,00m

FONTE:

RS 722,22 / m²

<https://www.vivareal.com.br/imovel/terreno-terreno-jardim-nova-veneza-rio-claro-360m2-valor-RS260000-uf-2831838728?source=ranking%601p>

ELEMENTO AMOSTRAL N.º 2

LOCALIZAÇÃO	
REFERENCIAL	AMOSTRA-B
BAIRRO	Jardim Nova Veneza
CIDADE	Rio Claro
DATA	04/09/25
FONTE	Viva Real
INFORMANTE	Viva Real
TELEFONE	
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA DO TERRENO	360,00 m²
TIPO	terreno
VALOR CONSTRUÇÃO	RS 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²
VALOR À VISTA	RS 250.000,00
SITUAÇÃO	Oferta
TOPOGRAFIA	0,95
CONSISTÊNCIA	1
LOGRADOURO	Pavimentado
TESTADA	12
ESQUINA	NÃO
LOCALIZAÇÃO	0,8



Consistência
a) Situação patrimonial: terreno livre
b) Terreno situado em região urbana, situado em posição mais alta
c) Terreno situado em região urbana e que é atingido por alagamentos periódicos pela inundação
d) Terreno permanentemente alagado
Topografia
Situação patrimonial: terreno plano
Caldo para os fundos de 5% até 10%
Caldo para os fundos de 10% até 20%
Caldo para os fundos mais de 20%
Em declive até 10%
Em declive até 20%
Em declive mais de 20%
Alturas do nível da rua até 1,00m
Alturas do nível da rua de 1,00 até 2,50m
Alturas do nível da rua de 2,50m até 4,00m
Alturas do nível da rua até 5,00m
Alturas do nível da rua de 5,00m até 10,00m

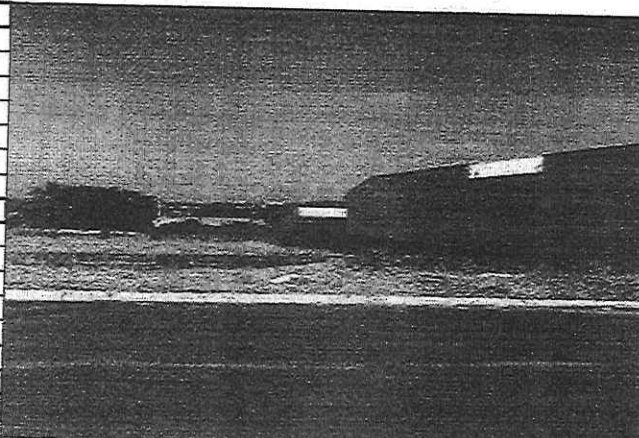
FONTE:

RS 694,44 / m²

<https://www.vivareal.com.br/imovel/terreno-terreno-jardim-nova-veneza-rio-claro-360m2-valor-RS250000-uf-2776124623?source=ranking%601p>

ELEMENTO AMOSTRAL N.º 3

LOCALIZAÇÃO	
REFERENCIAL	AMOSTRA-C
BAIRRO	Jardim Nova Veneza
CIDADE	Rio Claro
DATA	04/09/25
FONTE	Viva Real
INFORMANTE	Viva Real
TELEFONE	
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA DO TERRENO	360,00 m²
TIPO	terreno
VALOR CONSTRUÇÃO	RS 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²
VALOR À VISTA	RS 279.000,00
SITUAÇÃO	Oferta
TOPOGRAFIA	0,95
CONSISTÊNCIA	1
LOGRADOURO	Pavimentado
TESTADA	12
ESQUINA	NÃO
LOCALIZAÇÃO	0,8



Consistência
a) Situação patrimonial: terreno livre
b) Terreno situado em região urbana, situado em posição mais alta
c) Terreno situado em região urbana e que é atingido por alagamentos periódicos pela inundação
d) Terreno permanentemente alagado
Topografia
Situação patrimonial: terreno plano
Caldo para os fundos de 5% até 10%
Caldo para os fundos de 10% até 20%
Caldo para os fundos mais de 20%
Em declive até 10%
Em declive até 20%
Em declive mais de 20%
Alturas do nível da rua até 1,00m
Alturas do nível da rua de 1,00 até 2,50m
Alturas do nível da rua de 2,50m até 4,00m
Alturas do nível da rua até 5,00m
Alturas do nível da rua de 5,00m até 10,00m

FONTE:

RS 775,00 / m²

<https://www.vivareal.com.br/imovel/terreno-terreno-jardim-nova-veneza-rio-claro-360m2-valor-RS279000-uf-280092035?source=ranking%601p>



Prefeitura Municipal de Rio Claro

ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO OPINATIVO

Da
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

A
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

Proposta: COMISSÃO ESPECIAL DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO
Endereço: Estrada Municipal de Ipeúna e Avenida 13, Rio Claro/SP
Processo N.: P.A. N.º 4.922/2025 - 06/08/2025

01 - Localização da área pública:

Uma área de terreno de forma irregular, localizada no loteamento "Nova Veneza", nesta cidade, situado paralelo a linha Fepasa, entre a estrada municipal de Ipeúna e Avenida 13, referência cadastral: 03.04.010.0001.001, bairro: Nova Veneza.

02 - Topografia do terreno:

0,9625

(X) Plano (1/2) = 1,00

() Acive

(X) Declive (1/2) = 0,925

Cálculo para os ângulos de 2° a 10°.

03 - Consistência do terreno:

1,00

(X) Seco = 1,00

() Umido

() Alagado

s) Situação paradigmática: terreno seco: 1,00

04 - Melhoramentos Públicos: Região

1,05

(X) Águas

(X) Guias

(X) Asfalto

(X) Telefone

(X) Energia

(X) I.P.

(X) Sarjetas

(X) Esgoto

(X) Condução

05 - Finalidade:

Parecer técnico opinativo sobre a estimativa de valores do terreno acima mencionada, conforme solicitação da COMISSÃO ESPECIAL DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO para fins de análise de área.

06 - Descrição da área pública:

Uma área de terreno de forma irregular, localizada no loteamento "Nova Veneza", nesta cidade, situado paralelo a linha Fepasa, entre a estrada municipal de Ipeúna e Avenida 13, referência cadastral: 03.04.010.0001.001, bairro: Nova Veneza, neste Município e Comarca de Rio Claro - São Paulo, conforme descrição constante na matrícula n.º 14.399 do 2º O.R.L., totalizando 17.027,80 m².

07 - Contexto:

Dados de fichas técnicas de terrenos de imobiliárias no entorno do objeto em pauta, para elaboração de parecer técnico opinativo pelo método comparativo (valor médio):

Fichas técnicas de terrenos de imobiliárias no entorno do objeto em pauta:

Dados das Amostras:

Amostra	Comparativos	Valor de Mercado	A - Área (m²)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1	STR-STR-1	R\$ 260.000,00	260,00	0,95	1,00	1,00	1,15	1,00	3,80	1,52
2	STR-STR-2	R\$ 250.000,00	260,00	0,95	1,00	1,00	1,15	1,00	3,80	1,52
3	STR-STR-3	R\$ 279.000,00	260,00	0,95	1,00	1,00	1,15	1,00	3,80	1,52
Informações do imóvel avaliando:			17.027,80	0,9625	1,00	1,00	1,15	1,00	3,80	0,62
									3,20	0,62

Fórmula: $V = V_m \cdot A \cdot C \cdot P \cdot F \cdot D \cdot E \cdot G \cdot H \cdot I \cdot J$

Amostras:

Amostra	Vr (R\$/m²) - (1)	Situação (ok)	Va (R\$/m²)	Tc-Fatado equiv.(m²) = A² (1/2)	Pc-Prof. equiv.(m²) = A² (1/2)
1	722,22	1,00	722,22	12,00	30,00
2	694,44	1,00	694,44	12,00	30,00
3	775,00	1,00	775,00	12,00	30,00
Informações do imóvel avaliando:				120,49	120,49

Homogeneização das amostras e do imóvel avaliando:

Amostra	Fator Topografia (2)	Fator Superfície/Consistência (3)	Fator de Aproveitamento (4)	Fator de Melhoramentos Públicos (5)	Fator de Acessibilidade (6)	Índice Local - Fator de transposição (7)	Fator de parte (Fp) (8)
1	1,0132	1,00	1,00	1,00	1,00	1,1053	0,4297
2	1,0132	1,00	1,00	1,00	1,00	1,1053	0,4297
3	1,0132	1,00	1,00	1,00	1,00	1,1053	0,4297
I.A.	1,0000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000	1,0000

(Limite aval.) / (Amostra)

$V_u = V_m \cdot (1 - ((F_1 - 1) - (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + \dots + (F_n - 1)))$

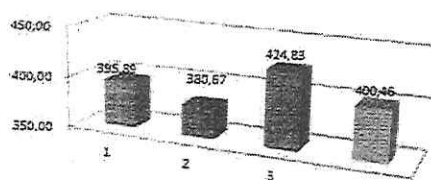
$V_u = V_m \cdot (1 - \sum_{i=1}^n (F_i - 1))$

$V_u (R$/m²) - (9)$

→ ok 395,89
→ ok 380,67
→ ok 424,83

Vu e médio: 400,46
Desvio Padrão: 22,43
Coef. Variação: 0,06
Qtde de Amostras: 3
Elementos Desc: -

Preço homogeneizado / m²



$R_{inf} = (Média - x_{min}) / S = 0,882$
 $R_{sup} = (x_{max} - Média) / S = 1,086$

Amostra satisfatória

OK

Valor unitário comparativo médio homogeneizado / Vu e médio: R\$ 400,46



Prefeitura Municipal de Rio Claro

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Avaliação Opinitiva pelo Método Comparativo (Valor Médio):

Fórmulas:

$$V_t = A_t \cdot V_u \cdot (1 / (1 + ((F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + \dots + (F_n - 1)) / 1))$$

$$V_c = A_c \cdot CUB \cdot F_{pa} \cdot F_{oc}$$

$$VT_{\text{Imóvel}} = V_t + V_c$$

$A_t = \text{Área terreno (m}^2\text{)}$	$V_u = \text{médio (TERRENO)}$	$(1 + ((F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + \dots + (F_n - 1)) / 1)$	$\text{Parecer técnico opinativo}$	$\text{Matrícula 2ª O.R.L.}$
$V_t = 17.027,80$	RS 400,46	1,0000	RS 6.818.997,79	14.999
	/m2	1,0000	RS 6.818.997,79	ok
$A_c = \text{CONTEÚDO (m}^2\text{)}$	$CUB = F_{pa} \cdot F_{oc}$	$(1 + ((F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + \dots + (F_n - 1)) / 1)$	$\text{Parecer técnico opinativo}$	conferência
$V_c = -$	RS -	-	RS -	
	/m2			
Valor do Terreno:	$V_t =$	RS 6.818.997,79 (seis milhões oitocentos e dezoito mil novecentos e noventa e sete reais e setenta e nove centavos).		
Valor Construção:	$V_c =$	RS - (zero de real).		
Valor do Imóvel:	$VT_i =$	RS 6.818.997,79 (seis milhões oitocentos e dezoito mil novecentos e noventa e sete reais e setenta e nove centavos).		

Sem mais a acrescentar ao exposto acima, firmam o presente parecer técnico opinativo, os membros da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis.

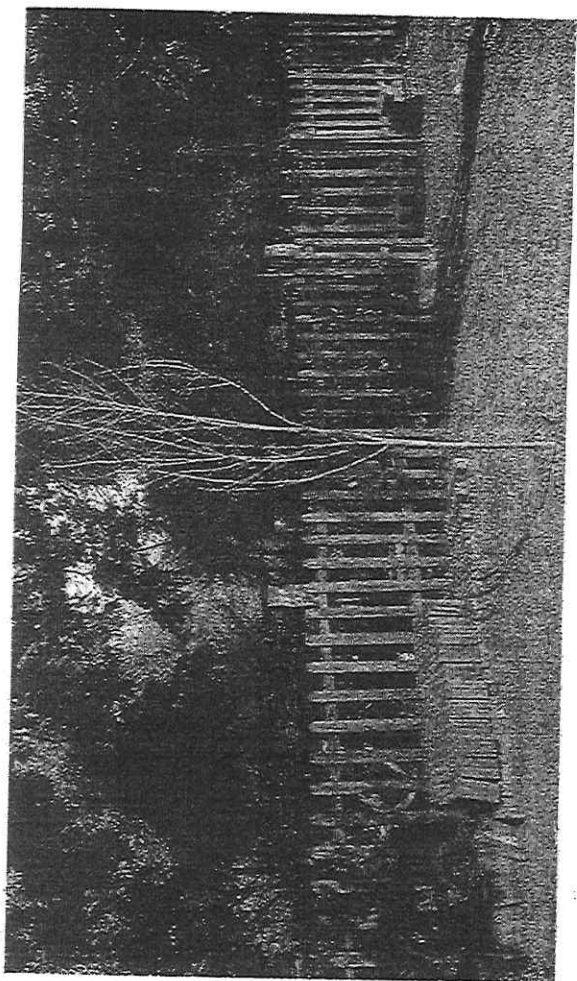
Rio Claro, 04 de setembro de 2025

Eng.º Civil Valdir Oliveira Junior
Presidente

Eng.º Civil Rosine Rossi Faisting Lacerda
Membro

Eng.º Arquitetura Camilla Fernanda da Costa
Membro

Eng.º Civil Rodrigo da Costa Mussio
Membro





Prefeitura Municipal de Rio Claro

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO OPINATIVO

Da
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

COMISSÃO ESPECIAL DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO
Rua 14 - JP, esquina com a Av. 5 JP, Rio Claro - São Paulo
P.A. N.º 4.922/2025 - 06/08/2025

01 - Localização da área pública:

Área de terreno destinada a equipamento Comunitário do Loteamento Residencial das Palmeiras, situado nesta cidade que se inicia no ponto "A" localizado entre os pontos 14 e 15, referência cadastral: 03.10.041.0466.001, bairro: Jardim Residencial das Palmeiras.

02 - Topografia do terreno: 0,950

() Plano

() Aclive

(X) Declive

Cálculo para os ângulos até 2°: 4,390%

03 - Consistência do terreno:

(X) Seco

() Úmido

() Alagado

04 - Melhoramentos Públicos: Região

(X) Água

(X) Guias

(X) Asfalto

(X) Telefone

(X) Energia

(X) L.P.

(X) Sarjetas

(X) Esgoto

(X) Condução

05 - Finalidade:

Parecer técnico opinativo sobre a estimativa de valores do terreno acima mencionada, conforme solicitação da COMISSÃO ESPECIAL DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO para fins de análise de área.

06 - Descrição da área pública:

Área de terreno destinada a equipamento Comunitário do Loteamento Residencial das Palmeiras, situado nesta cidade que se inicia no ponto "A" localizado entre os pontos 14 e 15, referência cadastral: 03.10.041.0466.001, bairro: Jardim Residencial das Palmeiras, neste Município e Comarca de Rio Claro - São Paulo, conforme descrição constante na matrícula n.º 74.063 do 2º O.R.I., totalizando uma área de 16.409,38m².

07 - Contexto:

Dados de fichas técnicas de terrenos de imobiliárias no entorno do objeto em pauta, para elaboração de parecer técnico opinativo pelo método comparativo (valor médio):
Fichas técnicas de terrenos de imobiliárias no entorno do objeto em pauta:

Amostra	Comparativa	Valor de Mercado	Área (m²)	Topografia	Superfície / Consistência	Aproveitamento	Melhoramentos Públicos	Accesibilidade	Distância ao Centro de Rio Claro (Km)	Porta (Rp)
1	IMOBILIÁRIA	R\$ 230.000,00	250,00	0,95	1,00	1,00	1,15	1,00	4,60	1,661
2	IMOBILIÁRIA	R\$ 250.000,00	250,00	0,95	1,00	1,00	1,15	1,00	4,60	1,661
3	IMOBILIÁRIA	R\$ 130.000,00	130,00	0,95	1,00	1,00	1,15	1,00	4,60	1,917
Informações do imóvel avaliado			<u>16.409,38</u>	<u>0,950</u>	<u>1,00</u>	<u>1,00</u>	<u>1,15</u>	<u>1,00</u>	<u>4,60</u>	<u>0,664</u>

Fonte: S. S. S. A. (02/19)

Amostragem:

Amostra	Vr (R\$/m²) - (1)	Situação (ok)	Vo (R\$/m²)	Tp-Terreno equiv.(m) = A * (1/2)	Po-Prof. equiv.(m) = A * (1/2)
1	920,00	0,94	864,80	10,00	25,00
2	1.000,00	0,94	940,00	10,00	25,00
3	1.000,00	0,94	940,00	10,00	13,00
Informações do imóvel avaliado:			<u>128,10</u>	<u>128,10</u>	

Homogeneização das amostras e do imóvel avaliado:

Amostra	Fator Topografia (2)	Fator Superfície / Consistência (3)	Fator de Aproveitamento (4)	Fator de Melhoramentos Públicos (5)	Fator de Accesibilidade (6)	Índice Local - Fator de transposição (7)	Fator de porte (Fp) (8)
1	1,0000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0652	0,4000
2	1,0000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0652	0,4000
3	1,0000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0652	0,3466
1A	<u>1,0000</u>	<u>1,00</u>	<u>1,00</u>	<u>1,00</u>	<u>1,00</u>	<u>1,0000</u>	<u>1,0000</u>

(2) Atividade aval.:
(3) Consistência

$Vu = Vr * ((F1 + 1) * ((F2 - 1) * ((F3 - 1) * ((F4 - 1) * ((F5 - 1) * ((F6 - 1) * ((F7 - 1) * ((F8 - 1) * ((F9 - 1) * ((F10 - 1) * ((F11 - 1) * ((F12 - 1) * ((F13 - 1) * ((F14 - 1) * ((F15 - 1) * ((F16 - 1) * ((F17 - 1) * ((F18 - 1) * ((F19 - 1) * ((F20 - 1) * ((F21 - 1) * ((F22 - 1) * ((F23 - 1) * ((F24 - 1) * ((F25 - 1) * ((F26 - 1) * ((F27 - 1) * ((F28 - 1) * ((F29 - 1) * ((F30 - 1) * ((F31 - 1) * ((F32 - 1) * ((F33 - 1) * ((F34 - 1) * ((F35 - 1) * ((F36 - 1) * ((F37 - 1) * ((F38 - 1) * ((F39 - 1) * ((F40 - 1) * ((F41 - 1) * ((F42 - 1) * ((F43 - 1) * ((F44 - 1) * ((F45 - 1) * ((F46 - 1) * ((F47 - 1) * ((F48 - 1) * ((F49 - 1) * ((F50 - 1) * ((F51 - 1) * ((F52 - 1) * ((F53 - 1) * ((F54 - 1) * ((F55 - 1) * ((F56 - 1) * ((F57 - 1) * ((F58 - 1) * ((F59 - 1) * ((F60 - 1) * ((F61 - 1) * ((F62 - 1) * ((F63 - 1) * ((F64 - 1) * ((F65 - 1) * ((F66 - 1) * ((F67 - 1) * ((F68 - 1) * ((F69 - 1) * ((F70 - 1) * ((F71 - 1) * ((F72 - 1) * ((F73 - 1) * ((F74 - 1) * ((F75 - 1) * ((F76 - 1) * ((F77 - 1) * ((F78 - 1) * ((F79 - 1) * ((F80 - 1) * ((F81 - 1) * ((F82 - 1) * ((F83 - 1) * ((F84 - 1) * ((F85 - 1) * ((F86 - 1) * ((F87 - 1) * ((F88 - 1) * ((F89 - 1) * ((F90 - 1) * ((F91 - 1) * ((F92 - 1) * ((F93 - 1) * ((F94 - 1) * ((F95 - 1) * ((F96 - 1) * ((F97 - 1) * ((F98 - 1) * ((F99 - 1) * ((F100 - 1) * ((F101 - 1) * ((F102 - 1) * ((F103 - 1) * ((F104 - 1) * ((F105 - 1) * ((F106 - 1) * ((F107 - 1) * ((F108 - 1) * ((F109 - 1) * ((F110 - 1) * ((F111 - 1) * ((F112 - 1) * ((F113 - 1) * ((F114 - 1) * ((F115 - 1) * ((F116 - 1) * ((F117 - 1) * ((F118 - 1) * ((F119 - 1) * ((F120 - 1) * ((F121 - 1) * ((F122 - 1) * ((F123 - 1) * ((F124 - 1) * ((F125 - 1) * ((F126 - 1) * ((F127 - 1) * ((F128 - 1) * ((F129 - 1) * ((F130 - 1) * ((F131 - 1) * ((F132 - 1) * ((F133 - 1) * ((F134 - 1) * ((F135 - 1) * ((F136 - 1) * ((F137 - 1) * ((F138 - 1) * ((F139 - 1) * ((F140 - 1) * ((F141 - 1) * ((F142 - 1) * ((F143 - 1) * ((F144 - 1) * ((F145 - 1) * ((F146 - 1) * ((F147 - 1) * ((F148 - 1) * ((F149 - 1) * ((F150 - 1) * ((F151 - 1) * ((F152 - 1) * ((F153 - 1) * ((F154 - 1) * ((F155 - 1) * ((F156 - 1) * ((F157 - 1) * ((F158 - 1) * ((F159 - 1) * ((F160 - 1) * ((F161 - 1) * ((F162 - 1) * ((F163 - 1) * ((F164 - 1) * ((F165 - 1) * ((F166 - 1) * ((F167 - 1) * ((F168 - 1) * ((F169 - 1) * ((F170 - 1) * ((F171 - 1) * ((F172 - 1) * ((F173 - 1) * ((F174 - 1) * ((F175 - 1) * ((F176 - 1) * ((F177 - 1) * ((F178 - 1) * ((F179 - 1) * ((F180 - 1) * ((F181 - 1) * ((F182 - 1) * ((F183 - 1) * ((F184 - 1) * ((F185 - 1) * ((F186 - 1) * ((F187 - 1) * ((F188 - 1) * ((F189 - 1) * ((F190 - 1) * ((F191 - 1) * ((F192 - 1) * ((F193 - 1) * ((F194 - 1) * ((F195 - 1) * ((F196 - 1) * ((F197 - 1) * ((F198 - 1) * ((F199 - 1) * ((F200 - 1) * ((F201 - 1) * ((F202 - 1) * ((F203 - 1) * ((F204 - 1) * ((F205 - 1) * ((F206 - 1) * ((F207 - 1) * ((F208 - 1) * ((F209 - 1) * ((F210 - 1) * ((F211 - 1) * ((F212 - 1) * ((F213 - 1) * ((F214 - 1) * ((F215 - 1) * ((F216 - 1) * ((F217 - 1) * ((F218 - 1) * ((F219 - 1) * ((F220 - 1) * ((F221 - 1) * ((F222 - 1) * ((F223 - 1) * ((F224 - 1) * ((F225 - 1) * ((F226 - 1) * ((F227 - 1) * ((F228 - 1) * ((F229 - 1) * ((F230 - 1) * ((F231 - 1) * ((F232 - 1) * ((F233 - 1) * ((F234 - 1) * ((F235 - 1) * ((F236 - 1) * ((F237 - 1) * ((F238 - 1) * ((F239 - 1) * ((F240 - 1) * ((F241 - 1) * ((F242 - 1) * ((F243 - 1) * ((F244 - 1) * ((F245 - 1) * ((F246 - 1) * ((F247 - 1) * ((F248 - 1) * ((F249 - 1) * ((F250 - 1) * ((F251 - 1) * ((F252 - 1) * ((F253 - 1) * ((F254 - 1) * ((F255 - 1) * ((F256 - 1) * ((F257 - 1) * ((F258 - 1) * ((F259 - 1) * ((F260 - 1) * ((F261 - 1) * ((F262 - 1) * ((F263 - 1) * ((F264 - 1) * ((F265 - 1) * ((F266 - 1) * ((F267 - 1) * ((F268 - 1) * ((F269 - 1) * ((F270 - 1) * ((F271 - 1) * ((F272 - 1) * ((F273 - 1) * ((F274 - 1) * ((F275 - 1) * ((F276 - 1) * ((F277 - 1) * ((F278 - 1) * ((F279 - 1) * ((F280 - 1) * ((F281 - 1) * ((F282 - 1) * ((F283 - 1) * ((F284 - 1) * ((F285 - 1) * ((F286 - 1) * ((F287 - 1) * ((F288 - 1) * ((F289 - 1) * ((F290 - 1) * ((F291 - 1) * ((F292 - 1) * ((F293 - 1) * ((F294 - 1) * ((F295 - 1) * ((F296 - 1) * ((F297 - 1) * ((F298 - 1) * ((F299 - 1) * ((F300 - 1) * ((F301 - 1) * ((F302 - 1) * ((F303 - 1) * ((F304 - 1) * ((F305 - 1) * ((F306 - 1) * ((F307 - 1) * ((F308 - 1) * ((F309 - 1) * ((F310 - 1) * ((F311 - 1) * ((F312 - 1) * ((F313 - 1) * ((F314 - 1) * ((F315 - 1) * ((F316 - 1) * ((F317 - 1) * ((F318 - 1) * ((F319 - 1) * ((F320 - 1) * ((F321 - 1) * ((F322 - 1) * ((F323 - 1) * ((F324 - 1) * ((F325 - 1) * ((F326 - 1) * ((F327 - 1) * ((F328 - 1) * ((F329 - 1) * ((F330 - 1) * ((F331 - 1) * ((F332 - 1) * ((F333 - 1) * ((F334 - 1) * ((F335 - 1) * ((F336 - 1) * ((F337 - 1) * ((F338 - 1) * ((F339 - 1) * ((F340 - 1) * ((F341 - 1) * ((F342 - 1) * ((F343 - 1) * ((F344 - 1) * ((F345 - 1) * ((F346 - 1) * ((F347 - 1) * ((F348 - 1) * ((F349 - 1) * ((F350 - 1) * ((F351 - 1) * ((F352 - 1) * ((F353 - 1) * ((F354 - 1) * ((F355 - 1) * ((F356 - 1) * ((F357 - 1) * ((F358 - 1) * ((F359 - 1) * ((F360 - 1) * ((F361 - 1) * ((F362 - 1) * ((F363 - 1) * ((F364 - 1) * ((F365 - 1) * ((F366 - 1) * ((F367 - 1) * ((F368 - 1) * ((F369 - 1) * ((F370 - 1) * ((F371 - 1) * ((F372 - 1) * ((F373 - 1) * ((F374 - 1) * ((F375 - 1) * ((F376 - 1) * ((F377 - 1) * ((F378 - 1) * ((F379 - 1) * ((F380 - 1) * ((F381 - 1) * ((F382 - 1) * ((F383 - 1) * ((F384 - 1) * ((F385 - 1) * ((F386 - 1) * ((F387 - 1) * ((F388 - 1) * ((F389 - 1) * ((F390 - 1) * ((F391 - 1) * ((F392 - 1) * ((F393 - 1) * ((F394 - 1) * ((F395 - 1) * ((F396 - 1) * ((F397 - 1) * ((F398 - 1) * ((F399 - 1) * ((F400 - 1) * ((F401 - 1) * ((F402 - 1) * ((F403 - 1) * ((F404 - 1) * ((F405 - 1) * ((F406 - 1) * ((F407 - 1) * ((F408 - 1) * ((F409 - 1) * ((F410 - 1) * ((F411 - 1) * ((F412 - 1) * ((F413 - 1) * ((F414 - 1) * ((F415 - 1) * ((F416 - 1) * ((F417 - 1) * ((F418 - 1) * ((F419 - 1) * ((F420 - 1) * ((F421 - 1) * ((F422 - 1) * ((F423 - 1) * ((F424 - 1) * ((F425 - 1) * ((F426 - 1) * ((F427 - 1) * ((F428 - 1) * ((F429 - 1) * ((F430 - 1) * ((F431 - 1) * ((F432 - 1) * ((F433 - 1) * ((F434 - 1) * ((F435 - 1) * ((F436 - 1) * ((F437 - 1) * ((F438 - 1) * ((F439 - 1) * ((F440 - 1) * ((F441 - 1) * ((F442 - 1) * ((F443 - 1) * ((F444 - 1) * ((F445 - 1) * ((F446 - 1) * ((F447 - 1) * ((F448 - 1) * ((F449 - 1) * ((F450 - 1) * ((F451 - 1) * ((F452 - 1) * ((F453 - 1) * ((F454 - 1) * ((F455 - 1) * ((F456 - 1) * ((F457 - 1) * ((F458 - 1) * ((F459 - 1) * ((F460 - 1) * ((F461 - 1) * ((F462 - 1) * ((F463 - 1) * ((F464 - 1) * ((F465 - 1) * ((F466 - 1) * ((F467 - 1) * ((F468 - 1) * ((F469 - 1) * ((F470 - 1) * ((F471 - 1) * ((F472 - 1) * ((F473 - 1) * ((F474 - 1) * ((F475 - 1) * ((F476 - 1) * ((F477 - 1) * ((F478 - 1) * ((F479 - 1) * ((F480 - 1) * ((F481 - 1) * ((F482 - 1) * ((F483 - 1) * ((F484 - 1) * ((F485 - 1) * ((F486 - 1) * ((F487 - 1) * ((F488 - 1) * ((F489 - 1) * ((F490 - 1) * ((F491 - 1) * ((F492 - 1) * ((F493 - 1) * ((F494 - 1) * ((F495 - 1) * ((F496 - 1) * ((F497 - 1) * ((F498 - 1) * ((F499 - 1) * ((F500 - 1) * ((F501 - 1) * ((F502 - 1) * ((F503 - 1) * ((F504 - 1) * ((F505 - 1) * ((F506 - 1) * ((F507 - 1) * ((F508 - 1) * ((F509 - 1) * ((F510 - 1) * ((F511 - 1) * ((F512 - 1) * ((F513 - 1) * ((F514 - 1) * ((F515 - 1) * ((F516 - 1) * ((F517 - 1) * ((F518 - 1) * ((F519 - 1) * ((F520 - 1) * ((F521 - 1) * ((F522 - 1) * ((F523 - 1) * ((F524 - 1) * ((F525 - 1) * ((F526 - 1) * ((F527 - 1) * ((F528 - 1) * ((F529 - 1) * ((F530 - 1) * ((F531 - 1) * ((F532 - 1) * ((F533 - 1) * ((F534 - 1) * ((F535 - 1) * ((F536 - 1) * ((F537 - 1) * ((F538 - 1) * ((F539 - 1) * ((F540 - 1) * ((F541 - 1) * ((F542 - 1) * ((F543 - 1) * ((F544 - 1) * ((F545 - 1) * ((F546 - 1) * ((F547 - 1) * ((F548 - 1) * ((F549 - 1) * ((F550 - 1) * ((F551 - 1) * ((F552 - 1) * ((F553 - 1) * ((F554 - 1) * ((F555 - 1) * ((F556 - 1) * ((F557 - 1) * ((F558 - 1) * ((F559 - 1) * ((F560 - 1) * ((F561 - 1) * ((F562 - 1) * ((F563 - 1) * ((F564 - 1) * ((F565 - 1) * ((F566 - 1) * ((F567 - 1) * ((F568 - 1) * ((F569 - 1) * ((F570 - 1) * ((F571 - 1) * ((F572 - 1) * ((F573 - 1) * ((F574 - 1) * ((F575 - 1) * ((F576 - 1) * ((F577 - 1) * ((F578 - 1) * ((F579 - 1) * ((F580 - 1) * ((F581 - 1) * ((F582 - 1) * ((F583 - 1) * ((F584 - 1) * ((F585 - 1) * ((F586 - 1) * ((F587 - 1) * ((F588 - 1) * ((F589 - 1) * ((F590 - 1) * ((F591 - 1) * ((F592 - 1) * ((F593 - 1) * ((F594 - 1) * ((F595 - 1) * ((F596 - 1) * ((F597 - 1) * ((F598 - 1) * ((F599 - 1) * ((F600 - 1) * ((F601 - 1) * ((F602 - 1) * ((F603 - 1) * ((F604 - 1) * ((F605 - 1) * ((F606 - 1) * ((F607 - 1) * ((F608 - 1) * ((F609 - 1) * ((F610 - 1) * ((F611 - 1) * ((F612 - 1) * ((F613 - 1) * ((F614 - 1) * ((F615 - 1) * ((F616 - 1) * ((F617 - 1) * ((F618 - 1) * ((F619 - 1) * ((F620 - 1) * ((F621 - 1) * ((F622 - 1) * ((F623 - 1) * ((F624 - 1) * ((F625 - 1) * ((F626 - 1) * ((F627 - 1) * ((F628 - 1) * ((F629 - 1) * ((F630 - 1) * ((F631 - 1) * ((F632 - 1) * ((F633 - 1) * ((F634 - 1) * ((F635 - 1) * ((F636 - 1) * ((F637 - 1) * ((F638 - 1) * ((F639 - 1) * ((F640 - 1) * ((F641 - 1) * ((F642 - 1) * ((F643 - 1) * ((F644 - 1) * ((F645 - 1) * ((F646 - 1) * ((F647 - 1) * ((F648 - 1) * ((F649 - 1) * ((F650 - 1) * ((F651 - 1) * ((F652 - 1) * ((F653 - 1) * ((F654 - 1) * ((F655 - 1) * ((F656 - 1) * ((F657 - 1) * ((F658 - 1) * ((F659 - 1) * ((F660 - 1) * ((F661 - 1) * ((F662 - 1) * ((F663 - 1) * ((F664 - 1) * ((F665 - 1) * ((F666 - 1) * ((F667 - 1) * ((F668 - 1) * ((F669 - 1) * ((F670 - 1) * ((F671 - 1) * ((F672 - 1) * ((F673 - 1) * ((F674 - 1) * ((F675 - 1) * ((F676 - 1) * ((F677 - 1) * ((F678 - 1) * ((F679 - 1) * ((F680 - 1) * ((F681 - 1) * ((F682 - 1) * ((F683 - 1) * ((F684 - 1) * ((F685 - 1) * ((F686 - 1) * ((F687 - 1) * ((F688 - 1) * ((F689 - 1) * ((F690 - 1) * ((F691 - 1) * ((F692 - 1) * ((F693 - 1) * ((F694 - 1) * ((F695 - 1) * ((F696 - 1) * ((F697 - 1) * ((F698 - 1) * ((F699 - 1) * ((F700 - 1) * ((F701 - 1) * ((F702 - 1) * ((F703 - 1) * ((F704 - 1) * ((F705 - 1) * ((F706 - 1) * ((F707 - 1) * ((F708 - 1) * ((F709 - 1) * ((F710 - 1) * ((F711 - 1) * ((F712 - 1) * ((F713 - 1) * ((F714 - 1) * ((F715 - 1) * ((F716 - 1) * ((F717 - 1) * ((F718 - 1) * ((F719 - 1) * ((F720 - 1) * ((F721 - 1) * ((F722 - 1) * ((F723 - 1) * ((F724 - 1) * ((F725 - 1) * ((F726 - 1) * ((F727 - 1) * ((F728 - 1) * ((F729 - 1) * ((F730 - 1) * ((F731 - 1) * ((F732 - 1) * ((F733 - 1) * ((F734 - 1) * ((F735 - 1) * ((F736 - 1) * ((F737 - 1) * ((F738 - 1) * ((F739 - 1) * ((F740 - 1) * ((F741 - 1) * ((F742 - 1) * ((F743 - 1) * ((F744 - 1) * ((F745 - 1) * ((F746 - 1) * ((F747 - 1) * ((F748 - 1) * ((F749 - 1) * ((F750 - 1) * ((F751 - 1) * ((F752 - 1) * ((F753 - 1) * ((F754 - 1) * ((F755 - 1) * ((F756 - 1) * ((F757 - 1) * ((F758 - 1) * ((F759 - 1) * ((F760 - 1) * ((F761 - 1) * ((F762 - 1) * ((F763 - 1) * ((F764 - 1) * ((F765 - 1) * ((F766 - 1) * ((F767 - 1) * ((F768 - 1) * ((F769 - 1) * ((F770 - 1) * ((F771 - 1) * ((F772 - 1) * ((F773 - 1) * ((F774 - 1) * ((F775 - 1) * ((F776 - 1) * ((F777 - 1) * ((F778 - 1) * ((F779 - 1) * ((F780 - 1) * ((F781 - 1) * ((F782 - 1) * ((F783 - 1) * ((F784 - 1) * ((F785 - 1) * ((F786 - 1) * ((F787 - 1) * ((F788 - 1) * ((F789 - 1) * ((F790 - 1) * ((F791 - 1) * ((F792 - 1) * ((F793 - 1) * ((F794 - 1) * ((F795 - 1) * ((F796 - 1) * ((F797 - 1) * ((F798 - 1) * ((F799 - 1) * ((F800 - 1) * ((F801 - 1) * ((F802 - 1) * ((F803 - 1) * ((F804 - 1) * ((F805 - 1) * ((F806 - 1) * ((F807 - 1) * ((F808 - 1) * ((F809 - 1) * ((F810 - 1) * ((F811 - 1) * ((F812 - 1) * ((F813 - 1) * ((F814 - 1) * ((F815 - 1) * ((F816 - 1) * ((F817 - 1) * ((F818 - 1) * ((F819 - 1) * ((F820 - 1) * ((F821 - 1) * ((F822 - 1) * ((F823 - 1) * ((F824 - 1) * ((F825 - 1) * ((F826 - 1) * ((F827 - 1) * ((F828 - 1) * ((F829 - 1) * ((F830 - 1) * ((F831 - 1) * ((F832 - 1) * ((F833 - 1) * ((F834 - 1) * ((F835 - 1) * ((F836 - 1) * ((F837 - 1) * ((F838 - 1) * ((F839 - 1) * ((F840 - 1) * ((F841 - 1) * ((F842 - 1) * ((F843 - 1) * ((F844 - 1) * ((F845 - 1) * ((F846 - 1) * ((F847 - 1) * ((F848 - 1) * ((F849 - 1) * ((F850 - 1) * ((F851 - 1) * ((F852 - 1) * ((F853 - 1) * ((F854 - 1) * ((F855 - 1) * ((F856 - 1) * ((F857 - 1) * ((F858 - 1) * ((F859 - 1) * ((F860 - 1) * ((F861 - 1) * ((F862 - 1) * ((F863 - 1) * ((F864 - 1) * ((F865 - 1) * ((F866 - 1) * ((F867 - 1) * ((F868 - 1) * ((F869 - 1) * ((F870 - 1) * ((F871 - 1) * ((F872 - 1) * ((F873 - 1) * ((F874 - 1) * ((F875 - 1) * ((F876 - 1) * ((F877 - 1) * ((F878 - 1) * ((F879 - 1) * ((F880 - 1) * ((F881 - 1) * ((F882 - 1) * ((F883 - 1) * ((F884 - 1) * ((F885 - 1) * ((F886 - 1) * ((F887 - 1) * ((F888 - 1) * ((F889 - 1) * ((F890 - 1) * ((F891 - 1) * ((F892 - 1) * ((F893 - 1) * ((F894 - 1) * ((F895 - 1) * ((F896 - 1) * ((F897 - 1) * ((F898 - 1) * ((F899 - 1) * ((F900 - 1) * ((F901 - 1) * ((F902 - 1) * ((F903 - 1) * ((F904 - 1) * (($



Prefeitura Municipal de Rio Claro

ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Avaliação Opinitiva pelo Método Comparativo (Valor Médio):

Fórmulas:

$$V_t = A_t \cdot V_u \cdot \left(\frac{1}{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + \dots + (F_n - 1)]} \right)$$

$$V_c = A_c \cdot CUB \cdot F_{pa} \cdot F_{oc}$$

$$V_{t,imovel} = V_t + V_c$$

At: Área terreno (m²)	Valor médio (TERRENO)	$\frac{1}{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + \dots + (F_n - 1)]}$	Parecer técnico opinitivo	mensalidade 2ª O.R.L.
<u>Vt</u> = 16.409,38	RS 408,91	1,0000	RS 6.709.907,43	74,063
	/m2	1,0000	RS 6.709.907,43	ok
At: Área terreno (m²)	CUB * Fpa * Foc			(verificação)
<u>Vc</u> =	RS -		RS -	
	/m2			
Valor do Terreno:	<u>Vt</u> =	RS 6.709.907,43	(seis milhões setecentos e nove mil novecentos e sete reais e quarenta e três centavos)	
Valor Construção:	<u>Vc</u> =	RS -	(zero reais)	
Valor do Imóvel:	<u>Vt,i</u> =	RS 6.709.907,43	(seis milhões setecentos e nove mil novecentos e sete reais e quarenta e três centavos)	

Sem mais a acrescentar ao exposto acima, firmam o presente parecer técnico opinitivo, os membros da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis.

Rio Claro, 04 de setembro de 2025.

Eng.º Civil Valdir Oliveira Junior
Presidente

Eng.º Civil Caroline Rossi Faisting Lohario
Membro

Eng.º Arquitetura Camila Fernanda da Costa
Membro

Eng.º Civil Rodrigo da Costa Mussio
Membro



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Prot.: 229220, fls. 1/2.

CNM: 112532.2.008496

LIVRO Nº 2 - Registro Geral

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIO CLARO - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA
84.967

FICHA
01

CNS: 11.253-2

IMÓVEL: Área Institucional 1 (Equipamento Público Comunitário), do loteamento denominado Park Palmeira, situado nesta cidade, iniciando sua descrição no vértice formado pela Área Institucional 2 (Equipamento Público Urbano), rua C e rua E, daí deflete à esquerda e segue em linha reta numa distância de 9,20 metros; daí deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 15,65 metros, confrontando nestes dois alinhamentos com a Área Institucional 2 (Equipamento Público Urbano); daí deflete à direita e segue no azimute magnético de $101^{\circ}47'43''$, numa distância de 362,29 metros; daí deflete à esquerda e segue com azimute magnético de $101^{\circ}25'14''$ na distância de 9,48 metros, confrontando nestes dois alinhamentos com a propriedade de Antenor Andriolli e outros; daí deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 55,50 metros até atingir o alinhamento da rua E, onde confronta com o imóvel matriculado sob nº 77.575; daí deflete à direita e segue em linha reta na distância de 344,85 metros; daí deflete à esquerda e segue em curva com um raio de 24,00 metros, e desenvolvimento de 16,11 metros, até atingir o ponto inicial desta descrição, confrontando nestes dois alinhamentos com a rua E, perfazendo a área de 12.455,48 metros quadrados.

CADASTRO MUNICIPAL Nº: 03.16.009.0344.001.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE RIO CLARO, inscrito no CNPJ/MF. nº 45.774.064/0001-88, com sede na rua 3 nº 945, Centro, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: R.9-8.401, feito aos 19 de outubro de 2010 (loteamento); Matrícula nº 56.452, aberta em data de 22 de agosto de 2011; Matrícula nº 77.576, aberta em 04 de outubro de 2021; e Matrículas nºs 83.449, 83.450 e 83.451, abertas aos 08 de agosto de 2024, deste Registro Imobiliário (fusão).

Matrícula aberta em atendimento ao requerimento firmado aos 18 de agosto de 2025, firmado pelo representante legal do interessado, protocolado sob nº 229.220, em 20 de agosto de 2025. Rio Claro, 21 de agosto de 2025.

A Escrevente Autorizada:

(Barbara Gimenez Pizzirani).

O Oficial Substituto:

(Luís Antonio Paulino).

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
 RUA 5, nº 369 - CEP. 13500-040 - TEL: (019)3522-9999

José Gentil Cibien Filho
 Oficial

Luis Antonio Paulino
 Oficial Substituto

CERTIDÃO

MATRÍCULA: 84967 - PROTOCOLO: 229220



José Gentil Cibien Filho, 2º Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Rio Claro, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, na forma da Lei, etc...

CERTIFICA que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015, de 31/12/73. **CERTIFICA FINALMENTE** que o imóvel objeto da presente certidão, até o dia útil anterior a este, tem sua situação com referência à alienação, constituições de ônus reais, citações em ações reais e pessoais reipersecutórias, integralmente noticiada na presente cópia reprográfica da respectiva matrícula. O referido é verdade e dou fé.

Rio Claro, 21 de agosto de 2025.

A Escrevente Autorizada:  Marina Camilo Costa Dias, subscrevi e assino.

Valor Cobrado pela Certidão			Guia nº: 033/2025		Selo Digital: 1125323630G000459441ND251		
Oficial	Estado	Sefaz	Reg. Civil	Tribunal	ISS	Min. Público	Total
44,20	0,00	0,00	0,00	0,00	2,21	0,00	46,41

O prazo de validade da presente certidão, para fins de alienação ou oneração, é de 30 dias, conforme previsto no item 15, letra "c", Capítulo XVI, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

<http://www.scribd.com/doc/14066444/1000-words-you-should-know>

Consistência	
1) Situação geológica terreno visível	
2) Estrutura urbana em relação ao terreno	
3) Estrutura natural em relação ao terreno e suas alterações	
4) Estrutura hidrográfica do terreno	
5) Estrutura geomorfológica do terreno	
Topografia	
1) Situação geológica terreno plano	
Cálculo para os dados de 1° até 10°	
Cálculo para os dados de 10° até 20°	
Cálculo para os dados de 20° até 30°	
Cálculo para os dados de 30° até 40°	
Cálculo para os dados de 40° até 50°	
Cálculo para os dados de 50° até 60°	
Cálculo para os dados de 60° até 70°	
Cálculo para os dados de 70° até 80°	
Cálculo para os dados de 80° até 90°	
Cálculo para os dados de 90° até 100°	
Cálculo para os dados de 100° até 110°	
Cálculo para os dados de 110° até 120°	
Cálculo para os dados de 120° até 130°	
Cálculo para os dados de 130° até 140°	
Cálculo para os dados de 140° até 150°	
Cálculo para os dados de 150° até 160°	
Cálculo para os dados de 160° até 170°	
Cálculo para os dados de 170° até 180°	
Cálculo para os dados de 180° até 190°	
Cálculo para os dados de 190° até 200°	
Cálculo para os dados de 200° até 210°	
Cálculo para os dados de 210° até 220°	
Cálculo para os dados de 220° até 230°	
Cálculo para os dados de 230° até 240°	
Cálculo para os dados de 240° até 250°	
Cálculo para os dados de 250° até 260°	
Cálculo para os dados de 260° até 270°	
Cálculo para os dados de 270° até 280°	
Cálculo para os dados de 280° até 290°	
Cálculo para os dados de 290° até 300°	
Cálculo para os dados de 300° até 310°	
Cálculo para os dados de 310° até 320°	
Cálculo para os dados de 320° até 330°	
Cálculo para os dados de 330° até 340°	
Cálculo para os dados de 340° até 350°	
Cálculo para os dados de 350° até 360°	
Cálculo para os dados de 360° até 370°	
Cálculo para os dados de 370° até 380°	
Cálculo para os dados de 380° até 390°	
Cálculo para os dados de 390° até 400°	
Cálculo para os dados de 400° até 410°	
Cálculo para os dados de 410° até 420°	
Cálculo para os dados de 420° até 430°	
Cálculo para os dados de 430° até 440°	
Cálculo para os dados de 440° até 450°	
Cálculo para os dados de 450° até 460°	
Cálculo para os dados de 460° até 470°	
Cálculo para os dados de 470° até 480°	
Cálculo para os dados de 480° até 490°	
Cálculo para os dados de 490° até 500°	
Cálculo para os dados de 500° até 510°	
Cálculo para os dados de 510° até 520°	
Cálculo para os dados de 520° até 530°	
Cálculo para os dados de 530° até 540°	
Cálculo para os dados de 540° até 550°	
Cálculo para os dados de 550° até 560°	
Cálculo para os dados de 560° até 570°	
Cálculo para os dados de 570° até 580°	
Cálculo para os dados de 580° até 590°	
Cálculo para os dados de 590° até 600°	
Cálculo para os dados de 600° até 610°	
Cálculo para os dados de 610° até 620°	
Cálculo para os dados de 620° até 630°	
Cálculo para os dados de 630° até 640°	
Cálculo para os dados de 640° até 650°	
Cálculo para os dados de 650° até 660°	
Cálculo para os dados de 660° até 670°	
Cálculo para os dados de 670° até 680°	
Cálculo para os dados de 680° até 690°	
Cálculo para os dados de 690° até 700°	
Cálculo para os dados de 700° até 710°	
Cálculo para os dados de 710° até 720°	
Cálculo para os dados de 720° até 730°	
Cálculo para os dados de 730° até 740°	
Cálculo para os dados de 740° até 750°	
Cálculo para os dados de 750° até 760°	
Cálculo para os dados de 760° até 770°	
Cálculo para os dados de 770° até 780°	
Cálculo para os dados de 780° até 790°	
Cálculo para os dados de 790° até 800°	
Cálculo para os dados de 800° até 810°	
Cálculo para os dados de 810° até 820°	
Cálculo para os dados de 820° até 830°	
Cálculo para os dados de 830° até 840°	
Cálculo para os dados de 840° até 850°	
Cálculo para os dados de 850° até 860°	
Cálculo para os dados de 860° até 870°	
Cálculo para os dados de 870° até 880°	
Cálculo para os dados de 880° até 890°	
Cálculo para os dados de 890° até 900°	
Cálculo para os dados de 900° até 910°	
Cálculo para os dados de 910° até 920°	
Cálculo para os dados de 920° até 930°	
Cálculo para os dados de 930° até 940°	
Cálculo para os dados de 940° até 950°	
Cálculo para os dados de 950° até 960°	
Cálculo para os dados de 960° até 970°	
Cálculo para os dados de 970° até 980°	
Cálculo para os dados de 980° até 990°	
Cálculo para os dados de 990° até 1000°	



Prefeitura Municipal de Rio Claro

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO OPINATIVO

Da
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

A
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

Representante: SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
Endereço: Avenida das Costas, Park Palmeira - Rio Claro/SP
Documento Nº: Sei 3543987.407.00013276.2025-71

01 - Localização da área pública:

Área B - IMÓVEL: Área Institucional 1 (Equipamento Público Comunitário), do loteamento denominado Park Palmeira, situado nesta cidade, iniciando sua descrição no vértice formado pela Área Institucional 2 (Equipamento Público Urbano), rua C e rua E, daí deflete à esquerda e segue em linha reta numa distância de 9,20 metros; daí deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 15,65 metros, confrontando com a "conforme descrição da matrícula nº 84.967 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, comarca de Rio Claro, Estado de São Paulo, situado nesta cidade de Rio Claro-SP."

02 - Topografia do terreno: 0,925
() Plano (X) Ative = 0,950 (X) Declive = 0,900 3,70% Em ative até 10% 0,925
03 - Consistência do terreno: 1,00
(X) Seco () Úmido () Alagado
04 - Melhoramentos Públicos: Região 1,15
(X) Água (X) Gutas (X) Asfalto (X) Telefone
(X) Energia (X) LP (X) Sarjetas (X) Esgoto (X) Condição

05 - Finalidade:

Parecer técnico opinativo sobre a estimativa de valores do terreno acima mencionada, conforme solicitação da Secretaria Municipal de Habitação para fins de análise de área.

06 - Descrição da área pública:

Área B - IMÓVEL: Área Institucional 1 (Equipamento Público Comunitário), do loteamento denominado Park Palmeira, situado nesta cidade, iniciando sua descrição no vértice formado pela Área Institucional 2 (Equipamento Público Urbano), rua C e rua E, daí deflete à esquerda e segue em linha reta numa distância de 9,20 metros; daí deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 15,65 metros, confrontando nestes dois alinhamentos com a Área Institucional 2 (Equipamento Público Urbano), daí deflete à direita e segue no azimuth magnético de 101°47'43", numa distância de 362,29 metros; daí deflete à esquerda e segue com azimuth magnético de 101°25'14" na distância de 9,48 metros; confrontando nestes dois alinhamentos com a propriedade de Antenor Andrioli e outros; daí deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 55,50 metros até atingir o alinhamento da rua E, onde confronta com o imóvel matriculado sob nº 77.575; daí deflete à direita e segue em linha reta na distância de 344,85 metros; daí deflete à esquerda e segue em curva com um raio de 24,00 metros, e desenvolvimento de 16,11 metros, até atingir o ponto inicial desta descrição, confrontando nestes dois alinhamentos com a rua E, perfazendo a área de 12.455,48 metros quadrados. CADASTRO MUNICIPAL Nº: 03.16.009.0344.001. PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE RIO CLARO, inscrito no CNPJ/MF, nº 43.774.064/0001-88, com sede na rua 3 nº 945, Centro, nesta cidade. REGISTRO ANTERIOR: R-9-8.401, feito aos 15 de outubro de 2010 (loteamento); Matrícula nº 56.452, aberta em data de 22 de agosto de 2011; Matrícula nº 77.576, aberta em 04 de outubro de 2021; e Matrículas nºs 83.449, 83.450 e 83.451, abertas aos 08 de agosto de 2024, deste Registro Imobiliário (fusão). Matrícula aberta em atendimento ao requerimento firmado aos 18 de agosto de 2023, firmado pelo representante legal do interessado, protocolado sob nº 229.220, em 20 de agosto de 2025, Rio Claro, 21 de agosto de 2025.

07 - Contexto:

Dados de fichas técnicas de terrenos de imobiliárias no entorno do objeto em pauta, para elaboração de parecer técnico opinativo pelo método comparativo (valor médio):

Fichas técnicas de terrenos de imobiliárias no entorno do objeto em pauta:

Dados das Amostras:		(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
Amostra	Comparativa	Valor de Mercado	Área (m²)	Topografia	Superfície / Consistência	Aproveitamento	Melhoramentos Públicos	Acessibilidade
1	SEMPRE	R\$ 130.000,00	130,00	0,95	1,00	1,00	1,15	1,00
2	SEMPRE	R\$ 160.000,00	120,00	0,90	1,00	1,00	1,15	1,00
3	SEMPRE	R\$ 125.000,00	125,00	0,95	1,00	1,00	1,15	1,00
Informações do imóvel avaliado:		12.455,48	0,93	1,00	1,00	1,15	1,00	5,50
								0,706

Amostras:

Amostra	Vr (R\$/m²) - (1)	Situação (ok)	Vv (R\$/m²)	Índice Local (aproximado) = A'/(1/2)	Índice Global (aproximado) = A'/(1/2)
1	1.000,00	0,94	940,00	5,00	36,00
2	1.333,33	0,94	1.253,33	5,00	24,00
3	1.280,00	0,94	1.203,20	5,00	25,00
Informações do imóvel avaliado:			111,60	111,61	

Homogeneização das amostras e do imóvel avaliado:

Amostra	Fator Topografia (2)	Fator Superfície / Consistência (3)	Fator Aproveitamento (4)	Fator Melhoramentos Públicos (5)	Fator Acessibilidade (6)	Índice Local - Fator de correção (7)	Fator de peso (Fp) (8)
1	0,9757	1,00	1,00	1,00	1,00	1,1582	0,3682
2	1,0278	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000	0,3618
3	0,9757	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000	0,3650
1 A	1,0000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000	1,0000

Vv (R\$/m²) - (9)
470,00
488,26
407,55
455,20

Desvio Padrão: 42,54
Coef. Variação: 0,09
Ord. de Amostra:
Elementos Desc:



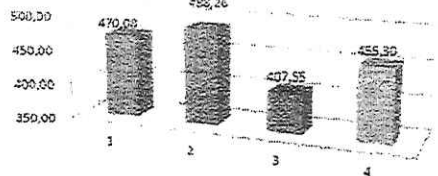
Prefeitura Municipal de Rio Claro

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Preço homogeneizado / m²



Método homogeneizado

$$\begin{aligned} \text{Simf} &= (\text{Média} - \text{xmin.}) / S = 1,128 \\ \text{Rasp.} &= (\text{xmax.} - \text{Média}) / S = 0,779 \end{aligned}$$

Análise estatística

OK

Valor unitário comparativo médio homogeneizado (Vc e médio): **RS 455,30 / m²**

Avaliação Opinitiva pelo Método Comparativo (Valor Médio):

Formulas:

$$Vt = At \cdot Va \cdot \{1 / [1 + ((F1-1) + (F2-1) + (F3-1) + \dots + (Fn-1))] \}$$

$$Vc = Ac \cdot CUB \cdot Fpa \cdot Foc$$

$$VTimóvel = Vt - Vc$$

At (Área construída):	12.455,48	Va (Valor médio (TERRENO):	RS 455,30 /m2	(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) + ... + (Fn-1):	1,0000	Parâmetro opinitivo	RS 5.670.950,60	mantido 27,41 m2	\$4,967
Vc (CONSTRUÇÃO):	-	CUB (m³):	RS -	1,0000	1,0000	RS 5.670.950,60	(conferência)		
VTimóvel = Vt - Vc		Parâmetro opinitivo	RS -						

Valor do Terreno: **RS 5.670.950,60** (cinco milhões seiscentos e setenta mil novecentos e cinquenta reais e sessenta centavos).

Valor Construção: **RS -** (zero de real).

Valor do Imóvel: **RS 5.670.950,60** (cinco milhões seiscentos e setenta mil novecentos e cinquenta reais e sessenta centavos).

Sem mais a acrescentar ao exposto acima, firmam o presente parecer técnico opinitivo, os membros da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis.

Rio Claro, 11 de setembro de 2025,

Eng.º Civil Valdir Oliveira Junior
Presidente

Eng.º Civil Karine Rossi Faisting Loterio
Membro

Eng.º Arquitetura Camilla Fernandes da Costa
Suplente

Eng.º Civil Rodrigo da Costa Mussio
Membro



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO CLARO

ESTADO DE SÃO PAULO

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO (Lei complementar nº204/24)

DESENHISTA
Thais Milani Varussa

PROCESSO

-

DATA

08/09/2025

ESCALA

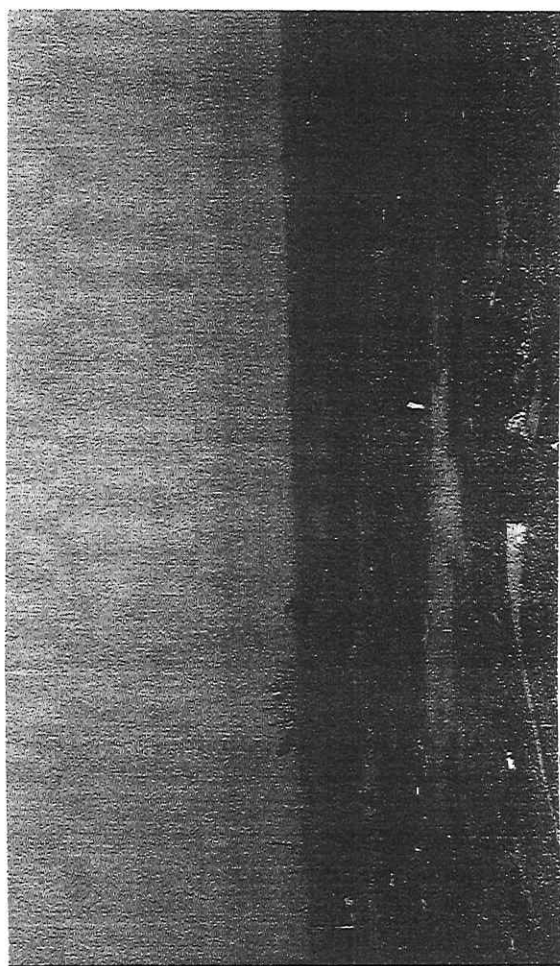
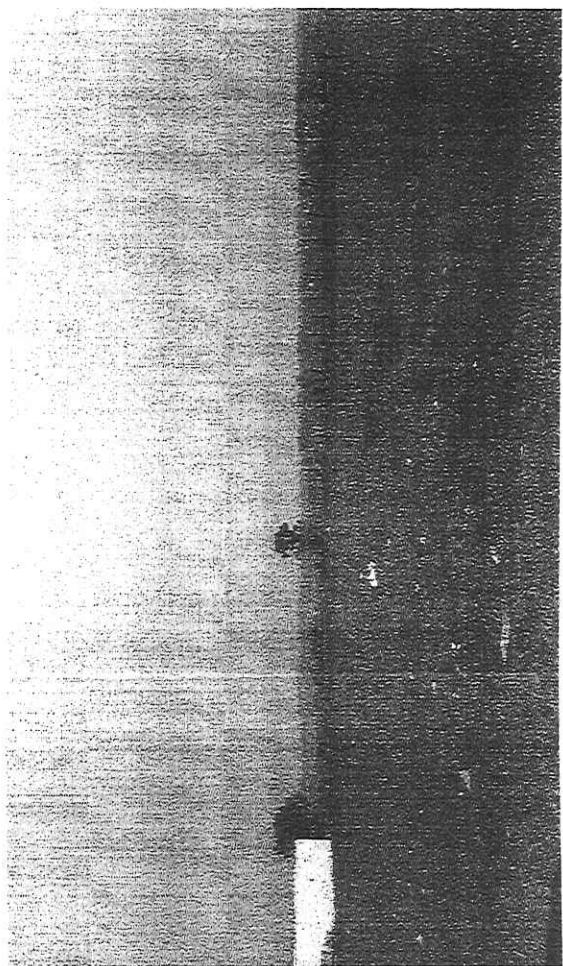
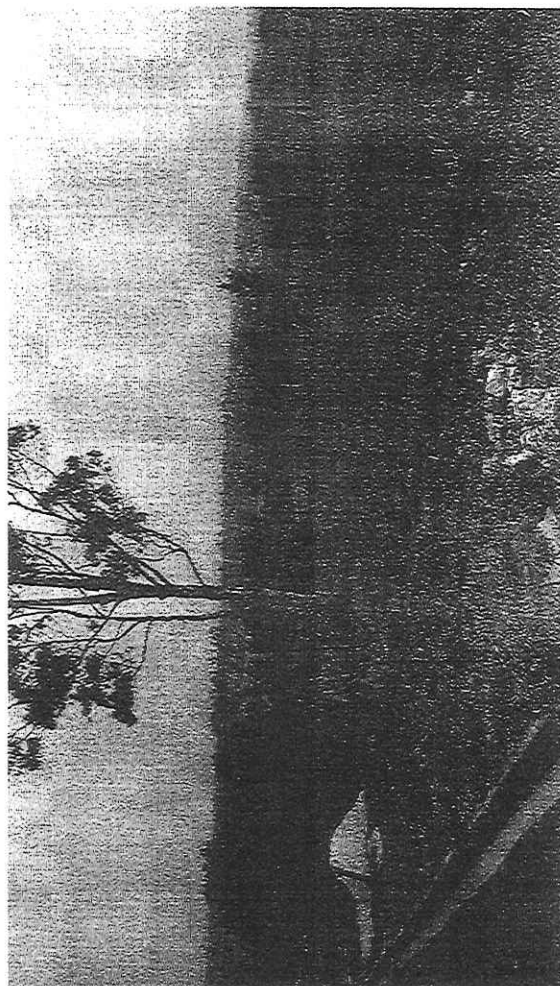
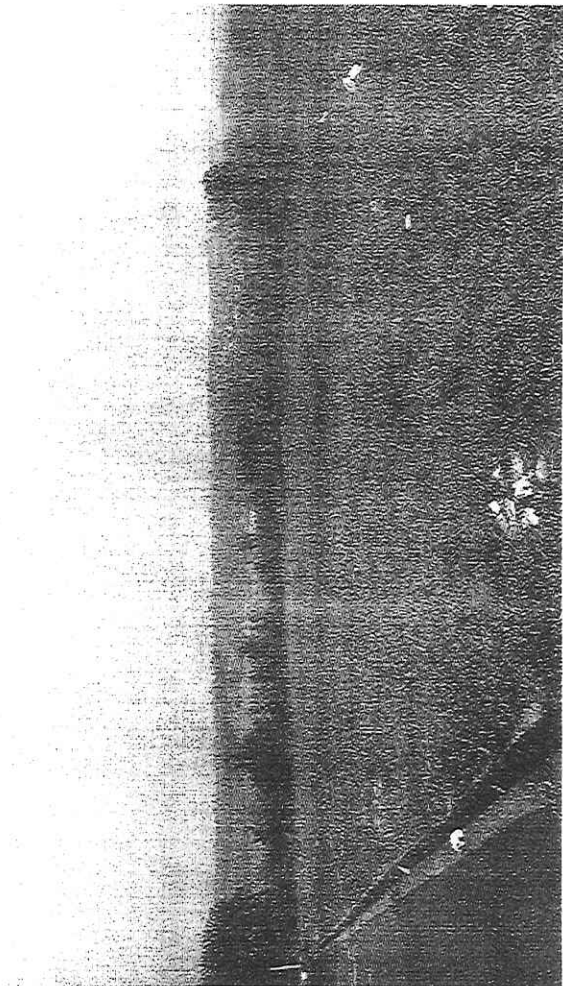
Sem Escala



Matrícula 84.967 - 2º O.R.I.

Ref. Cadastral: 03.16.009.0344.001





Handwritten signature or mark.



Prefeitura Municipal de Rio Claro

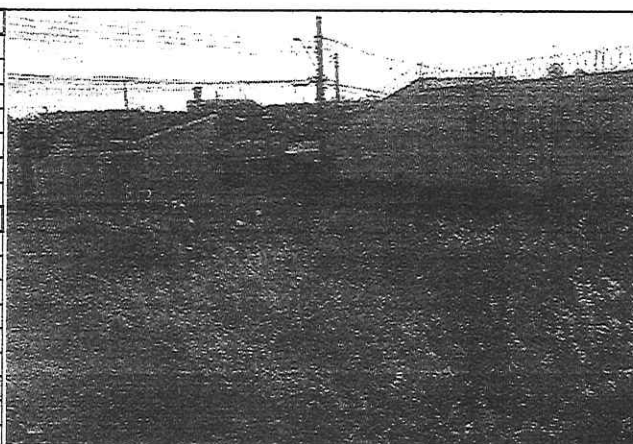
ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

ÁREAS REFERENCIAIS PARA AVALIAÇÃO

ELEMENTO AMOSTRAL N.º 1

LOCALIZAÇÃO	
REFERENCIAL	AMOSTRA-A
BAIRRO	Jardim das Palmeiras
CIDADE	Rio Claro-SP
DATA	09/09/25
FONTE	Viva Real
INFORMANTE	Viva Real
TELEFONE	
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA DO TERRENO	130,00 m²
TIPO	Terreno
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²
VALOR À VISTA	R\$ 130.000,00
SITUAÇÃO	Oferta
TOPOGRAFIA	0,95
CONSISTÊNCIA	1
LOGRADOURO	Pavimentado
TESTADA	5
ESQUINA	Não
LOCALIZAÇÃO	Regular



R\$ 1.000,00

FONTE:

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lot-terreno-jardim-eucalipto-da-palmeira-bairro-rio-claro-130m2-venda-R\\$130000-46-283140255?source=ranking-a2Cp](https://www.vivareal.com.br/imovel/lot-terreno-jardim-eucalipto-da-palmeira-bairro-rio-claro-130m2-venda-R$130000-46-283140255?source=ranking-a2Cp)

Consistência	
a) Situação paradigmática: terreno seco	1
b) Terreno situado em região inundável, situado em posição mais alta	0,9
c) Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	0,7
d) Terreno permanentemente alagado	0,6
Topografia	
Situação paradigmática: terreno plano	1
Caiado para os fundos até 5%	0,95
Caiado para os fundos de 5% até 10%	0,9
Caiado para os fundos de 10% até 20%	0,8
Caiado para os fundos mais de 20%	0,7
Em aclive até 10%	0,95
Em aclive até 20%	0,9
Em aclive acima de 20%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,00m	1
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m	0,9
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	0,8
Acima do nível da rua até 2,00m	1
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	0,9

ELEMENTO AMOSTRAL N.º 2

LOCALIZAÇÃO	
REFERENCIAL	AMOSTRA-B
BAIRRO	Park Palmeiras
CIDADE	Rio Claro-SP
DATA	09/09/25
FONTE	Viva Real
INFORMANTE	Viva Real
TELEFONE	
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA DO TERRENO	120,00 m²
TIPO	Terreno
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²
VALOR À VISTA	R\$ 160.000,00
SITUAÇÃO	Oferta
TOPOGRAFIA	0,9
CONSISTÊNCIA	1
LOGRADOURO	Pavimentado
TESTADA	5
ESQUINA	Não
LOCALIZAÇÃO	Regular



R\$ 1.333,33

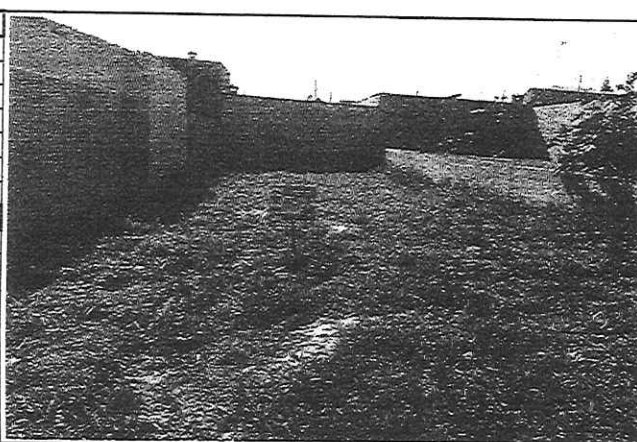
FONTE:

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lot-terreno-park-palmeiras-bairro-rio-claro-160m2-venda-R\\$160000-46-283148246?source=ranking-a2Cp](https://www.vivareal.com.br/imovel/lot-terreno-park-palmeiras-bairro-rio-claro-160m2-venda-R$160000-46-283148246?source=ranking-a2Cp)

Consistência	
a) Situação paradigmática: terreno seco	1
b) Terreno situado em região inundável, situado em posição mais alta	0,9
c) Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	0,7
d) Terreno permanentemente alagado	0,6
Topografia	
Situação paradigmática: terreno plano	1
Caiado para os fundos até 5%	0,95
Caiado para os fundos de 5% até 10%	0,9
Caiado para os fundos de 10% até 20%	0,8
Caiado para os fundos mais de 20%	0,7
Em aclive até 10%	0,95
Em aclive até 20%	0,9
Em aclive acima de 20%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,00m	1
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m	0,9
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	0,8
Acima do nível da rua até 2,00m	1
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	0,9

ELEMENTO AMOSTRAL N.º 3

LOCALIZAÇÃO	
REFERENCIAL	AMOSTRA-C
BAIRRO	Park Palmeiras
CIDADE	Rio Claro-SP
DATA	09/09/25
FONTE	Viva Real
INFORMANTE	Viva Real
TELEFONE	
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA DO TERRENO	125,00 m²
TIPO	Terreno
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²
VALOR À VISTA	R\$ 160.000,00
SITUAÇÃO	Oferta
TOPOGRAFIA	0,95
CONSISTÊNCIA	1
LOGRADOURO	Pavimentado
TESTADA	5
ESQUINA	Não
LOCALIZAÇÃO	Regular



R\$ 1.280,00

FONTE:

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lot-terreno-park-palmeiras-bairro-rio-claro-com-paragem-160m2-venda-R\\$128000-46-2829137626?source=ranking-a2Cp](https://www.vivareal.com.br/imovel/lot-terreno-park-palmeiras-bairro-rio-claro-com-paragem-160m2-venda-R$128000-46-2829137626?source=ranking-a2Cp)

Consistência	
a) Situação paradigmática: terreno seco	1
b) Terreno situado em região inundável, situado em posição mais alta	0,9
c) Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	0,7
d) Terreno permanentemente alagado	0,6
Topografia	
Situação paradigmática: terreno plano	1
Caiado para os fundos até 5%	0,95
Caiado para os fundos de 5% até 10%	0,9
Caiado para os fundos de 10% até 20%	0,8
Caiado para os fundos mais de 20%	0,7
Em aclive até 10%	0,95
Em aclive até 20%	0,9
Em aclive acima de 20%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,00m	1
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m	0,9
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	0,8
Acima do nível da rua até 2,00m	1
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	0,9

Handwritten signature and initials.



Prefeitura Municipal de Rio Claro

ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO OPINATIVO

Da
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

A
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

Requerente: SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
Endereço: Avenida dos Costas, Park Palmeira - Rio Claro/SP
Processo Nº: Sei 3543907.407.00013276.2025-71

01 Localização da área Pública:

Área B - IMÓVEL: Área Institucional 1 (Equipamento Público Comunitário), do loteamento denominado Park Palmeira, situado nesta cidade, iniciando sua descrição no vértice formado pela Área Institucional 2 (Equipamento Público Urbano), rua C e rua E, daí deflete à esquerda e segue em linha reta numa distância de 9,20 metros; daí deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 15,65 metros, confrontando ... "conforme descrição da matrícula nº 84.967 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, comarca de Rio Claro, Estado de São Paulo, situado nesta cidade de Rio Claro-SP."

02 Topografia do terreno: 0,925
() Plano (X) Aclive = 0,950 (X) Declive = 0,900 8,70% Caido para os fundos até 10% 0,900
(X) Seco () Úmido () Alagado Em aliche até 10% 0,950

03 Consistência do terreno: 1,00
(X) Seco () Úmido () Alagado

04 Melhoramentos Públicos: Região 1,15
(X) Água (X) Guias (X) Asfalto (X) Telefone
(X) Energia (X) L.P. (X) Sarjetas (X) Esgoto (X) Condução

05 Finalidade:

Parecer técnico opinativo sobre a estimativa de valores do terreno acima mencionada, conforme solicitação da Secretaria Municipal de Habitação para fins de análise de área.

06 Descrição da área pública:

Área B - IMÓVEL: Área Institucional 1 (Equipamento Público Comunitário), do loteamento denominado Park Palmeira, situado nesta cidade, iniciando sua descrição no vértice formado pela Área Institucional 2 (Equipamento Público Urbano), rua C e rua E, daí deflete à esquerda e segue em linha reta numa distância de 9,20 metros; daí deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 15,65 metros, confrontando nestes dois alinhamentos com a Área Institucional 2 (Equipamento Público Urbano); daí deflete à direita e segue no azimute magnético de 101°47'43", numa distância de 362,29 metros; daí deflete à esquerda e segue com azimute magnético de 101°25'14" na distância de 9,48 metros, confrontando nestes dois alinhamentos com a propriedade de Antenor Andriolli e outros; daí deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 55,50 metros até atingir o alinhamento da rua E, onde confronta com o imóvel matriculado sob nº 77.575; daí deflete à esquerda e segue em linha reta na distância de 344,85 metros; daí deflete à esquerda e segue em curva com um raio de 24,00 metros, e desenvolvimento de 16,11 metros, até atingir o ponto inicial desta descrição, confrontando nestes dois alinhamentos com a rua E, perfazendo a área de 12.455,48 metros quadrados. CADASTRO MUNICIPAL Nº: 03.16.009.0344.001. PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE RIO CLARO, inscrito no CNPJ/MF. nº 45.774.064/0001-88, com sede na rua 3 nº 945, Centro, nesta cidade. REGISTRO ANTERIOR: R.9-8.401, feito aos 19 de outubro de 2010 (loteamento); Matrícula nº 56.452, aberta em data de 22 de agosto de 2011; Matrícula nº 77.576, aberta em 04 de outubro de 2021; e Matrículas nºs 83.449, 83.450 e 83.451, abertas aos 08 de agosto de 2024, deste Registro Imobiliário (fusão). Matrícula aberta em atendimento ao requerimento firmado aos 18 de agosto de 2025, firmado pelo representante legal do interessado, protocolado sob nº 229.220, em 20 de agosto de 2025. Rio Claro, 21 de agosto de 2025.

07 - Contexto:

Dados de fichas técnicas de terrenos de imobiliárias no entorno do objeto em pauta, para elaboração de parecer técnico opinativo pelo método comparativo (valor médio):

Fichas técnicas de terrenos de imobiliárias no entorno do objeto em pauta:

Dados das Amostras:		(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)		
Amostra	Comparativos	Valor de Mercado	Área (m²)	Topografia	Superfície / Consistência	Aproveitamento	Melhoramentos Públicos	Acessibilidade	Distância ao Centro de Rio Claro (Km)	Porte (Fp)
1	VALOR DE MERCADO	RS 130.000,00	130,00	0,95	1,00	1,00	1,15	1,00	4,10	1,917
2	VALOR DE MERCADO	RS 160.000,00	120,00	0,90	1,00	1,00	1,15	1,00	5,50	1,950
3	VALOR DE MERCADO	RS 160.000,00	125,00	0,95	1,00	1,00	1,15	1,00	5,50	1,953
Informações do Imóvel avaliado:			12.455,48	0,93	1,00	1,00	1,15	1,00	5,50	0,706

Fp= 5,565*A + (-0,214)

Amostras:					
Amostra	Vr (RS/m²) - (1)	Situação (ok)	Vo (RS/m²)	Tc-Testada equiv.(m) = A*(1/2)	Pc-Prof. equiv.(m) = A*(1/2)
1	1.000,00	0,94	940,00	5,00	26,00
2	1.333,33	0,94	1.253,33	5,00	24,00
3	1.280,00	0,94	1.203,20	5,00	25,00
Informações do Imóvel avaliado:			<u>111,60</u>	<u>111,61</u>	

Homogeneização das amostras e do Imóvel avaliado:

(d. imóvel aval.) (1,2)								Vu = Vo * 1 - [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) + ... + (Fn-1)] / (n-1)	
Amostra	Fator Topografia (2)	Fator Superfície / Consistência (3)	Fator de Aproveitamento (4)	Fator de Melhoramentos Públicos (5)	Fator de Acessibilidade (6)	Índice Local - Fator de transposição (7)	Fator de porte (Fp) (8)	Vu (RS/m²) - (9)	
1	0,9757	1,00	1,00	1,00	1,00	1,1582	0,3682	→ ok	470,08
2	1,0278	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000	0,3618	→ ok	488,26
3	0,9757	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000	0,3650	→ ok	407,55
1.A	<u>1,0000</u>	<u>1,00</u>	<u>1,00</u>	<u>1,00</u>	<u>1,00</u>	<u>1,0000</u>	<u>1,0000</u>	Vu e médio:	455,30
								Desvio Padrão:	42,34
								Coef. Variação:	0,09
								Qtd de Amostra:	3
								Elementos Desc.:	



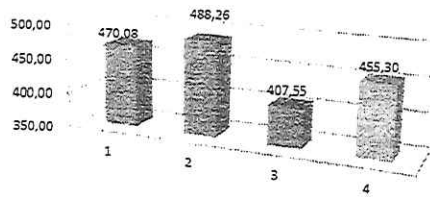
Prefeitura Municipal de Rio Claro

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Preço homogeneizado / m²



Média homogeneizada

$$\begin{aligned} R_{inf} &= (Média - x_{min.}) / S = 1,128 \\ R_{sup.} &= (x_{máx.} - Média) / S = 0,779 \end{aligned}$$

< 1,38
< 1,38

Amostra satisfatória!

OK

Valor unitário comparativo médio homogeneizado (Vu e médio): RS 455,30
/ m²

Avaliação Opinativa pelo Método Comparativo (Valor Médio):

Fórmulas:

$$V_t = A_t \cdot V_u \cdot \{ 1 / [1 + \{ (F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + \dots + (F_n - 1) \}] \}$$

$$V_c = A_c \cdot CUB \cdot F_{pa} \cdot F_{oc}$$

$$V_{t.imóvel} = V_t + V_c$$

V_t = 12.455,48

Vu e médio (TERRENO):

RS 455,30

/m²

$$\{ 1 / [1 + \{ (F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + \dots + (F_n - 1) \}] \}$$

$$= 1,0000$$

$$\{ 1 / [1 + \{ (F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + \dots + (F_n - 1) \}] \}$$

Parâmetro técnico opinativo:

RS 5.670.950,60

matrícula 2ª O.R.I.

84.967

RS 5.670.950,60

(conferência)

Valor da Construção / m²

CUB * F_{pa} * F_{oc}

RS -

/m²

Parâmetro técnico opinativo:

RS -

Valor do Terreno:

V_t =

RS 5.670.950,60

(cinco milhões seiscentos e setenta mil novecentos e cinquenta reais e sessenta centavos).

Valor Construção:

V_c =

RS -

(zero de real).

Valor do Imóvel:

V_{t.i} =

RS 5.670.950,60

(cinco milhões seiscentos e setenta mil novecentos e cinquenta reais e sessenta centavos).

Sem mais a acrescentar ao exposto acima, firmam o presente parecer técnico opinativo, os membros da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis.

Rio Claro, 11 de setembro de 2025.

Eng.º Civil Valdir Oliveira Junior
Presidente

Eng.º Civil Karine Rossi Faisting Loterio
Membro

Eng.º Arquitetora Camilla Fernanda da Costa
Suplente

Eng.º Civil Rodrigo da Costa Mussio
Membro



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO CLARO

ESTADO DE SÃO PAULO

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO (Lei complementar n°204/24)

DESENHISTA
Thais Milani Varussa

PROCESSO
-

DATA
08/09/2025

ESCALA
Sem Escala



Matrícula 84.967 - 2° O.R.I.
Ref. Cadastral: 03.16.009.0344.001



3
H

MOCHA
14.399

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

2º Cartório do Registro de Imóveis
COMARCA DE RIO CLARO

MATRÍCULA Nº
14.399

IMÓVEL: Uma área de terreno de forma irregular, localizada no loteamento "Nova Veneza", nesta cidade, situado paralelo à avenida 13, cuja descrição inicia-se no cruzamento dos alinhamentos de prédios da avenida 9-NV (lado par), com a rua 4-NV, (lado par) e segue pelo alinhamento de prédios da avenida 9 - NV (lado par), numa distância de 50,00 metros, confrontando com área que consta pertencer a Irmãos Zonta; daí vira à direita num ângulo de 100º 75 e segue uma distância de 162,50 metros, confrontando com área que consta pertencer a Artur Mott Netto; daí vira à esquerda num ângulo de 87º e segue numa distância de 13,75 metros; daí vira à direita e num ângulo de 113º e segue numa distância de 2,50 metros; daí vira à direita num ângulo de 261º 5 e segue numa distância de 156,00 metros, encontrando o alinhamento de prédios da avenida 13-NV (lado par), confrontando com área pertencente a Artur Carvalho; daí vira à esquerda num ângulo de 55º e segue pelo alinhamento de prédios da avenida 13-NV (lado par) numa distância de 160,00 metros; daí vira em curva à esquerda num raio de 9,00 metros e desenvolvimento de 14,14 metros; daí segue pelo alinhamento de prédios da rua 5-NV (lado par) numa distância de 152,00 metros, cruzamento dos alinhamentos de prédios da rua 5-NV (lado par), com a avenida 9-NV (lado í par); daí vira à direita num raio de 9,00 metros e desenvolvimento de 14,14 metros; daí segue pelo alinhamento de prédios da avenida 9-NV (lado í par) numa distância de 56,00 metros, cruzamentos dos alinhamentos de prédios da avenida 9 NV (lado í par) com a rua 5-NV (lado par); daí vira em curva à esquerda num raio de 9,00 metros e desenvolvimento de 14,14 metros; daí segue pelo alinhamento de prédios da rua 5-NV (lado par) numa distância de 74,00 metros, totalizando 17.027,80 m2. - **PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE RIO CLARO. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.2-11.389, neste cartório. - Rio Claro, - 05 de agosto de 1.982. - O Oficial Maior: *[Assinatura]*

Av.1-14.399.- Rio Claro, 21 de junho de 1989.- Procede-se à presente averbação por Mandado Judicial expedido nos autos de "ALTERAÇÃO DO LOTEAMENTO NOVA VENEZA", (proc.08/89) em 31/05/1989, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Rogério Valdir Velho MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível local, para ficar constando que o imóvel aqui matriculado teve sua descrição perimétrica alterada, a qual passou a ser a seguinte: "Uma área de terreno de forma irregular, localizada no loteamento Nova Veneza, nesta cidade, com frente para a rua C, do loteamento denominado Nu- (continua na verso)"

CNM: 112532/2.0014399-89

Núcleo de Expansão Urbana, entre a Rua D e a divisa da propriedade de Arthur Carvalho, medindo 156,14metros de frente; daí vira à esquerda e em curva com desenvolvimento de 15,85metros, até encontrar o alinhamento de prédios da Rua D; daí segue pelo referido alinhamento, na distância de 136,39metros; daí vira à direita e em curva com desenvolvimento de 14,14metros, até encontrar o alinhamento de prédios da Rua B; daí vira à esquerda e segue na distância de 59,62metros até atingir a divisa com a propriedade de Arthur Micotti Neto, confrontando desse lado com propriedade de José Venezian; daí vira à esquerda e segue pela divisa com Arthur Micotti Neto, na distância de 42,25metros, até encontrar a divisa de propriedade de Arthur Carvalho; daí vira à esquerda e segue pela divisa da propriedade de Arthur Carvalho, na distância de 13,75metros; daí vira à direita e segue pela mesma divisa, na distância de 2,50metros; daí vira à direita e segue ainda pela mesma divisa, na distância de 146,98metros, até encontrar o alinhamento de prédios da Rua C, início desta descrição, totalizando 17.027,80metros quadrados". A Escrevente Habilitada Alenda - O Oficial

Matriçula N.º 14.399

2º Cartório do Registro de Imóveis
Rio Claro

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FOLHA 01
Verso

AV.2-14.399.- Rio Claro, 25 de maio de 2023.

Procede-se a presente averbação, nos termos do artigo 213, inciso I, letra "g", da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1.973, para constar que o proprietário **MUNICÍPIO DE RIO CLARO** está inscrito no CNPJ/MF nº 43.774.064/0001-88, bem como, tem sede na rua 3, nº 945, nesta cidade, conforme se verifica do Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral, expedido pela Secretaria da Receita Federal, em 24 de maio de 2023, apresentado juntamente com um requerimento firmado em Rio Claro, 16 de março de 2023, pelo representante legal do interessado Município de Rio Claro. (Título protocolado sob nº 210.817, em 02 de maio de 2023, com reentrada em 24 de maio de 2023).

O Escrevente Autorizado: Rodrigo Cesar Marolla (Rodrigo Cesar Marolla).

AV.3-14.399.- Rio Claro, 25 de maio de 2023.

- DESAFETAÇÃO -

A vista do requerimento averbado sob nº AV.2, subscrito pelo representante legal do proprietário, **MUNICÍPIO DE RIO CLARO**, é feita a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, foi *desafetado da destinação originária e transferido para a categoria de bens dominiais do patrimônio do município*, por força da Lei Complementar nº 172 de 30 de novembro de 2022. (Título protocolado sob nº 210.817, em 02 de maio de 2023, com reentrada em 24 de maio de 2023).

O Escrevente Autorizado: Rodrigo Cesar Marolla (Rodrigo Cesar Marolla).



Prefeitura Municipal de Rio Claro

ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO OPINATIVO

Da
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

A
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

Exposante: SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
Endereço: Estrada Municipal de Ipeúna e Avenida 15, Rio Claro/SP
Processo: 14.924/2021 - 20/07/2021

01 - Localização da área pública.

Uma área de terreno de forma irregular, localizada no loteamento "Nova Veneza", nesta cidade, situado paralelo a linha Fepasa, entre a estrada municipal de Ipeúna e Avenida 15, referência cadastral: 03.04.010.0001.001, bairro: Nova Veneza.

02 - Topografia do terreno 0,975

(X) Plano (1/2) = 1,00

() Aclive

(X) Declive (1/2) = 0,95
(valor base de 1,00 para declive até 5%)

03 - Consistência do terreno
(X) Seco (1/2) = 1,00

0,95
() Umido (1/2) = 0,90

() Alagado

se terreno situado em região inundável, indicar em porcentagem (%)

04 - Melhoramentos Públicos: Resíduo

(X) Água

() Gás

() Asfalto

(X) Telefone

(X) Energia

(X) L.P.

() Saneamento

(X) Esgoto

() Condução

05 - Finalidade:

Parecer técnico opinativo sobre a estimativa de valores do terreno acima mencionada, conforme solicitação da Secretaria Municipal de Habitação para fins de análise de área.

06 - Descrição da área pública:

Uma área de terreno de forma irregular, localizada no loteamento "Nova Veneza", nesta cidade, situado paralelo a linha Fepasa, entre a estrada municipal de Ipeúna e Avenida 15, referência cadastral: 03.04.010.0001.001, bairro: Nova Veneza, neste Município e Comarca de Rio Claro - São Paulo, conforme descrição constante na matrícula n.º 14.599 do 2º O.R.L., totalizando 17.027,80 m².

07 - Contexto:

Dados de fichas técnicas de terrenos de imobiliárias no entorno do objeto em pauta, para elaboração de parecer técnico opinativo pelo método comparativo (valor médio):

Fichas técnicas de terrenos de imobiliárias no entorno do objeto em pauta.

Dados das Amostras:		(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
Amostra	Comparativo	Valor de Mercado	Superfície (m²)	Topografia	Superfície / Consistência	Aproveitamento	Melhoramentos Públicos	Acessibilidade
1	comparativo	R\$ 215.000,00	560,00	0,90	1,00	1,00	1,15	1,00
2	comparativo	R\$ 190.000,00	500,00	0,80	1,00	1,00	1,15	1,00
3	comparativo	R\$ 180.000,00	560,00	0,90	1,00	1,00	1,15	1,00
Informações do imóvel avaliado		17.027,80	0,975	0,95	1,00	1,05	1,00	0,650

Fonte: Fepasa, 2020

Amostra	V _c (R\$/m²) - (1)	Situação (6)	V _v (R\$/m²)	Topografia (2)	Superfície / Consistência (3)
1	697,22	0,90	537,50	12,00	30,00
2	635,53	0,90	570,00	10,00	30,00
3	320,00	0,90	450,00	12,00	30,00
Informações do imóvel avaliado			130,22	12,00	30,00

Homogeneização das amostras e do imóvel avaliado:

Amostra	Fator Topografia (2)	Fator Superfície / Consistência (3)	Fator de Aproveitamento (4)	Fator de Melhoramentos Públicos (5)	Fator de Acessibilidade (6)	Índice (1) x (2) x (3) x (4) x (5) x (6)	Fator de parte (7) (8)	V _v (R\$/m²) - (9)
1	1,0857	0,95	1,00	0,91	1,00	1,1471	0,4297	281,21
2	1,2188	0,95	1,00	0,91	1,00	1,1471	0,4129	265,81
3	1,0857	0,95	1,00	0,91	1,00	1,1471	0,4297	235,43
1 A	1,0000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000	1,0000	294,15

→ ok

→ ok

→ ok

V_v e médio: 294,15

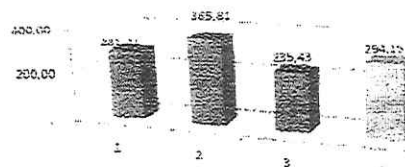
Desvio Padrão: 64,15

Coef. Variação: 0,22

Qtd. de Amostra: 3

Elementos Desc.:

Preço homogeneizado / m²



Rm = (Média - mn) / S = 0,888
Rup = (smax - Média) / S = 1,085

Amostra satisfatória!

OK

Valor unitário comparativo médio homogeneizado (V_v e médio): R\$ 294,15 / m²

[Handwritten signature and initials]



Prefeitura Municipal de Rio Claro

ESTADO DE SÃO PAULO

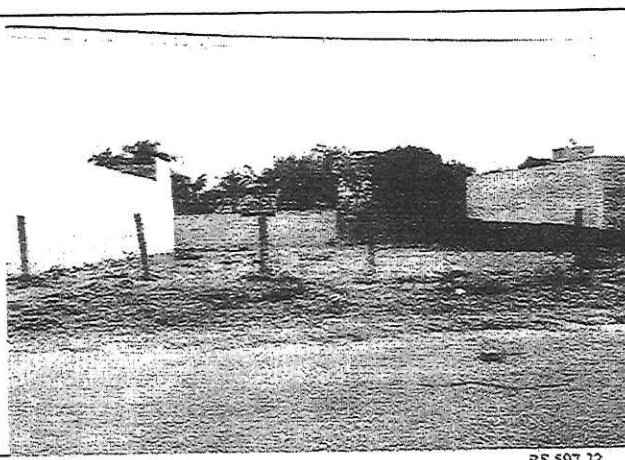
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

ÁREAS REFERENCIAIS PARA AVALIAÇÃO

ELEMENTO AMOSTRAL N.º 1

LOCALIZAÇÃO	
REFERENCIAL	AMOSTRA-A
BAIRRO	Jardim Nova Veneza
CIDADE	Rio Claro
DATA	24/08/21
FONTE	Estrutura Imóveis
INFORMANTE	Estrutura Imóveis
TELEFONE	
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA DO TERRENO	360,00 m²
TIPO	Terreno
VALOR CONSTRUÇÃO	
ÁREA CONSTRUÍDA	
VALOR À VISTA	RS 215.000,00
SITUAÇÃO	Oferta
TOPOGRAFIA	0,9
CONSISTÊNCIA	1
LOGRADOURO	Pavimentado
TESTADA	12
ESQUINA	1
LOCALIZAÇÃO	



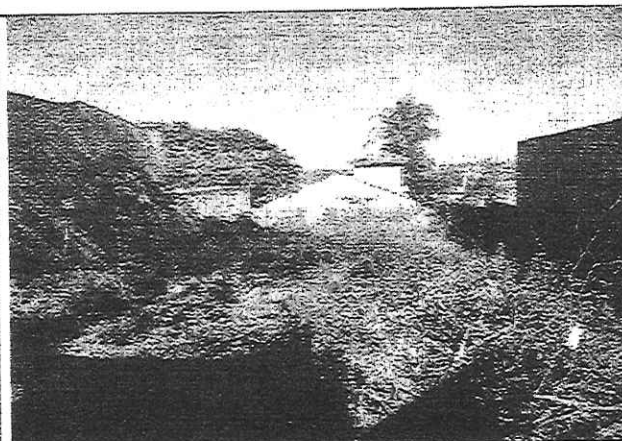
RS 597,22

FONTE:

Consistência	
1) Situação patrimonial: terreno seco	1
2) Terreno situado em região municipal, situado em zona urbana	1,1
3) Terreno situado em região municipal e que não esteja em situação de desapropriação	1,1
4) Terreno permanentemente alagado	1,1
Topografia	
Situação patrimonial: terreno plano	1
Campo para os fundos até 5%	1,1
Campo para os fundos de 5% até 10%	1,1
Campo para os fundos de 10% até 20%	1,1
Campo para os fundos mais de 20%	1,1
Em declive até 10%	1,1
Em declive até 20%	1,1
Em declive acima de 20%	1,1
Abacixo do nível da rua de 1,00m	1
Abacixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m	1,1
Abacixo do nível da rua de 2,50m até 4,00m	1,1
Acima do nível da rua até 2,50m	1
Acima do nível da rua de 2,50m até 4,00m	1,1

ELEMENTO AMOSTRAL N.º 2

LOCALIZAÇÃO	
REFERENCIAL	AMOSTRA-B
BAIRRO	Jardim Nova Veneza
CIDADE	Rio Claro
DATA	24/08/21
FONTE	Imobiliária Estrutura
INFORMANTE	Imobiliária Estrutura
TELEFONE	
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA DO TERRENO	360,00 m²
TIPO	
VALOR CONSTRUÇÃO	
ÁREA CONSTRUÍDA	
VALOR À VISTA	RS 190.000,00
SITUAÇÃO	Oferta
TOPOGRAFIA	0,8
CONSISTÊNCIA	1
LOGRADOURO	Pavimentado
TESTADA	10
ESQUINA	0,8
LOCALIZAÇÃO	0,6



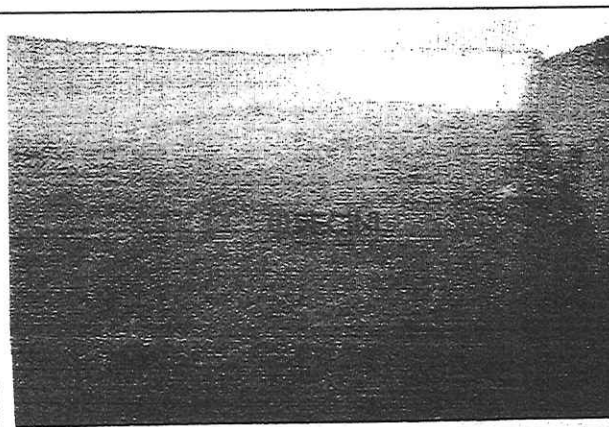
RS 633,33

FONTE:

Consistência	
1) Situação patrimonial: terreno seco	1
2) Terreno situado em região municipal, situado em zona urbana	1,1
3) Terreno situado em região municipal e que não esteja em situação de desapropriação	1,1
4) Terreno permanentemente alagado	1,1
Topografia	
Situação patrimonial: terreno plano	1
Campo para os fundos até 5%	1,1
Campo para os fundos de 5% até 10%	1,1
Campo para os fundos de 10% até 20%	1,1
Campo para os fundos mais de 20%	1,1
Em declive até 10%	1,1
Em declive até 20%	1,1
Em declive acima de 20%	1,1
Abacixo do nível da rua de 1,00m	1
Abacixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m	1,1
Abacixo do nível da rua de 2,50m até 4,00m	1,1
Acima do nível da rua até 2,50m	1
Acima do nível da rua de 2,50m até 4,00m	1,1

ELEMENTO AMOSTRAL N.º 3

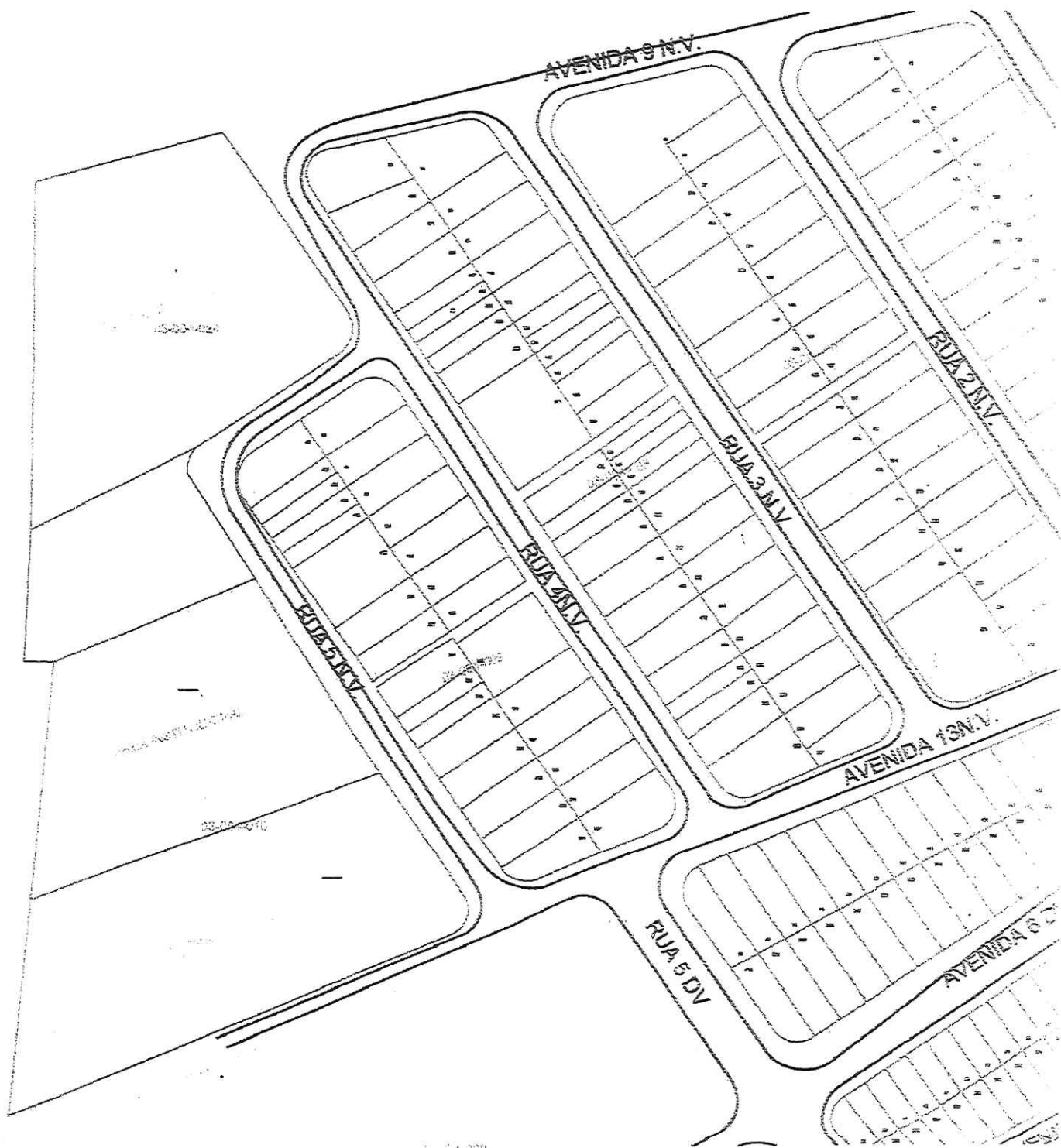
LOCALIZAÇÃO	
REFERENCIAL	AMOSTRA-C
BAIRRO	Jardim Nova Veneza
CIDADE	Rio Claro
DATA	24/08/21
FONTE	Imobiliária Pecini
INFORMANTE	Imobiliária Pecini
TELEFONE	
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA DO TERRENO	360,00 m²
TIPO	
VALOR CONSTRUÇÃO	
ÁREA CONSTRUÍDA	
VALOR À VISTA	RS 180.000,00
SITUAÇÃO	Oferta
TOPOGRAFIA	0,9
CONSISTÊNCIA	1
LOGRADOURO	Pavimentado
TESTADA	12
ESQUINA	0,8
LOCALIZAÇÃO	0,6



RS 560,00

FONTE:

Consistência	
1) Situação patrimonial: terreno seco	1
2) Terreno situado em região municipal, situado em zona urbana	1,1
3) Terreno situado em região municipal e que não esteja em situação de desapropriação	1,1
4) Terreno permanentemente alagado	1,1
Topografia	
Situação patrimonial: terreno plano	1
Campo para os fundos até 5%	1,1
Campo para os fundos de 5% até 10%	1,1
Campo para os fundos de 10% até 20%	1,1
Campo para os fundos mais de 20%	1,1
Em declive até 10%	1,1
Em declive até 20%	1,1
Em declive acima de 20%	1,1
Abacixo do nível da rua de 1,00m	1
Abacixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m	1,1
Abacixo do nível da rua de 2,50m até 4,00m	1,1
Acima do nível da rua até 2,50m	1
Acima do nível da rua de 2,50m até 4,00m	1,1



10
771



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO CLARO

ESTADO DE SÃO PAULO

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO (Lei complementar nº128/17)

Giulia Hadassa Gaudêncio

PROCESSO

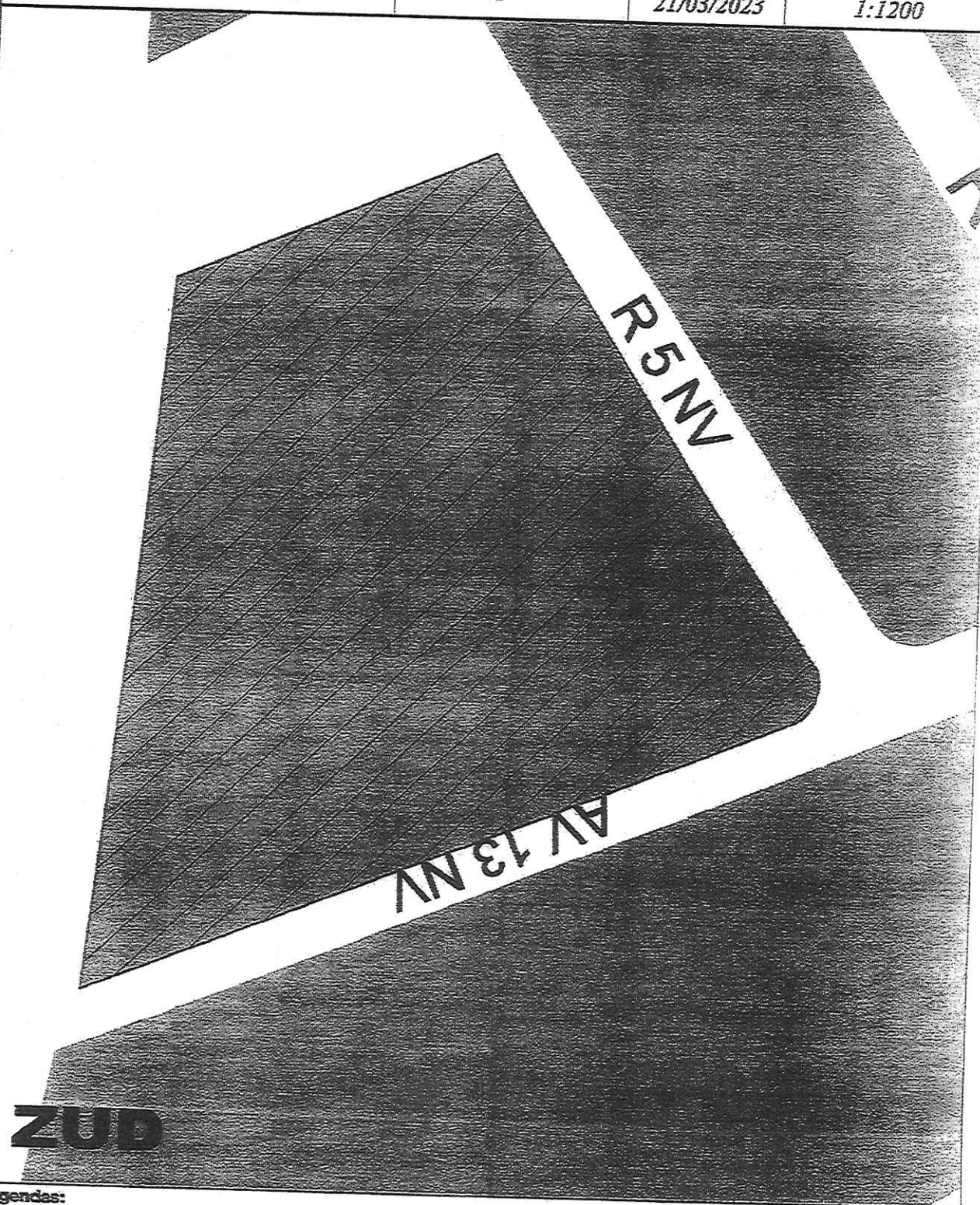
-

DATA

21/03/2023

ESCALA

1:1200



Legendas:



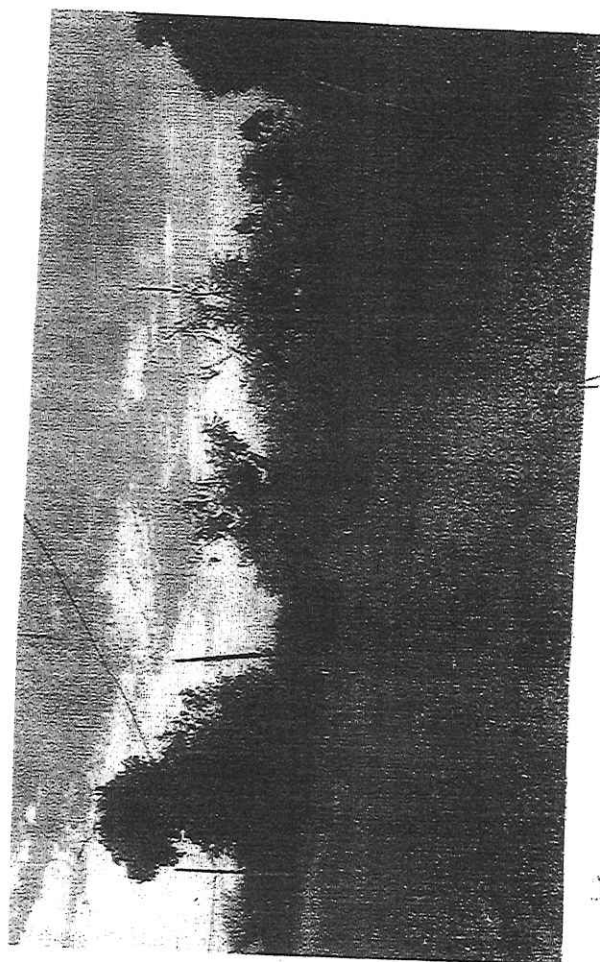
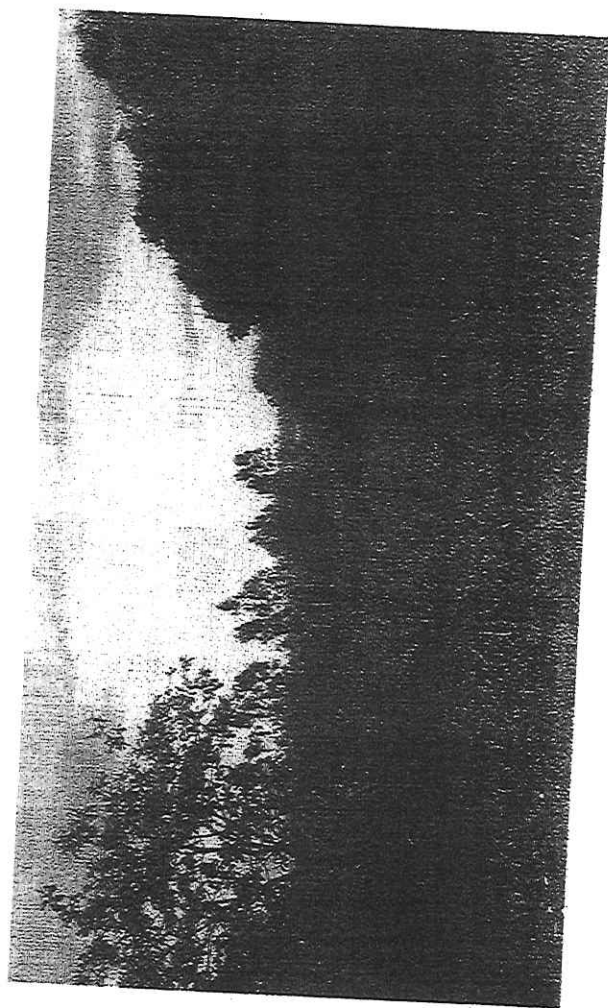
Localização da área
Referência Cadastral: 03.04.010.0001.001
Matrícula: 14.399 - 2º



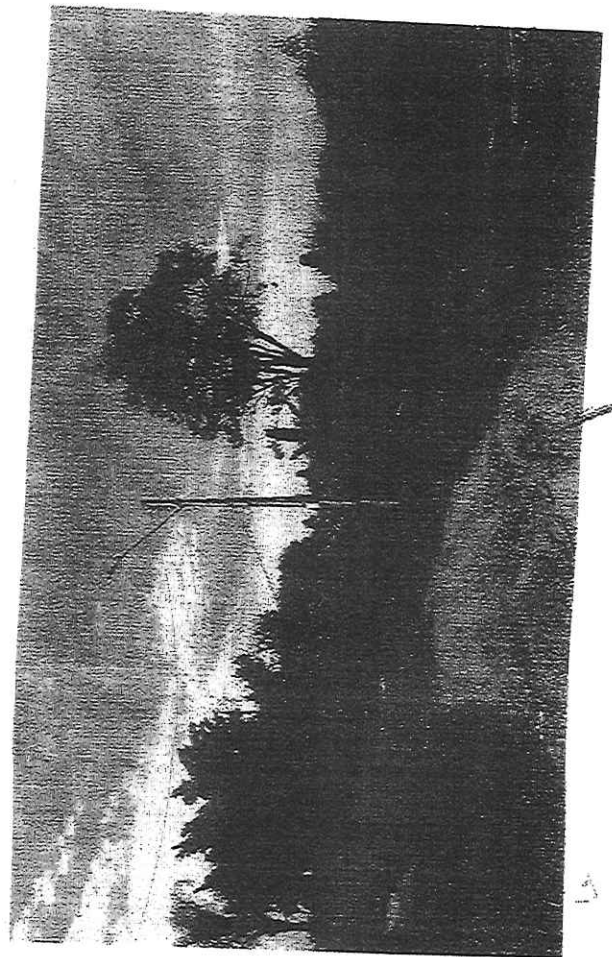
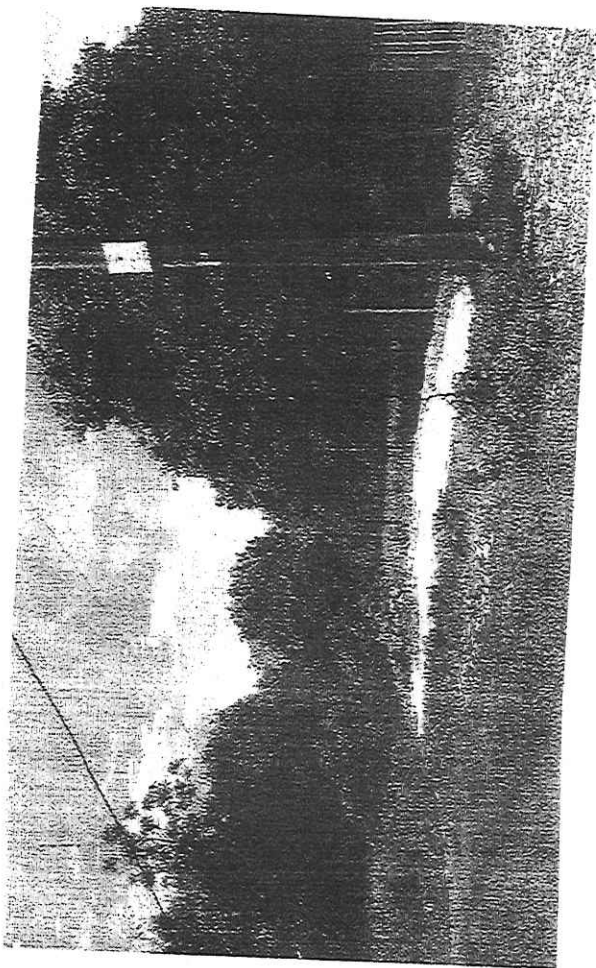
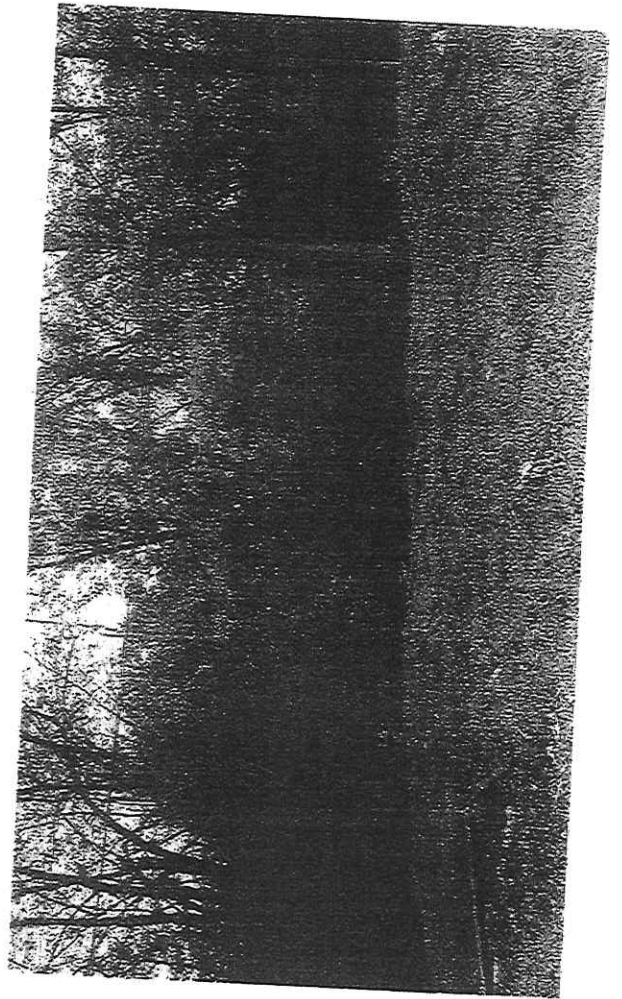
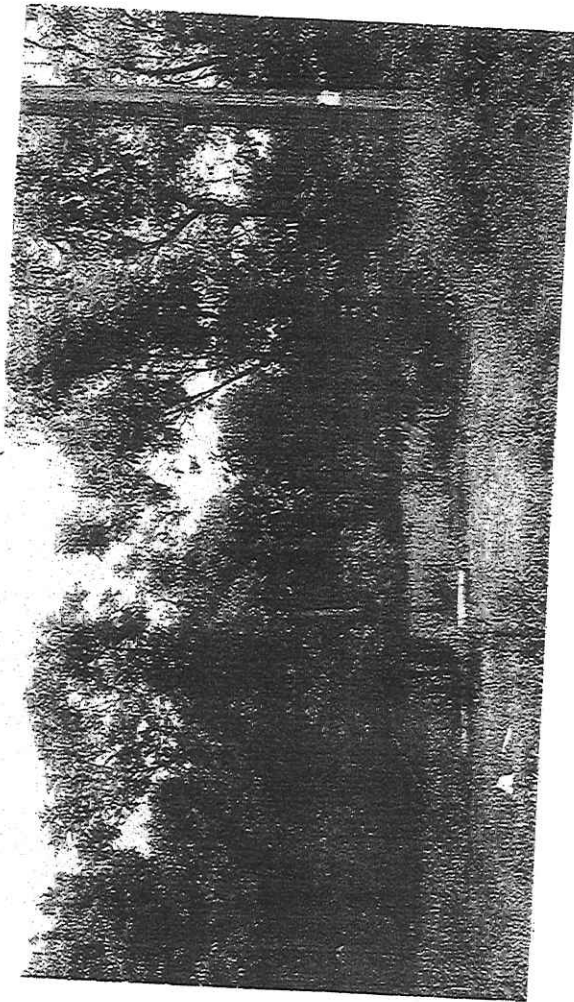
- Zonamento ZUD (Zona de Uso Diversificado) .

Segundo Anexo II, a área em questão se encontra no Perímetro Urbano, no qual localiza-se no Zonamento Zona de Uso Diversificado (ZUD), de acordo com o Anexo IVa do Plano Diretor de 2017 do Município de Rio Claro.

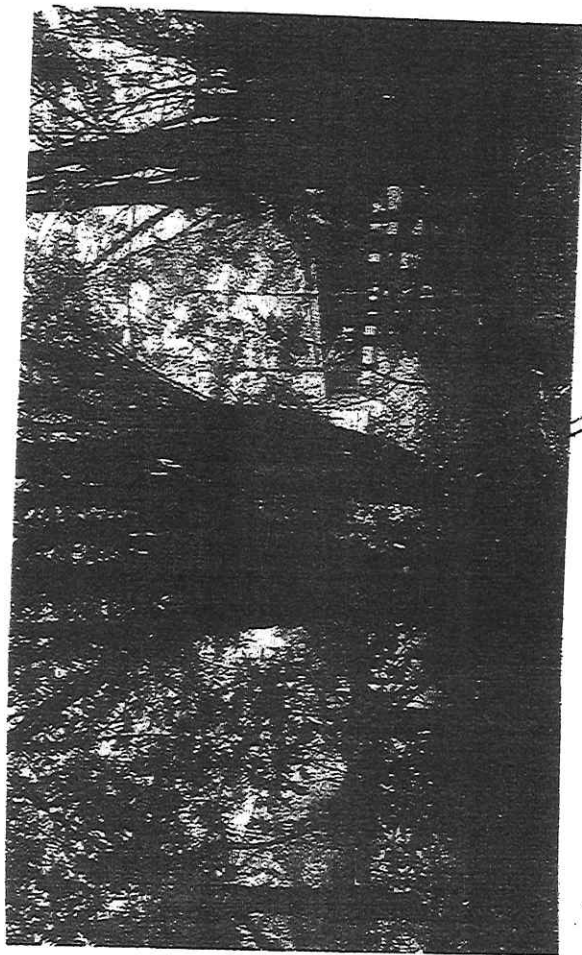
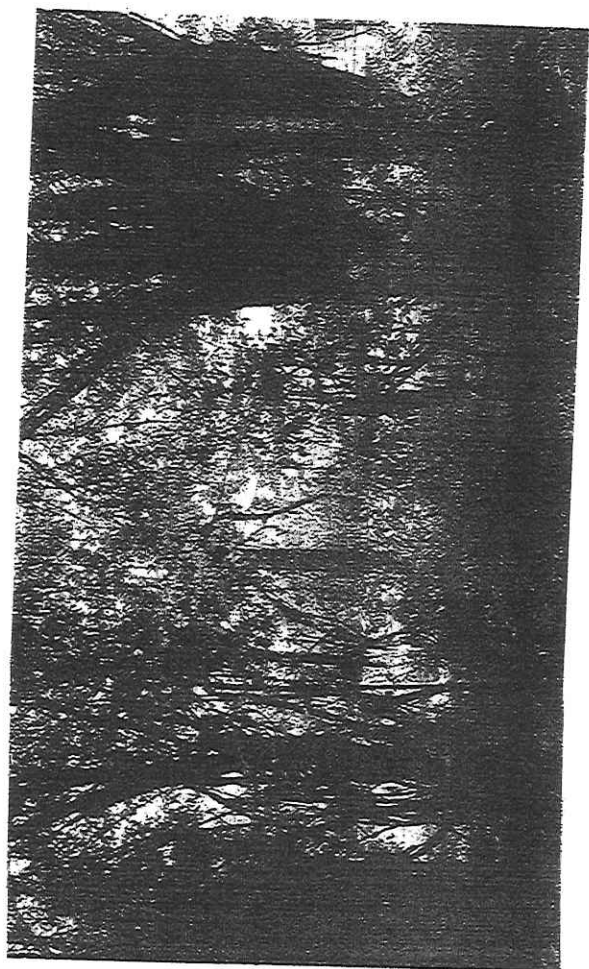
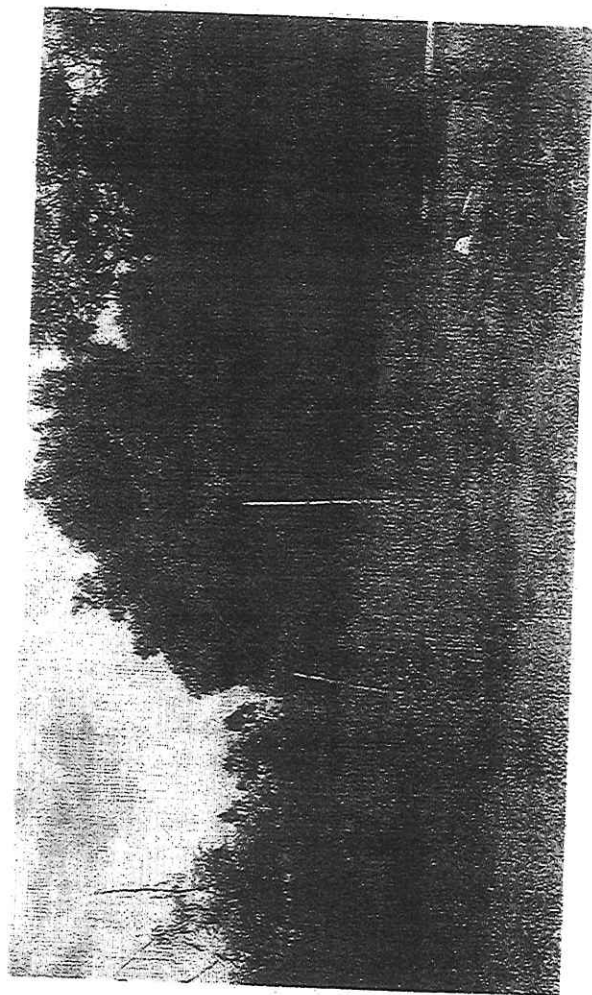
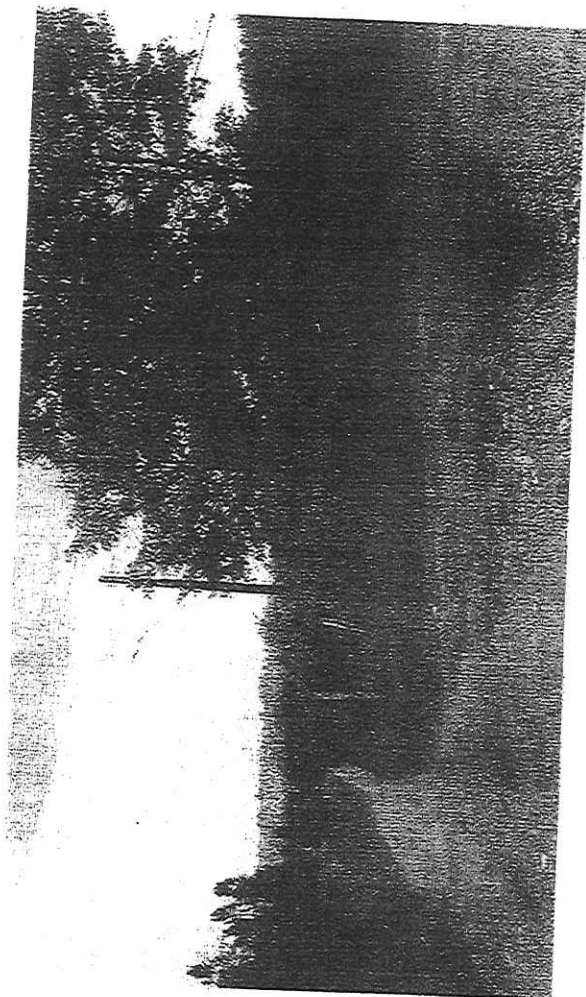




12/1/80
B

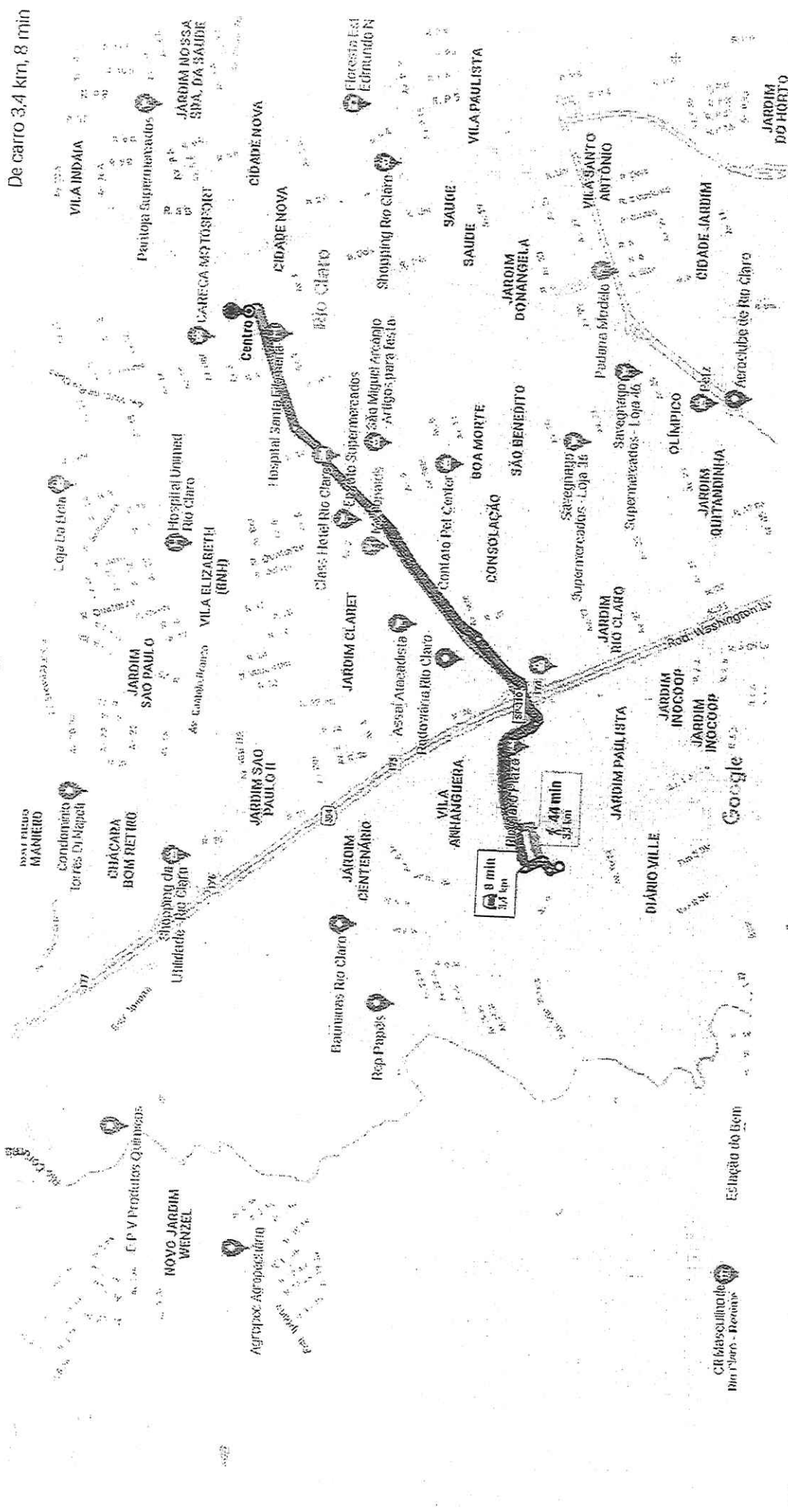


111 111 111



Handwritten marks and signatures at the bottom right of the page.

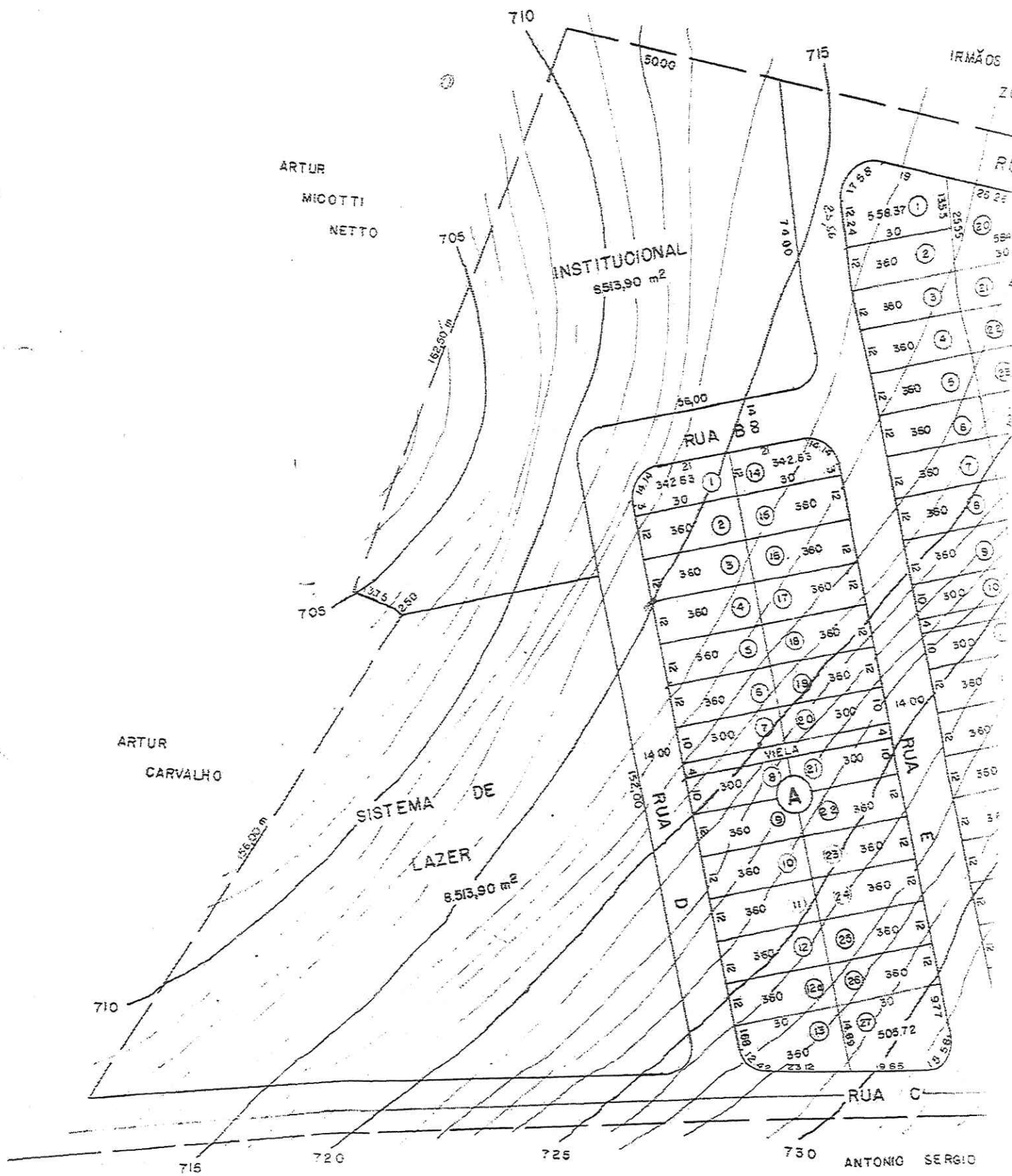
De carro 3,4 km, 8 min



Dados do mapa ©2021

via Av. Pres. Tancredo de Almeida
Neves

via Av. Pres. Tancredo de Almeida
Neves





Prefeitura Municipal de Rio Claro

ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Avaliação Opinitiva pelo Método Comparativo (Valor Médio):

Fórmulas:

$$V_t = A_t \cdot V_a \cdot \left[\frac{1}{n} + \frac{(F_1 - 1)}{n} + \frac{(F_2 - 1)}{n} + \frac{(F_3 - 1)}{n} + \dots + \frac{(F_n - 1)}{n} \right]$$
$$V_c = A_c \cdot CUB \cdot Fpa \cdot Fac$$
$$V_{t, imóvel} = V_t + V_c$$

At - Área terreno (m²):	17.027,80	Va - Valor médio (TERRENO):	RS 294,15	$\frac{1}{n} + \frac{(F_1 - 1)}{n} + \frac{(F_2 - 1)}{n} + \frac{(F_3 - 1)}{n} + \dots + \frac{(F_n - 1)}{n}$	1,0000	Parâmetro técnico opinitivo:	RS 5.008.709,42	matrícula nº 14.399
Ac - Área Construção (m²):	-	CUB - m³/m²	-	$\frac{1}{n} + \frac{(F_1 - 1)}{n} + \frac{(F_2 - 1)}{n} + \frac{(F_3 - 1)}{n} + \dots + \frac{(F_n - 1)}{n}$	1,0000		RS 5.008.709,42	(conveniência)
Vc -	-	Fac -	-		-		-	
Valor do Terreno:	Vt =	RS 5.008.709,42	(cinco milhões e oito mil setecentos e nove reais e quarenta e dois centavos).					
Valor Construção:	Vc =	RS -	(zero de real).					
Valor do Imóvel:	Vti =	RS 5.008.709,42	(cinco milhões e oito mil setecentos e nove reais e quarenta e dois centavos).					

Obs.: Área composta de área institucional e áreas de lazer. Na área foi visualizado-se placa da Associação Profissional Dos Empregados de Serviços Contábeis de Rio Claro, e também construção tipo "recreativa" (salão de festas e campo de futebol).

Sem mais a acrescentar ao exposto acima, firmam o presente parecer técnico opinitivo, os membros da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis.

Rio Claro, 16 de novembro de 2021.

Eng.º Civil Ivan Falcão De Domenico
Presidente

Eng.º Civil Rodrigo De Costa Mussio
Membro

Tecnólogo Carlos José Varela Saraiva
Membro

Técnica de Edificações Tânia Maria Cidade Carrão
Membro

Técnico em Edificações Antônio Dias
Suplente



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO CLARO
ESTADO DE SÃO PAULO

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO (Lei complementar nº128/17)

Giulia Hadassa Gaudêncio

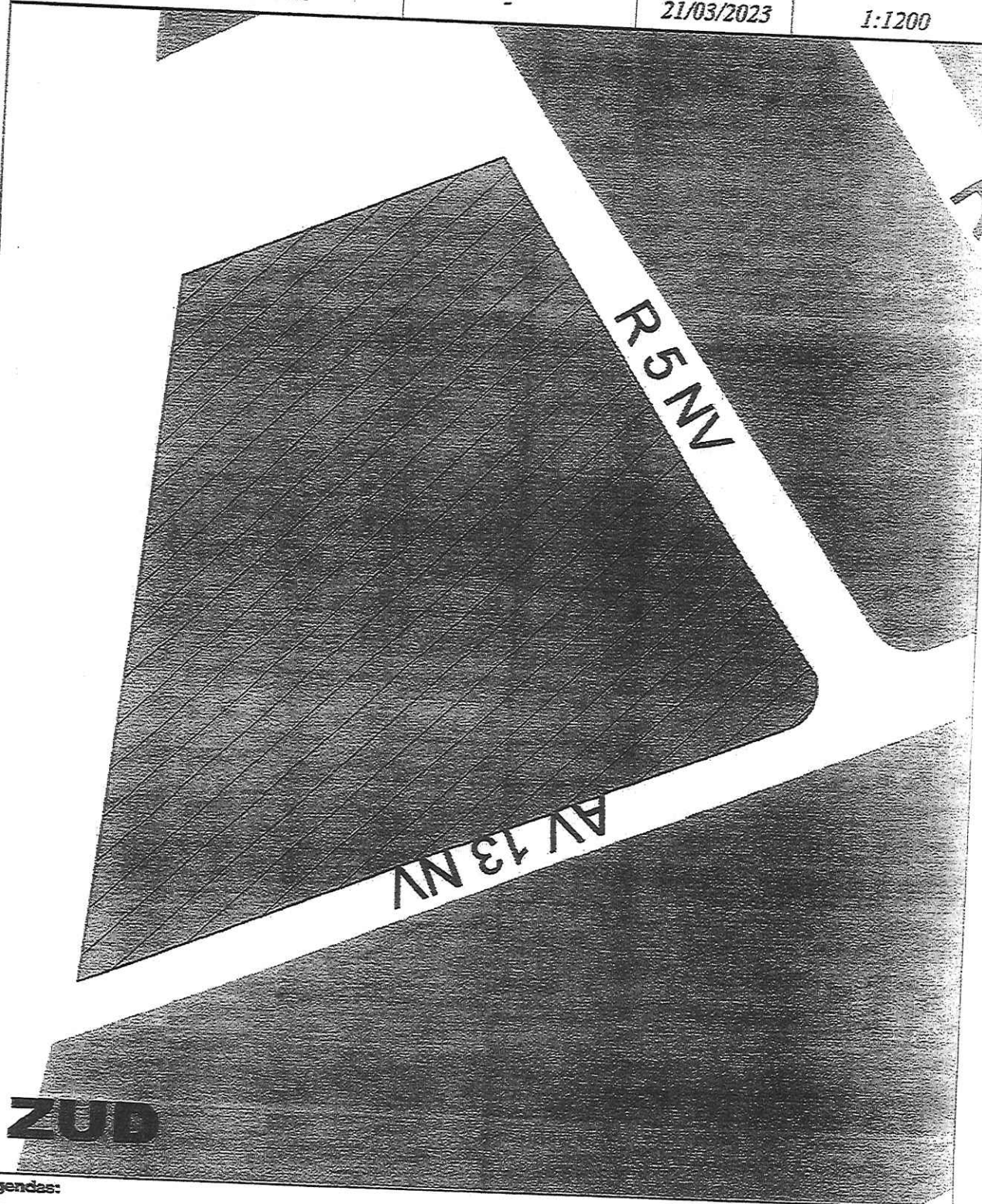
PROCESSO

DATA

21/03/2023

ESCALA

1:1200



Legendas:



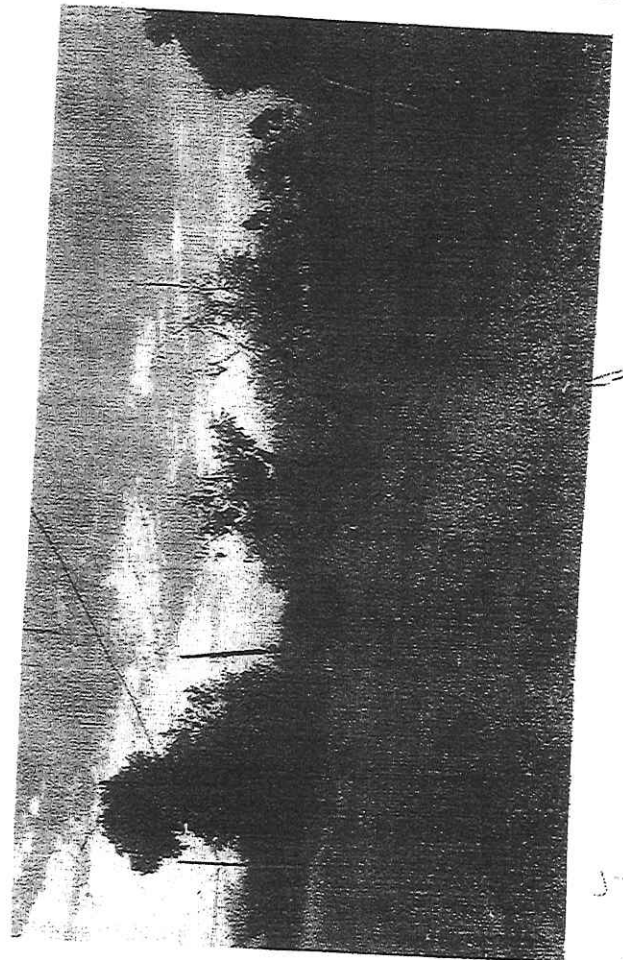
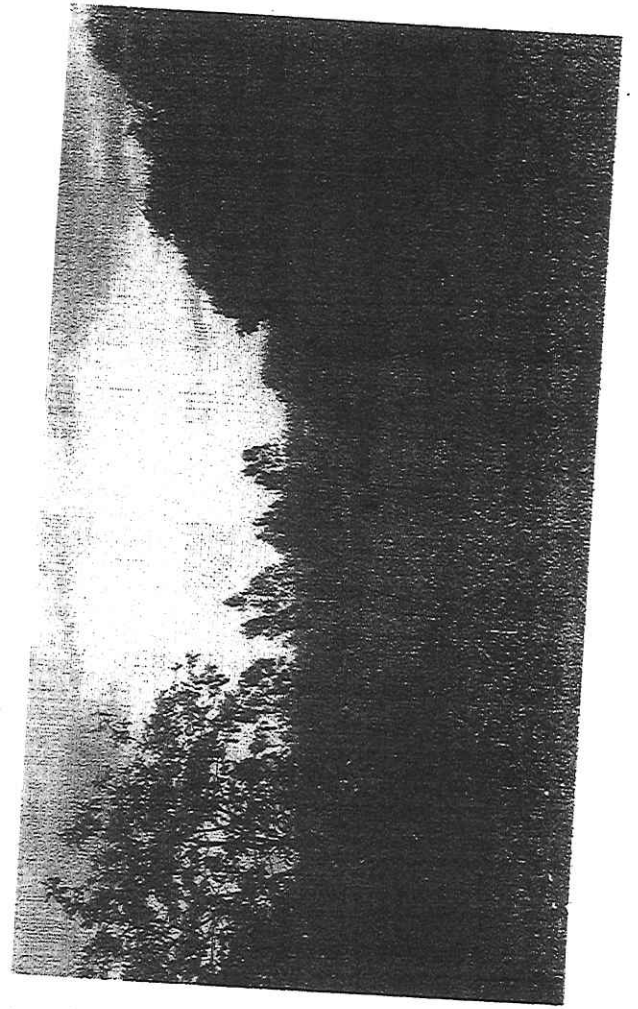
Localização da área
Referência Cadastral: 03.04.010.0001.091
Matrícula: 14.399 - 2º



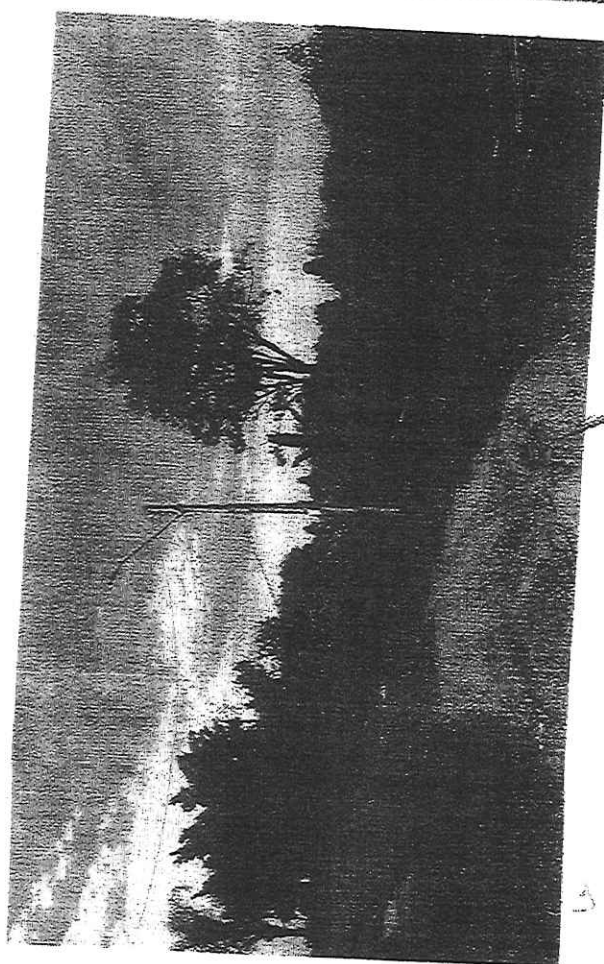
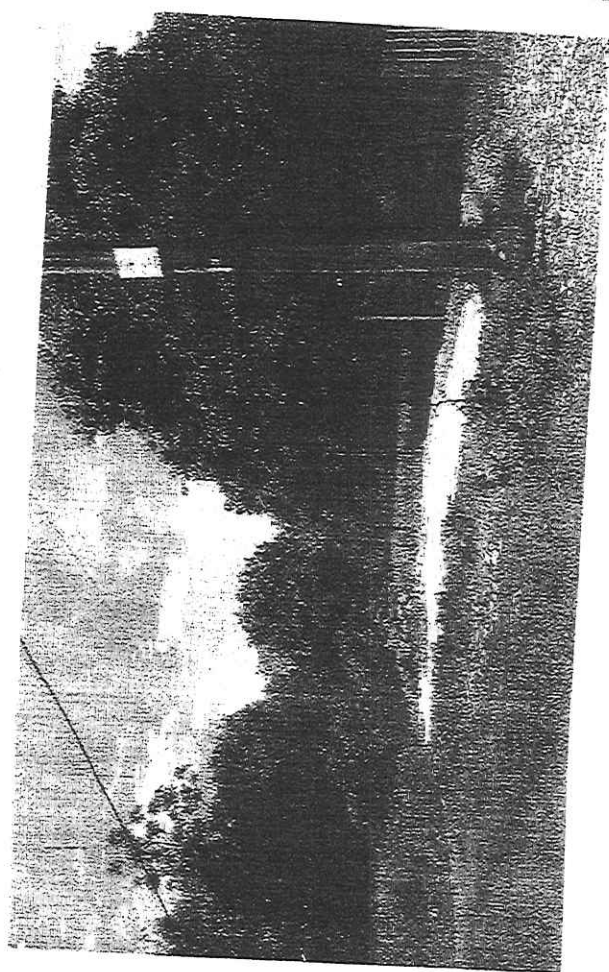
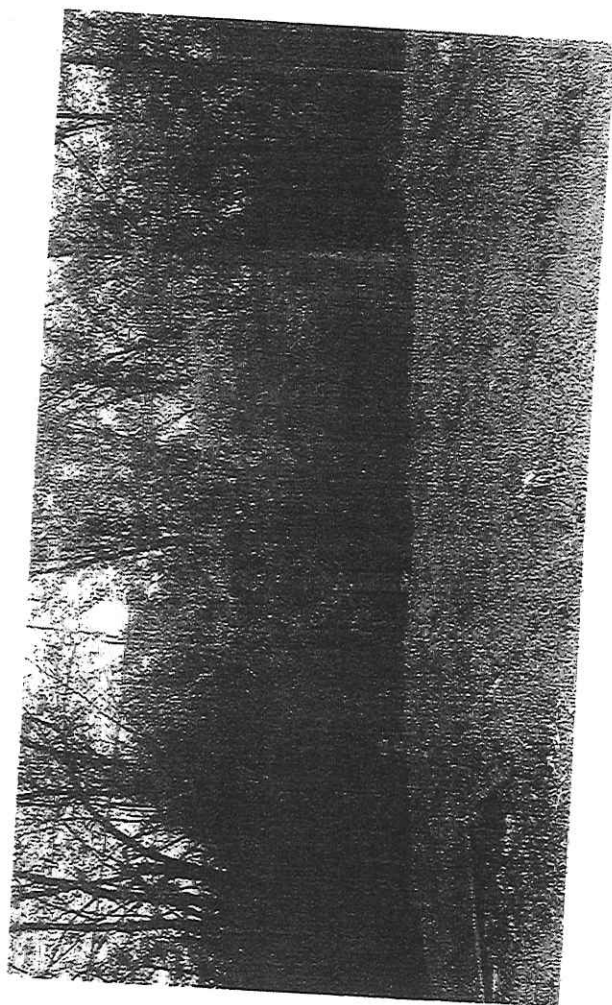
- Zoneamento ZUD (Zona de Uso Diversificado) -

Segundo Anexo II, a área em questão se encontra no Perímetro Urbano, no qual localiza-se no Zoneamento Zona de Uso Diversificado (ZUD), de acordo com o Anexo IVa do Plano Diretor de 2017 do Município de Rio Claro.

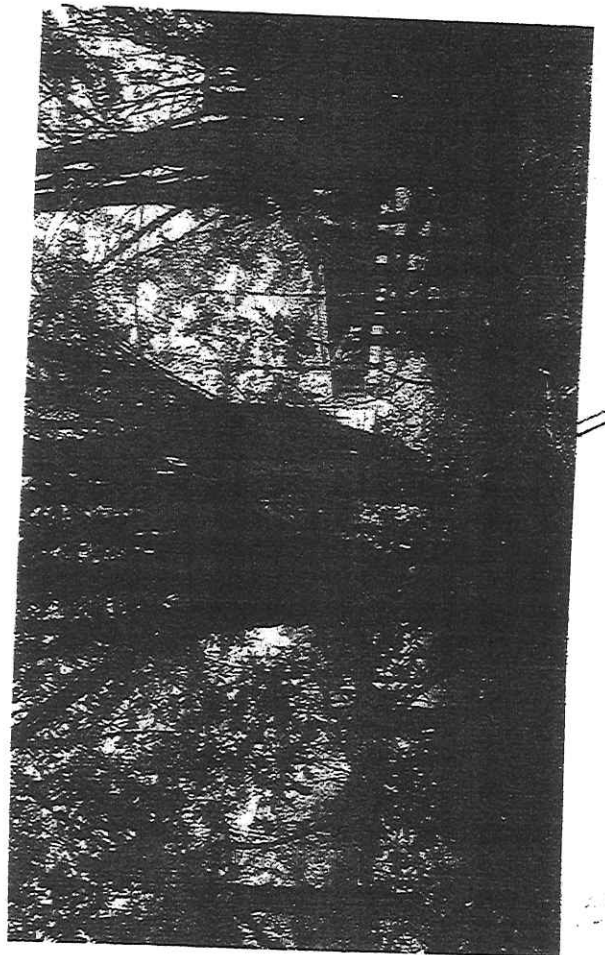
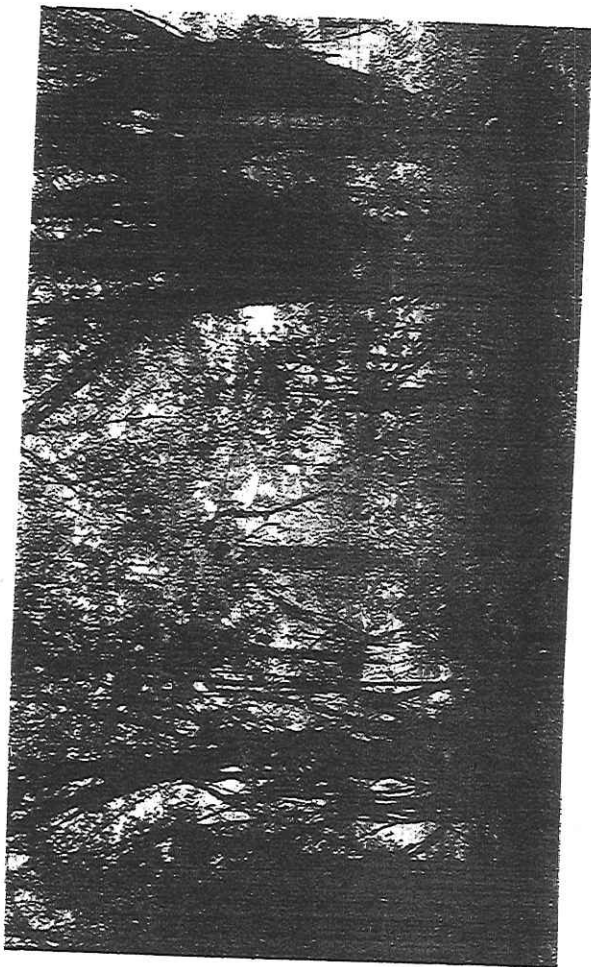
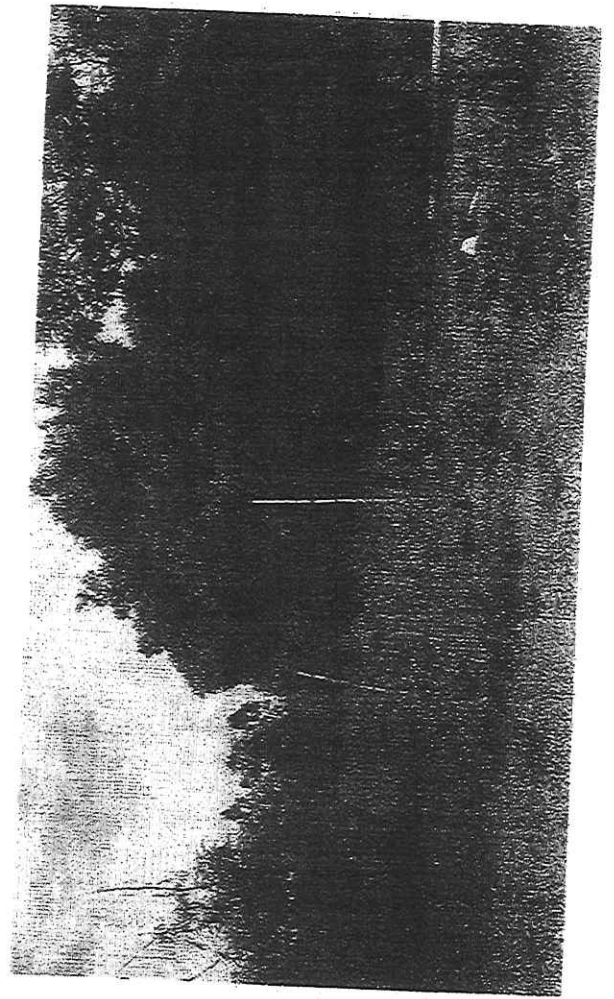




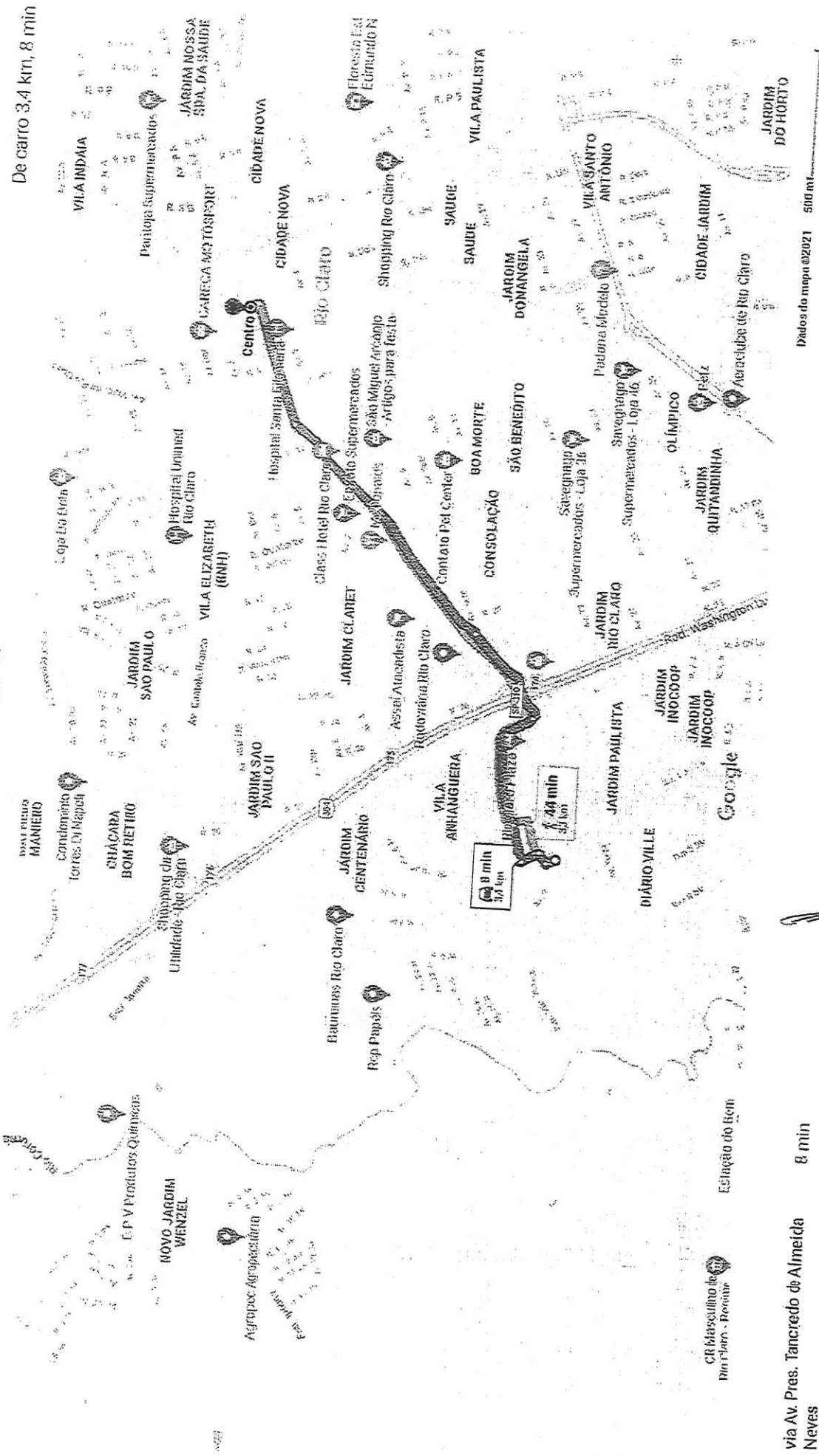
June 1971



77 77 82

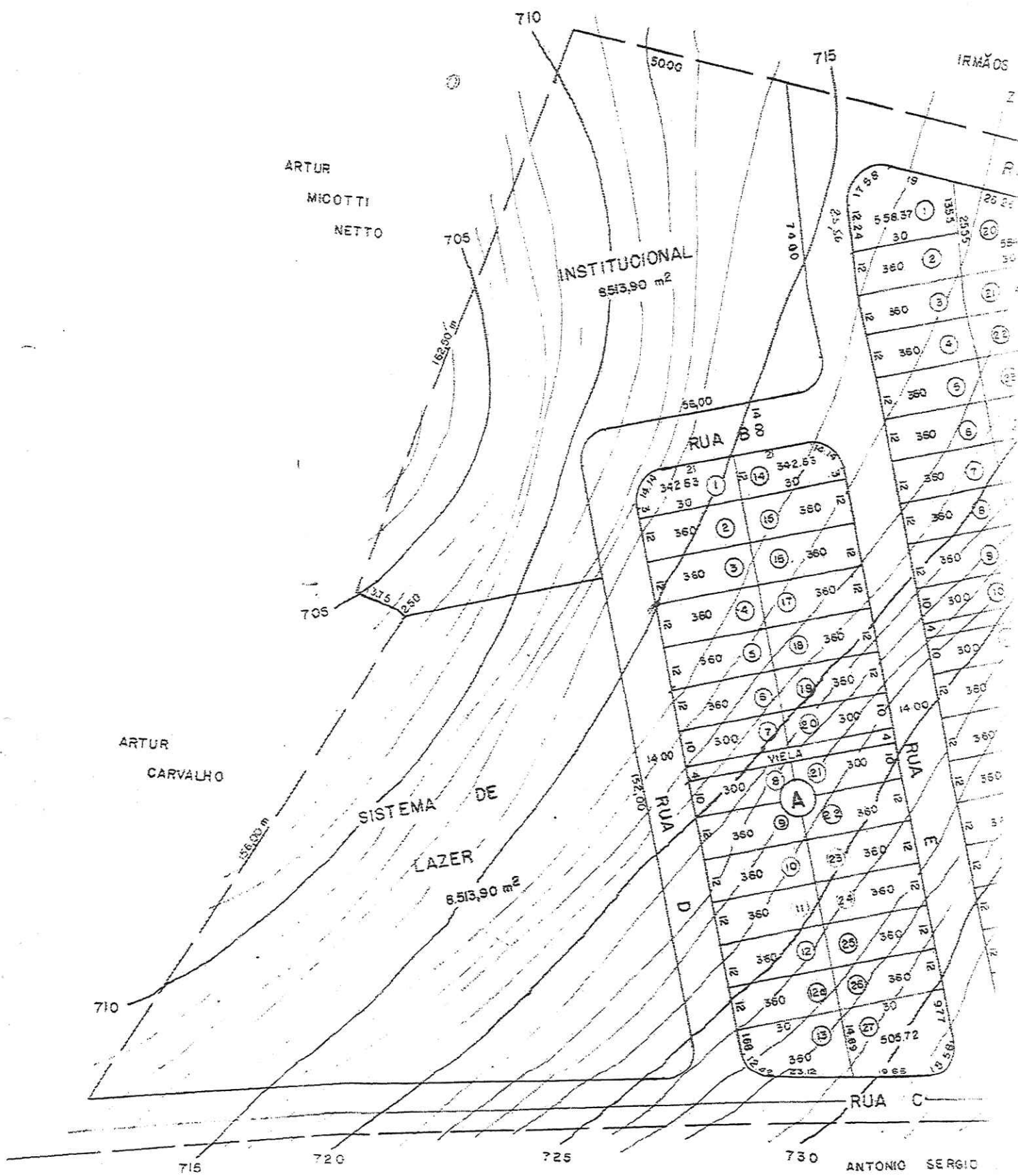


Handwritten marks and signatures at the bottom right of the page.



via Av. Pres. Tancredo de Almeida
Neves
Tijeto mais rápida, com trânsito normal
8 min
3,4 km

via Av. Pres. Tancredo de Almeida
Neves





Prefeitura Municipal de Rio Claro

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Avaliação Opinitiva pelo Método Comparativo (Valor Médio):

Fórmulas:

$$V_i = A_i \cdot V_a \cdot \left[\frac{1}{n} \cdot \left((F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + \dots + (F_n - 1) \right) \right]$$

$$V_c = A_c \cdot CUB \cdot Fpa \cdot Fac$$

$$VT_{\text{Imóvel}} = V_t + V_c$$

Vi = 17,027,80

Valor médio (TERRENO)
RS 294,15

$$\frac{1}{n} \cdot \left[(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + \dots + (F_n - 1) \right]$$

1,0000

1,0000

Parâmetro médio opinitivo

RS 5.008.709,42

multidões 2º e 3º

RS 5.008.709,42

14.399

construção

Vc =

RS -

RS -

Valor do Terreno:

Vi =

RS 5.008.709,42

(cinco milhões e oito mil setecentos e nove reais e quarenta e dois centavos)

Valor Construção:

Vc =

RS -

(zero de real)

Valor do Imóvel:

VTi =

RS 5.008.709,42

(cinco milhões e oito mil setecentos e nove reais e quarenta e dois centavos)

(Obs.: Área composta de área institucional e áreas de lazer. Na área foi visualizado-se placa da Associação Profissional Das Empresas de Serviços Contábeis de Rio Claro, e também construção tipo "recreativa" (salão de festas e campo de futebol).

Sem mais a acrescentar ao exposto acima, firmam o presente parecer técnico opinitivo, os membros da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis.

Rio Claro, 16 de novembro de 2021.

Eng.º Civil Ivan Falcão De Domenico
Presidente

Eng.º Civil Rodrigo De Costa Mussio
Membro

Tecnólogo Carlos José Varela Saravá
Membro

Técnica de Edificações Tânia Maria Cidade Carrão
Membro

Técnico em Administração Nivaldo Antonio Dias
Suplente



DEPARTAMENTO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE RIO CLARO - SP

Autarquia Pública Municipal criada pela Lei Nº 1144 de 05/12/89

Avenida 8-A Nº 360 - Cidade Nova - Rio Claro - SP

CEP 13505-760 - Fone: 0800 505 5200

C.N.P.J. Nº 56.401.177/0001-54 - Insor. Estadual Nº 587.275.386.110

CERTIDÃO Nº 145/2025

PROCESSO DAAE: 0721/2025

Matrícula: 14.399 / 2º ORI

Interessada: Prefeitura Municipal de Rio Claro

Tipo de empreendimento: Condomínio Residencial Vertical

Número de Unidades: 192

Localização: Rua C, esquina com a Avenida 13-NV, Jardim Nova Veneza, Rio Claro - SP

O DEPARTAMENTO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE RIO CLARO - SP, atendendo o quanto foi requerido pelo Processo Administrativo DAAE Nº 0721/2025 e com base nas atribuições aferidas da Autarquia **CERTIFICA** que, revendo os assentamentos constantes nos autos, nele encontram as seguintes informações:

Sistema de Abastecimento: ETA III

Análise Técnica: **APROVADA COM CONDICIONANTE**

Conforme atualização do Plano Diretor de Água (PDA - 2024), para o sistema produtor absorver o acréscimo de demanda gerado pelo empreendimento, a fim de garantir a segurança do abastecimento do município, algumas obras são necessárias, dentre elas a implantação da ETA III e o Programa de Redução de Perdas, cuja execução é de responsabilidade do Poder Público Municipal.

De acordo com as especificações a serem fornecidas pelo DAAE e após o cumprimento de condicionantes, o mesmo deverá ser interligado conforme informações abaixo:

Rede de 150 mm em DeFoFo, existente na Rua 2-DV, entre as Avenidas 7-DV e 9-DV, bairro Diário Ville, que possuirá capacidade de abastecimento de água, com pressão dinâmica mínima de 1,00 kgf/cm² conforme previsto pela NBR 12218/2017 e Art. 17 da Resolução 50/2014 da ARES PCJ.

Sobre o sistema de coleta de Esgoto Sanitário, o município de Rio Claro - SP mantém firmado o contrato de Parceria Público-Privada (PPP) nº 013/07-X, com a empresa BRK Ambiental Rio Claro S.A., para a prestação do serviço público de operação e atividades de apoio acompanhada das obras de complementação, adequação e modernização do sistema de esgoto no Município.

Desse modo, considerando as seguintes informações do empreendimento:

Estação de tratamento: ETE PALMEIRAS

Bacia: **BACIA 04**

Análise Técnica: **APROVADA COM CONDICIONANTE**



DEPARTAMENTO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE RIO CLARO - SP

Autarquia Pública Municipal criada pela Lei Nº 1144 de 05/12/69

Avenida 8-A Nº 360 - Cidade Nova - Rio Claro - SP

CEP 13506-760 - Fone: 0800 605 5200

C.N.P.J. Nº 56.401.177/0001-54 - Inscr. Estadual Nº 587.275.385.110

CERTIDÃO Nº 145/2025

PROCESSO DAAE: 0721/2025

Para viabilidade técnica referente ao sistema de coleta de esgoto sanitário do empreendimento, o empreendedor deve cumprir as seguintes condicionantes:

1. Projetar e executar a extensão de, aproximadamente, 190,00 metros de rede de PVC Vinilfort Ocre Liso com 150 mm de diâmetro, conforme croqui.

Realizada tal condicionante conforme especificações a serem fornecidas pelo DAAE/BRK AMBIENTAL, o mesmo deverá ser interligado conforme informações abaixo:

- Ponto de interligação do esgoto: **RUA 8-DV, BAIRRO DIÁRIO VILLE**
- Diâmetro da interligação de esgoto: **LIGAÇÃO ESPECIAL DE 150 MM, COM POÇO DE VISITA (PV)**

NOTA: Se for identificada a existência de rede coletora de esgoto na área do empreendimento, o empreendedor deverá confirmar o traçado dessa rede por meio de levantamento topográfico. Caso o traçado incida com a área edificável do projeto, a rede deverá ser remanejada para o viário, devendo esta ser projetada e executada pelo empreendedor, com a aprovação do projeto e a supervisão das obras pelo DAAE/BRK. Em caso de inviabilidade técnica e/ou econômica da condição anterior, poderá ser projetada uma faixa de servidão, de maneira que o proprietário possa fazer o uso limitado da área (*faixa non aedificandi* com 3,00 metros para cada lado da rede, totalizando 6,00 metros de largura, em toda a extensão da rede, devidamente registrada em cartório).

A execução das redes internas do empreendimento será de responsabilidade do empreendedor. A viabilidade do empreendimento está condicionada ao atendimento das limitações do sistema, ficando esses custos específicos sob a responsabilidade do empreendedor nos termos do Art. 70 e seguintes da Resolução 50/2014 da ARES/PCJ. A determinação e detalhamento das condicionantes serão especificados pelo DAAE na ocasião que antecederá o início da etapa de elaboração de projeto hidráulico pelo empreendedor.

O DAAE deverá ser formalmente informado antes do início de qualquer intervenção no sistema público, devendo o empreendedor apresentar as devidas autorizações para início de obra. A interligação do empreendimento ao sistema público ficará condicionada ao cumprimento das condicionantes aqui apontadas e deverá ser solicitada mediante orçamento prévio conforme diretrizes do departamento.

O Termo de Recebimento Provisório (conexão ao sistema público) das obras executadas pelo empreendedor ficará condicionado ao cumprimento das condicionantes aqui apontadas. Decorrido o prazo de 60 dias a partir da emissão do Termo de Recebimento Provisório (o qual poderá ser prorrogado por igual período), estando o sistema e



DEPARTAMENTO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE RIO CLARO - SP

Autarquia Pública Municipal criada pela Lei Nº 1144 de 05/12/69

Avenida 8-A Nº 360 - Cidade Nova - Rio Claro - SP

CEP 13506-760 - Fone: 0800 505 5200

C.N.P.J. Nº 55.401.177/0001-54 - Inscr. Estadual Nº 587.275.386.110

CERTIDÃO Nº 145/2025

PROCESSO DAAE: 0721/2025

equipamentos implantados operando corretamente após testes e acompanhamentos, será expedido o **Termo de Recebimento Definitivo e Contrato de Doação**.

O requerente deverá apresentar os seguintes itens descritos:

1. Projetos hidráulicos de extensão e/ou reforço de rede e demais equipamentos, se houver, para análise e aprovação, bem como os projetos hidráulicos do empreendimento de acordo com as exigências contidas no caderno de diretrizes do DAAE e BRK AMBIENTAL RIO CLARO S.A. evitando assim problemas na operação e manutenção de seu sistema, respeitando os preceitos da **Lei Municipal n.º 4067/10**;
2. Cinco jogos de cópia e o projeto digitalizado em forma de CAD (.dwg) e (.pdf) em **CD-ROM** ou **PEN DRIVE** com todos os memoriais e planilhas de cálculos (.xlsx) com a **ART** do profissional responsável (.pdf), para aprovação junto ao DAAE.

Todos os custos e toda responsabilidade de implantação das redes, equipamentos, intervenções, substituições, condicionantes e demais adequações que forem necessárias para atender ao empreendimento correrão por conta única e exclusiva do empreendedor.

Esta certidão de viabilidade técnica refere-se exclusivamente ao **SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA E ESGOTAMENTO SANITÁRIO**, e tem validade de seis meses a partir da data de sua assinatura, sendo que após esse período poderá sofrer alterações.

O parcelamento do solo cabe à Prefeitura Municipal. A expedição da certidão não implica no reconhecimento, por parte do Departamento Autônomo de Água e Esgoto de Rio Claro, de direito de propriedade sobre o imóvel constante no requerimento.

Rio Claro, 14 de julho de 2025.

LEANDRO TRESOLDI
Superintendente



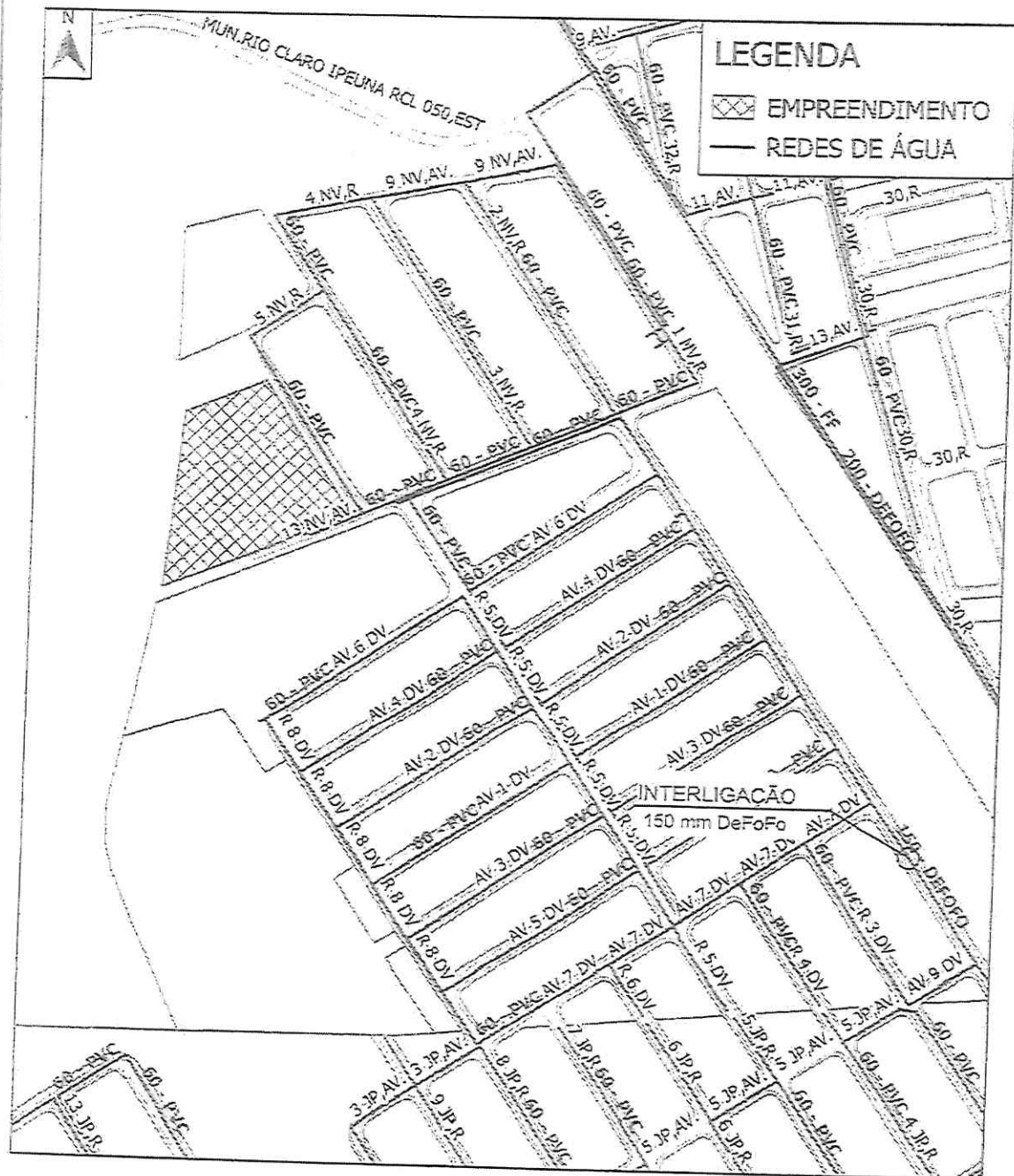
DEPARTAMENTO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE RIO CLARO - SP

Autarquia Pública Municipal criada pela Lei Nº 1144 de 05/12/69

Avenida 8-A Nº 360 - Cidade Nova - Rio Claro - SP

CEP 13506-750 - Fone: 0800 505 5200

C.N.P.J. Nº 56.401.177/0001-54 - Inscr. Estadual Nº 587.275.386.110



GROQUI: Interligação do Rodo de Água - Prefeitura Municipal de Rio Claro			CERTIDÃO 145/2025
DATA: 14/07/2025	PROCESSO: 0721/2025	ESCALA: 1:5000	VISTO
Projeção Transversal de Mercator - UTM Datum: SIRGAS 2000 - Zona: 23 Sul			FOLHA 1/1



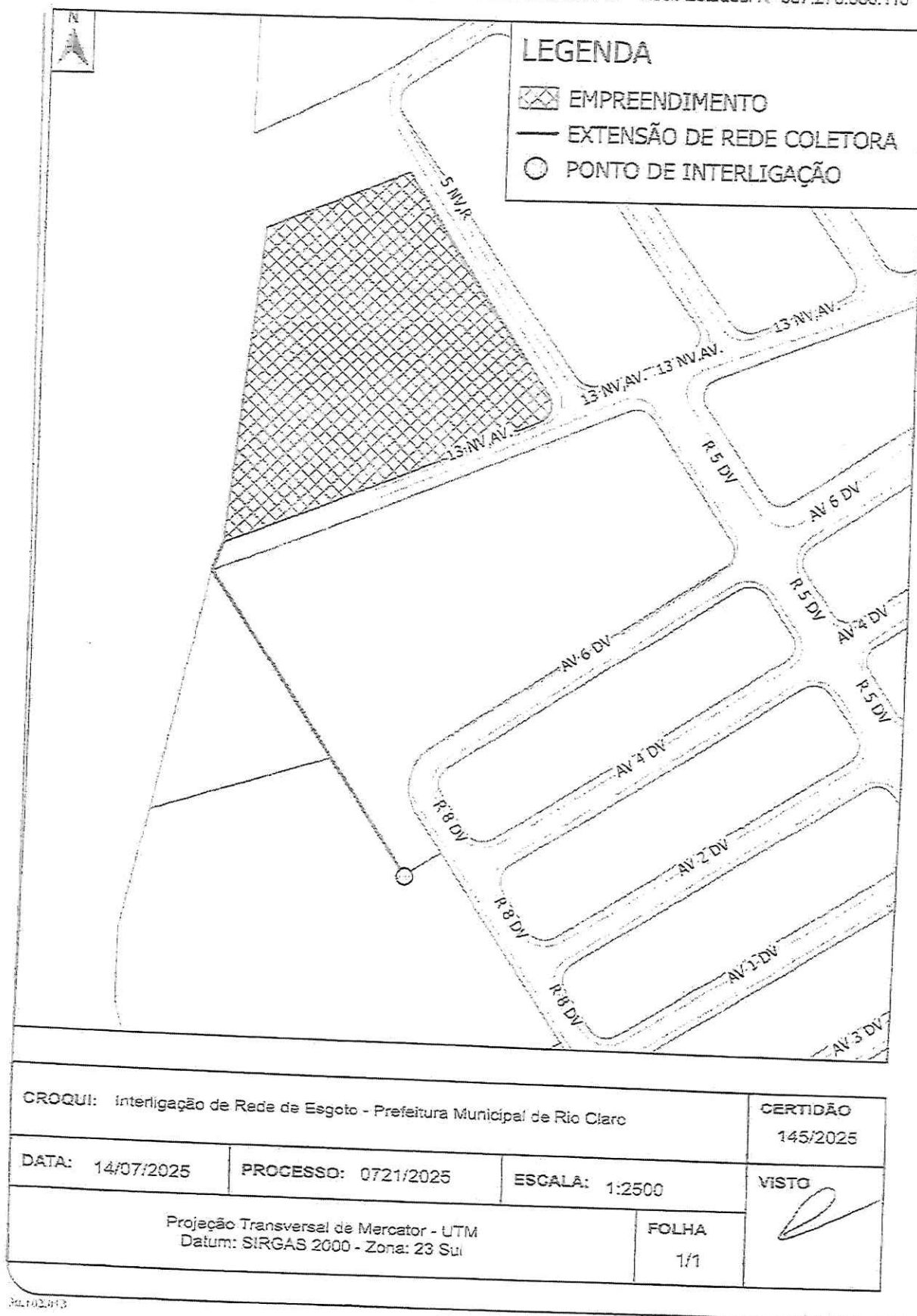
DEPARTAMENTO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE RIO CLARO - SP

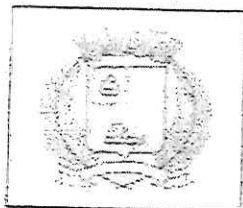
Autarquia Pública Municipal criada pela Lei Nº 1144 de 06/12/89

Avenida 8-A, Nº 360 - Cidade Nova - Rio Claro - SP

CEP 13508-760 - Fone: 0800 505 5200

C.N.P.J. Nº 56.401.177/0001-54 - Inscr. Estadual Nº 587.275.386.110





Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários
COAP

Telefone (19) 3522-1998

DIRETRIZ DE USO DO SOLO

N.º 036/2025

De acordo com o Plano Diretor do Município de Rio Claro – Lei Complementar n.º 204 – 10 de julho de 2024.

Processo Administrativo: SEI 8.347/2025.

Nome do Requerente: Secretaria de Planejamento e Habitação.

Referências Cadastrais: 03.04.010.0001.001.

Matrículas nº: 14.399 do 2º CRI

Bairro: Jardim Nova Veneza.

Solicitação: Condomínio Residencial de Interesse Social.

Esta diretriz estabelece que todo e qualquer empreendimento ou atividade a ser instalado ou executado no Município, independentemente da Zona em que estiver inserido, deverá ser precedido de Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo. Além disso, o início das obras só poderá ocorrer após a devida Aprovação do Projeto e nenhuma atividade poderá ser iniciada sem o respectivo Alvará de Funcionamento.

Esta Diretriz constituída de 10 folhas estabelece o seguinte:

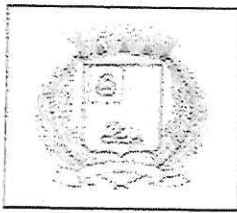
1. **Quanto ao Zoneamento:** o imóvel localiza-se em uma zona urbana que, de acordo com o Plano Diretor Lei Complementar n.º 204 – 10/07/2024, situa-se na Zona de Uso Diversificado – ZUD.
2. **Quanto ao Uso:** é considerado **RESIDENCIAL – R** (Artigo 48 da Lei Complementar n.º 204/2024 - Plano Diretor do Município).
3. **Quanto à Categoria de Uso:** é considerada RHIS 2 (Artigo 45 do Plano Diretor – Lei Complementar n.º 204 – 10/07/2024).

RHIS 2 – Residencial multifamiliar de habitação de interesse social: representado pela moradia multifamiliar de interesse social, correspondente ao uso condominial vertical ou horizontal, implantado conforme requisitos urbanísticos da Zona Especial de Loteamentos de Interesse Social (ZEIS) e aplicação subsidiária do zoneamento subjacente.

4. **Parâmetros de Uso e Ocupação do lote ou gleba:**

Para RHIS 2:

- a) Fração ideal mínima para condomínio horizontal: 105 m² (Parágrafo 2º, Artigo 116, Lei Complementar n.º 204/2024);
- b) Taxa de Ocupação Máxima: 70% (Artigo 71);
- c) Taxa de Permeabilidade Mínima: 20% - não será permitida a reserva de área permeável em áreas internas às unidades habitacionais (Artigo 72);
- d) Coeficiente de Aproveitamento: básico 2,5 e máximo 4,0 (Artigo 68);



Prefeitura Municipal de Rio Claro
Estado de São Paulo
Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários
COAP
Telefone (19) 3522-1998

DIRETRIZ DE USO DO SOLO

N.º 036/2025

- e) Gabarito máximo: será estipulado gabarito máximo quando exigência de legislações federal e estadual (Artigo 74 e 76, Lei Complementar nº 204/2024);
- f) Recuos Mínimos – frontal: 4,50m; laterais e fundo: serão obedecidos os critérios previstos no Código Sanitário Estadual ou legislação que vier a substituir (Artigo 77).
- g) Fica permitida a utilização do recuo frontal para a implantação de áreas cobertas destinadas a garagens, portarias, bicicletários, depósitos de gás e depósitos de resíduos (Artigo 78);

5. Requisitos para Condomínios:

5.1 Em relação ao sistema viário, observar as especificações do Art. 118 da Lei Complementar nº. 204/2024, no que couber ao empreendimento.

5.2 Em relação as vagas de estacionamento, conforme Art. 119 da Lei Complementar nº 204/2024:

5.2.1 Os condomínios, independentemente de seu uso, deverão apresentar uma vaga de garagem para cada unidade autônoma;

5.2.2 Os condomínios deverão apresentar no mínimo 3 (três) vagas externas de estacionamento de uso geral, sendo que a esse número será acrescido em mais uma vaga, interna ou externa, a cada 20 (vinte) unidades autônomas (Artigo 119, Lei Complementar nº 204/2024), atendendo ainda o Anexo IX.b – Quadro de Vagas de Estacionamento, da Lei Complementar nº 204/2024.

5.2.3 As dimensões das vagas de veículos adotadas nos projetos a serem aprovados serão de 2,50m x 5,00m, ressalvada a aplicação de legislação específica para pessoas portadoras de necessidades especiais e pessoas idosas, bem como respeitadas as restrições do Código de Obras (Artigo 81, Lei Complementar nº 204/2024).

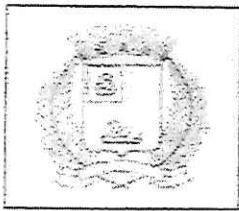
5.3 Áreas verdes e de lazer e institucionais.

Condomínios: considerando que a área já foi parcelada deixando as porcentagens obrigatórias de área institucional e área verde, o empreendimento está de acordo com o Art. 100 e 101 da Lei Complementar nº 204/2024.

5.4 De acordo com o Artigo 117, da Lei Complementar nº 204/2024, ficam vedados, em áreas não parceladas, condomínios que interrompam a continuidade do sistema viário existente ou projetado, podendo ser autorizados após análise e manifestação fundamentada da Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários (COAP) diante do caso concreto.

5.5 Sistema Viário:

5.5.1 Os condomínios deverão ter alça de acesso de aceleração e desaceleração para entrada e saída nas vias de acesso.



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários
COAP

Telefone (19) 3622-1998

DIRETRIZ DE USO DO SOLO

N.º 036/2025

5.5.2 De acordo com o Art. 118, da Lei Complementar nº 204/2024, os condomínios, sempre que possível, deverão relacionar-se com as vias públicas e demais logradouros confrontantes, excetuando-se a área interna considerada útil, da seguinte maneira:

- I - Implantação de passeios públicos;
- II - Implantação de barreiras de acesso como muros, grades, portões ou vegetação limitadas a 4m de altura em relação às áreas públicas, não representando vedação visual maior que 50% de sua extensão em sua testada principal.

5.5.3 Vias de circulação interna:

As vias internas de circulação dos condomínios horizontais deverão ter, no mínimo, 7 (sete) metros de largura de leito carroçável, com 2 (dois) metros de passeio, de cada lado (Parágrafo 1º, Artigo 117, Lei Complementar nº 204/2024).

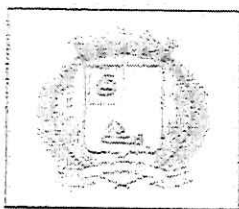
As vias internas dos condomínios verticais deverão ter, no mínimo, 5 (cinco) metros de largura de leito carroçável, com 2 (dois) metros de passeio, de cada lado (Parágrafo 2º, Artigo 117, Lei Complementar nº 204/2024).

5.5.4 Todos os edifícios deverão possuir, nas saídas de veículos em rampas (ascendentes ou descendentes), um trecho de, no mínimo, 3 m, em nível com o passeio público (Art. 202, Lei Complementar nº 204/2024).

5.5.5 Os empreendimentos que se enquadrem como Pólos Geradores de Tráfego (PGT), conforme as características descritas pelo Art. 57 da Lei Complementar nº 204/2024, deverão realizar as seguintes medidas mitigadoras, dentro dos prazos determinados, conforme Resolução da COAP, de acordo com o Art. 169, Lei Complementar nº 204/2024:

- I. Adequação viária do entorno, incluindo-se a melhoria em calçadas, dentro de raio de até 500m a partir do empreendimento;
- II. Adequação de acessos de veículos, bicicletas e pedestres;
- III. Alargamento de calçadas, com sua posterior incorporação ao patrimônio municipal;
- IV. Adaptação e melhorias no mobiliário urbano relacionado ao transporte coletivo;
- V. Destinação de áreas internas no lote para embarque e desembarque de passageiros, e
- VI. Destinação de áreas internas no lote para carga e descarga de mercadorias.

O não atendimento das medidas mitigadoras dos Pólos Geradores de Tráfego - PGT conforme condições e prazos determinados suspende a eficácia de quaisquer atos administrativos editados pelo Poder Executivo e prevê multa de 10 UFIRCs ou a unidade de valor que a substitua, por metro quadrado da área construída aprovada. (Art. 170, Lei Complementar nº 204/2024).



Prefeitura Municipal de Rio Claro
Estado de São Paulo
Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários
COAP
Telefone (19) 3522-1998

DIRETRIZ DE USO DO SOLO

N.º 036/2025

5.6 Compete exclusivamente ao condomínio (Art. 120 da Lei Complementar nº. 204/2024):

5.6.1 Implantação e manutenção de sua infraestrutura e das áreas e equipamentos de uso comum;

5.6.2 Manutenção de passeios públicos de seu entorno;

5.6.3 Instalação e manutenção dos equipamentos de prevenção e combate a incêndios;

5.6.4 Manutenção da coleta dos resíduos e disposição em local apropriado, internamente ao condomínio, junto à divisa do passeio público para correta armazenagem e coleta pelo serviço público, devendo seguir o seguinte padrão:

I – No mínimo 3 m de comprimento x 2 m de largura x 2,60 m de altura;

II – Deverá ter cobertura;

III – Piso e revestimento impermeável e lavável;

IV – Deverá possuir uma torneira;

V – A porta de acesso para o passeio público deverá ter no mínimo 2,15 m de altura x 1,70 de largura;

5.7 Fica proibida a construção de subsolos nas edificações em testadas para as ruas e avenidas que circundem o Jardim Público Central (ruas 3 e 4, bem como das Avenidas 2 e 3), e em toda a extensão da Avenida Visconde de Rio Claro e a Avenida Presidente Tancredo Neves (Artigo 202, Lei Complementar nº 204/2024).

5.8 Os parâmetros mínimos para projetos de pavimentação, quando necessários, serão:

I – Capa de CBUQ: 5cm;

II – Base de bica corrida: 15cm.

Estes parâmetros serão os mínimos aceitos, porém não dispensam a apresentação dos cálculos e memoriais.

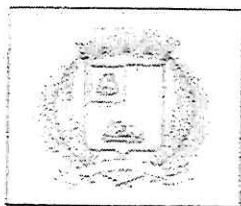
5.9 Os parâmetros mínimos considerados para projetos de drenagem, quando necessários, serão:

I – Ramal de interligação da boca de lobo à rede, tubulação de 600mm

II – Rede de drenagem: tubulação de 800mm

Estes parâmetros serão os mínimos aceitos, porém não dispensam a apresentação dos cálculos e memoriais.

5.10 Os condomínios deverão reservar espaço de uso comum, além do sistema viário, das vagas de garagem, guarita e lixeira, com área equivalente ao mínimo de 5% do total da gleba (Parágrafo 3º, Artigo 116, Lei Complementar nº 204/2024).



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários
COAP

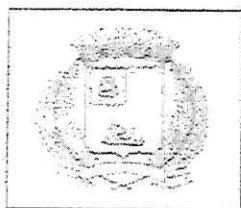
Telefone (19) 3522-1998

DIRETRIZ DE USO DO SOLO

N.º 036/2025

6. Outros critérios Normativos:

- 6.1 Casos omissos aplicarão subsidiariamente o Código Sanitário Estadual.
- 6.2 O projeto deverá obedecer ao Artigo 202 da Lei Complementar nº. 204/2024 no que couber.
- 6.3 O empreendimento deverá atender às Leis Federais 10.048/2000, 10.098/2000 e Decreto-Lei 5.296/2004 que diz respeito à acessibilidade e 12.587/2012 que dispõe sobre a Política Nacional de Mobilidade Urbana.
- 6.4 De acordo com o Art. 2º da Lei Complementar 020/07, os proprietários ou possuidores de imóveis deverão construir, nos passeios públicos, fronteiriços aos seus respectivos terrenos, calçada em piso de asfalto ou concreto com acabamento desempenado com a espessura mínima de 6,00 cm (seis centímetros), de acordo com as normas técnicas da engenharia civil.
- 6.5 Quando o imóvel se encontrar nos limites estabelecidos na Portaria nº 221, publicado no Diário Oficial da União, em 16 de maio de 2018, a qual estabelece o Plano Básico de Proteção do Aeródromo (PBZPA) e o Plano de Zona de Proteção de Procedimentos de Navegação Aérea (PZPPNA) para o Aeródromo de Rio Claro, conforme estabelecido no Anexo VII – Mapa da Zona Especial Aeroportuária (ZEA), da Lei Complementar nº 204/2024, será necessário solicitar anuência do IV COMAR em São Paulo.
- 6.6 Ao longo das faixas de domínio público ao longo de rodovias, ferrovias, gasodutos e linhas de transmissão de energia será obrigatória a reserva de faixa não edificante, nas dimensões indicadas pelo órgão responsável por sua manutenção (Artigo 109, da Lei Complementar nº 204/2024).
- 6.7 Nas estradas municipais localizadas nas áreas rurais e de expansão urbana será exigida uma faixa não edificante de 15m de cada lado, medidos a partir do limite da faixa de rolamento (Art. 110, Lei Complementar nº 204/2024).
- 6.8 Reuso da Água de Chuva – conforme Lei Municipal nº. 3.937/2009, o empreendimento se tiver mais de 500 m² de área impermeabilizada deverá ter sistema de reuso da água.
- 6.9 Fica vedada a edificação em faixas de domínio de rodovias, estradas municipais e ferrovias, sem prévia anuência do órgão competente por sua gestão (Artigo 79, Lei Complementar nº 204/2024).
- 6.10 O requerente deverá estar ciente que a Prefeitura de Rio Claro, por intermédio da COAP, poderá solicitar adequação de projeto com base em qualquer legislação pertinente e/ou correlata as descritas nesta Diretriz, desde que publicadas antes da emissão deste documento.



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários
COAP

Telefone (19) 3522-1998

DIRETRIZ DE USO DO SOLO

N.º 036/2025

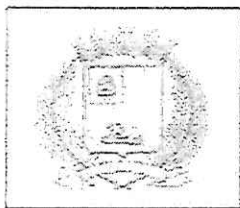
7. Os projetos de redes de distribuição de energia elétrica, iluminação pública, semáforos, abastecimento de água, telefonia, TV a cabo e outros serviços públicos, executados em áreas de domínio público, deverão ser compatibilizados com a arborização, de modo a evitar podas, danos e supressões, de acordo como o Plano de Arborização Urbana de Rio Claro.

7.1 Nos casos em que a supressão ou a retirada de árvores decorrem de outras obras justificáveis, de interesse particular, as despesas correlatas ao replantio, incluindo os insumos, transporte e mão-de-obra, deverão ser pagas pelo interessado.

8. Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança: o interessado deverá apresentar o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV conforme descrito no Art. 171 da Lei Complementar nº. 204/2024.

8.1 A apresentação do EIV/RIV será obrigatória para os seguintes empreendimentos, conforme disposto nos Artigos 58 e 59, Lei Complementar nº 204/2024:

- I. Empreendimentos com área construída total igual ou maior que 5.000m²;
- II. Empreendimentos com guarda de veículos que comportem 101 ou mais vagas de estacionamento;
- III. Empreendimentos que causem modificações estruturais do sistema viário;
- IV. Empreendimentos que causem a descaracterização do entorno imediato;
- V. Empreendimentos que coloquem em risco a preservação do Patrimônio Ambiental e Cultural, tombados ou em processo de tombamento;
- VI. Locais com capacidade para reunir simultaneamente 201 ou mais pessoas;
- VII. Projetos de parcelamento do solo que resultem em 51 ou mais lotes, e
- VIII. Projetos referentes ao uso R2, RHIS 2, NR ou MI que resultem em 51 ou mais unidades autônomas;
- IX. Aterros sanitários e usinas de triagem, de reciclagem ou de tratamento de resíduos sólidos de qualquer natureza;
- X. Autódromos, hipódromos, ginásios e estádios esportivos;
- XI. Campus ou edifícios destinados ao ensino superior;
- XII. Cemitérios, crematórios e necrotérios;
- XIII. Centros de convenções, teatros e locais para eventos e espetáculos;
- XIV. Hospitais, unidades de pronto atendimento e atendimento emergencial;
- XV. Matadouros e abatedouros;
- XVI. Postos de combustíveis;
- XVII. Presídios, casas de detenção, centros de ressocialização e similares;
- XVIII. Unidades policiais e militares (Batalhões e Quartéis);
- XIX. Shopping centers e centros comerciais;
- XX. Supermercados, hipermercados, atacados e outros empreendimentos comerciais com área construída computável acima de 2.000m², e
- XXI. Terminais rodoviários, ferroviários, aeroviários, intermodais e terminais de carga.



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários
COAP

Telefone (19) 3522-1998

DIRETRIZ DE USO DO SOLO

N.º 036/2025

8.2 Fica definida a responsabilidade do empreendedor de elaboração do EIV/ RIVi, que poderão ser complementados a pedido da COAP (Art. 172, Lei Complementar nº 204/2024);

8.3 De acordo com o Art. 173, da Lei Complementar nº 204/2024 o EIV/RIVi objetivam avaliar o grau de alteração da qualidade de vida da população residente ou usuária da área envolvida e suas imediações, e as necessidades de medidas corretivas ou mitigadoras, compatibilizando-as com a preservação, a recuperação e a manutenção da qualidade do meio ambiente, natural ou construído, destacando os aspectos positivos e negativos do empreendimento e incluir, no que couber, a análise e a proposição de solução para os seguintes aspectos:

- I. Adensamento populacional;
- II. Equipamentos urbanos e comunitários;
- III. Uso e ocupação do solo;
- IV. Valorização ou desvalorização imobiliária;
- V. Geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI. Ventilação e iluminação, e
- VII. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural

8.3 De acordo com Art. 174, da Lei Complementar nº 204/2024, o empreendedor deverá elaborar o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), de acordo com as orientações do Anexo XIII – Roteiro de informações para elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) / Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), no que for pertinente.

8.4 A exigência do EIV/RIVi não exclui a elaboração de quaisquer outros relatórios e licenças, sobretudo ambientais, requeridos nos termos da legislação (Art. 178, Lei Complementar nº 204/2024).

8.5 Conforme citado no Art. 4º do Decreto n.º 13.462/2024, o cálculo do valor da mitigação da compensação deverá obedecer à seguinte fórmula:

1 – Para Loteamento e Condomínios:

$$Vo = K1 \times K2 \times 100 \times UFMRC$$

2 – Para demais empreendimentos:

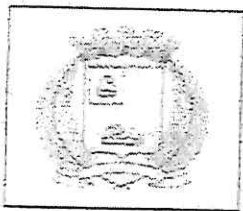
$$Vo = \frac{(ATC^2 \times 10 UFMRC)}{AT}$$

Sendo:

Vo = Valor da Outorga

K1 = Coeficiente de aproveitamento utilizado entre 0,1 – 4,0 (máximo) correspondente à Área Construída (AC) dividida pela Área do Terreno (AT).

K2 = Coeficiente de adensamento populacional, sendo: número de unidades residenciais x número médio de habitantes (4).



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários
COAP

Telefone (19) 3522-1998

DIRETRIZ DE USO DO SOLO

N.º 036/2025

UFMRC = Unidade Fiscal de Referência do Município de Rio Claro

8.5.1 Será aplicada a fórmula estipulada no item anterior para o valor mínimo de contrapartida/mitigação nos empreendimentos que gerem impacto de vizinhança, entretanto, este valor fica suscetível a complementação conforme amplitude da obra e/ou interesse público.

9. Quanto à perturbação do sossego: conforme Art. 1.277 do Código Civil, "o proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha", servindo esta regulamentação para todo o processo de construção do empreendimento.

10. Quanto à poluição: da mesma maneira que o item anterior, durante o processo de construção, deve-se observar o que regulamenta o Art. 2º da Lei Estadual 997/1976 que considera poluição do meio ambiente a presença, o lançamento ou a liberação, nas águas, no ar ou no solo, de toda e qualquer forma de matéria ou energia, com intensidade, em quantidade, de concentração ou com características em desacordo com as que foram estabelecidas em decorrência desta Lei, ou que tornem ou possam tornar as águas, o ar, ou solo:

- I – impróprios, nocivos ou ofensivos à saúde;
- II – inconvenientes ao bem estar público;
- III – danosos aos materiais, à fauna e à flora;
- IV – prejudiciais à segurança, ao uso e gozo da propriedade e às atividades normais da comunidade;

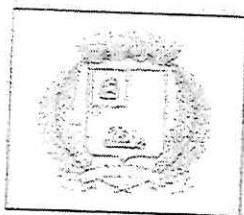
O interessado deverá estar ciente, portanto, que o desrespeito às exigências que permitem suas atividades implicará:

- I – Adequação ao local de suas atividades para sanar tal inconveniente sob pena de interrupção da obra;
- II – Cassação da Ordem de Serviço.

11. Quanto à visual:

De acordo com o Art. 17º da Lei Municipal nº. 4.255/2011, os anúncios especiais são classificados em:

- I – de finalidade imobiliária: quando for destinado à informação do público para aluguel ou venda do imóvel, não podendo sua área ultrapassar 1,00 m² (um metro quadrado).
- II – No caso de canteiro de obras deve-se seguir o estipulado no Art. 9º desta lei.



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários
COAP

Telefone (19) 3522-1998

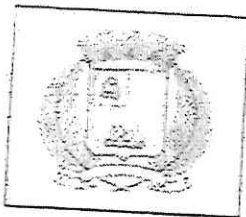
DIRETRIZ DE USO DO SOLO

N.º 036/2025

III – No caso de lançamento de empreendimentos imobiliários em terrenos maiores que 1.500 m² (Um mil e quinhentos metros quadrados) poderá ser instalado anúncio no local do empreendimento, devendo ser solicitado via protocolo autorização junto à Prefeitura para instalação.

12. Quanto aos procedimentos complementares:

- a) Apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança para análise.
- b) Apresentação de uma via do Levantamento Planialtimétrico da área na escala de 1:1000 assinada pelo proprietário e por profissional registrado no CREA, com curvas de nível de metro em metro, indicando com exatidão os limites da área em relação aos terrenos vizinhos, cursos d'água e sua denominação, tipos de vegetação existentes, construções existentes, equipamentos urbanos no local e adjacências, vias oficiais e situação da área que permita o seu perfeito reconhecimento e localização.
- c) O Processo será encaminhado à Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários - COAP que fará as indicações necessárias para que o interessado junte no mesmo processo os projetos e os documentos exigidos para que se possa emitir a Autorização Prévia para proceder à aprovação do empreendimento em outros órgãos envolvidos no processo.
- d) Antes de obter o Auto de Aprovação Definitiva o Empreendedor deverá apresentar o Contrato Padrão do Empreendimento.
- e) Após a apresentação de todos os documentos será emitido o Auto de Aprovação Definitiva que possibilitará o encaminhamento ao Departamento de Engenharia da Prefeitura Municipal para posterior obtenção da Ordem de Serviço - OS.
- f) O empreendimento deverá seguir os critérios técnicos, bem como, as condicionantes estabelecidas na Certidão do DAAE (Viabilidade de Água e Esgoto) emitida para o empreendimento, para viabilizar a rede de abastecimento de água e rede de coleta de esgoto.



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários
COAP

Telefone (19) 3522-1998

DIRETRIZ DE USO DO SOLO

N.º 036/2025

13. Conclusão:

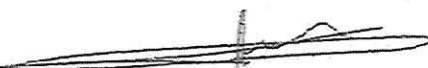
Emite-se esta Diretriz a título de orientação básica considerando que o interessado poderá dar continuidade ao solicitado dentro das especificações citadas e associadas à Zona pleiteada, reiterando que a expedição deste documento não autoriza o início de quaisquer atividades no local, tampouco a construção ou reforma em prédios já existentes antes da aprovação dos órgãos competentes e a obtenção da Ordem de Serviço.

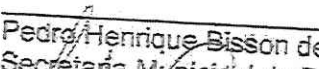
As informações contidas nesta Diretriz não eximem o proprietário do respeito a outras leis correlatas que possam incidir sobre o empreendimento.

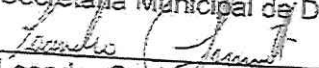
O presente documento terá validade com a assinatura de, no mínimo, 5 (cinco) dos representantes da COAP abaixo referenciados (titular ou suplente).

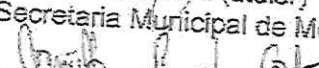
A presente Diretriz tem validade de 6 (seis) meses.

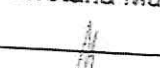
Rio Claro, 20 de maio de 2025.


Agnelo da Silva Matos Neto (titular) / Pedro Henrique Costa (suplente).
Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação.

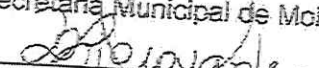

Pedro Henrique Bisson de Moura (titular) / Anderson Christofoletti (suplente).
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico.

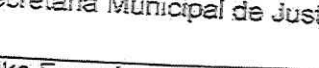

Leandro Geneselli (titular)
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável.


Karine Rossi Faisting Loterio (titular) / Camilla Fernanda da Costa (suplente).
Secretaria Municipal de Obras.


Departamento de Defesa Civil da Secretaria Municipal de Segurança e Defesa Civil.


Luis Carlos Luz (titular) / Carlos José Varela Saraiva (suplente).
Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana e Sistema Viário.


Daniela Prado Fuentes Fioravante (suplente).
Secretaria Municipal de Justiça.


Erika Fossalusa (titular) / Bruno Hummel (suplente).
Departamento Autônomo de Água e Esgoto.



DEPARTAMENTO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE RIO CLARO - SP

Autorquia Pública Municipal criada pela Lei Nº 1144 de 05/12/69

Avenida B-A Nº 360 - Cidade Nova - Rio Claro - SP

CEP 13506-760 - Fone: 0800 505 5200

C.N.P.J. Nº 56.401.177/0001-54 - Inscr. Estadual Nº 587.276.386.110

CERTIDÃO Nº 146/2025

PROCESSO DAAE: 0307/2022

Matrícula: 74.063 / 2º ORI

Ref. Cadastral: 03.10.041.0466.001

Interessada: Prefeitura Municipal de Rio Claro

Tipo de empreendimento: Condomínio Residencial Vertical

Número de Unidades: 176

Localização: Rua 14-JP, entre as Avenidas 3-JP e 5-JP, Jardim Residencial das Palmeiras, Rio Claro - SP

O DEPARTAMENTO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE RIO CLARO - SP, atendendo o quanto foi requerido pelo Processo Administrativo DAAE Nº 0307/2022 e com base nas atribuições aferidas da Autarquia **CERTIFICA** que, revendo os assentamentos constantes nos autos, nele encontram as seguintes informações:

Sistema de Abastecimento: ETA III

Análise Técnica: **APROVADA COM CONDICIONANTE**

Conforme atualização do Plano Diretor de Água (PDA - 2024), para o sistema produtor absorver o acréscimo de demanda gerado pelo empreendimento, a fim de garantir a segurança do abastecimento do município, algumas obras são necessárias, dentre elas a implantação da ETA III e o Programa de Redução de Perdas, cuja execução é de responsabilidade do Poder Público Municipal.

De acordo com as especificações a serem fornecidas pelo DAAE e após o cumprimento de condicionantes, o mesmo deverá ser interligado conforme informações abaixo:

Rede de 160 mm em PVC, existente na Rua 11-JP, entre as Avenidas 5-JP e 7-JP, bairro Jardim Residencial das Palmeiras, que possuirá capacidade de abastecimento de água, com pressão dinâmica mínima de 1,00 kgf/cm² conforme previsto pela NBR 12218/2017 e Art. 17 da Resolução 50/2014 da ARES PCJ.

Sobre o sistema de coleta de Esgoto Sanitário, o município de Rio Claro - SP mantém firmado o contrato de **Parceria Público-Privada (PPP) nº 013/07-X**, com a empresa BRK Ambiental Rio Claro S.A., para a prestação do serviço público de operação e atividades de apoio acompanhada das obras de complementação, adequação e modernização do sistema de esgoto no Município.

Desse modo, considerando as seguintes informações do empreendimento:

Estação de tratamento: **ETE PALMEIRAS**

Bacia: **BACIA 05**

Análise Técnica: **APROVADA**



DEPARTAMENTO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE RIO CLARO - SP

Autarquia Pública Municipal criada pela Lei Nº 1144 de 05/12/69

Avenida 8-A Nº 360 - Cidade Nova - Rio Claro - SP

CEP 13506-760 - Fone: 0800 505 5200

C.N.P.J. Nº 56.401.177/0001-54 - Inscr. Estadual Nº 587.275.386.110

CERTIDÃO Nº 146/2025

PROCESSO DAAE: 0307/2022

Para viabilidade técnica referente ao sistema de coleta de esgoto sanitário, o empreendimento deverá ser interligado conforme informações abaixo:

- Ponto de interligação do esgoto: **RUA 14-JP, BAIRRO JARDIM RESIDENCIAL DAS PALMEIRAS**
- Diâmetro da interligação de esgoto: **LIGAÇÃO ESPECIAL DE 150 MM, COM POÇO DE VISITA (PV)**

NOTA: Se for identificada a existência de rede coletora de esgoto na área do empreendimento, o empreendedor deverá confirmar o traçado dessa rede por meio de levantamento topográfico. Caso o traçado incida com a área edificável do projeto, a rede deverá ser remanejada para o viário, devendo esta ser projetada e executada pelo empreendedor, com a aprovação do projeto e a supervisão das obras pelo DAAE/BRK. Em caso de inviabilidade técnica e/ou econômica da condição anterior, poderá ser projetada uma faixa de servidão, de maneira que o proprietário possa fazer o uso limitado da área (*faixa non aedificandi*) com 3,00 metros para cada lado da rede, totalizando 6,00 metros de largura, em toda a extensão da rede, devidamente registrada em cartório).

A execução das redes internas do empreendimento será de responsabilidade do empreendedor. A viabilidade do empreendimento está condicionada ao atendimento das limitações do sistema, ficando esses custos específicos sob a responsabilidade do empreendedor nos termos do Art. 70 e seguintes da Resolução 50/2014 da ARES/PCJ. A determinação e detalhamento das condicionantes serão especificados pelo DAAE na ocasião que antecederá o início da etapa de elaboração de projeto hidráulico pelo empreendedor.

O DAAE deverá ser formalmente informado antes do início de qualquer intervenção no sistema público, devendo o empreendedor apresentar as devidas autorizações para início de obra. A interligação do empreendimento ao sistema público ficará condicionada ao cumprimento das condicionantes aqui apontadas e deverá ser solicitada mediante orçamento prévio conforme diretrizes do departamento.

O Termo de Recebimento Provisório (conexão ao sistema público) das obras executadas pelo empreendedor ficará condicionado ao cumprimento das condicionantes aqui apontadas. Decorrido o prazo de 60 dias a partir da emissão do Termo de Recebimento Provisório (o qual poderá ser prorrogado por igual período), estando o sistema e equipamentos implantados operando corretamente após testes e acompanhamentos, será expedido o Termo de Recebimento Definitivo e Contrato de Doação.

O requerente deverá apresentar os seguintes itens descritos:



DEPARTAMENTO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE RIO CLARO - SP

Autarquia Pública Municipal criada pela Lei Nº 1144 de 05/12/89

Avenida 8-A Nº 380 - Cidade Nova - Rio Claro - SP

CEP 13506-760 - Fone: 0800 505 5200

C.N.P.J. Nº 56.401.177/0001-54 - Inscr. Estadual Nº 567.275.366.110

CERTIDÃO Nº 146/2025

PROCESSO DAAE: 0307/2022

1. Projetos hidráulicos de extensão e/ou reforço de rede e demais equipamentos, se houver, para análise e aprovação, bem como os projetos hidráulicos do empreendimento de acordo com as exigências contidas no caderno de diretrizes do DAAE e BRK AMBIENTAL RIO CLARO S.A. evitando assim problemas na operação e manutenção de seu sistema, respeitando os preceitos da Lei Municipal n.º 4067/10;
2. Cinco jogos de cópia e o projeto digitalizado em forma de CAD (.dwg) e (.pdf) em CD-ROM ou PEN DRIVE com todos os memoriais e planilhas de cálculos (.xlsx) com a ART do profissional responsável (.pdf), para aprovação junto ao DAAE.

Todos os custos e toda responsabilidade de implantação das redes, equipamentos, intervenções, substituições, condicionantes e demais adequações que forem necessárias para atender ao empreendimento correrão por conta única e exclusiva do empreendedor.

Esta certidão de viabilidade técnica refere-se exclusivamente ao SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA E ESGOTAMENTO SANITÁRIO, e tem validade de seis meses a partir da data de sua assinatura, sendo que após esse período poderá sofrer alterações.

O parcelamento do solo cabe à Prefeitura Municipal. A expedição da certidão não implica no reconhecimento, por parte do Departamento Autônomo de Água e Esgoto de Rio Claro, de direito de propriedade sobre o imóvel constante no requerimento.

Rio Claro, 14 de julho de 2025.

LEANDRO TRESOLDI
Superintendente



DEPARTAMENTO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE RIO CLARO - SP

Autarquia Pública Municipal criada pela Lei Nº 1144 de 05/12/69

Avenida B-A Nº 360 - Cidade Nova - Rio Claro - SP

CEP 13506-760 - Fone: 0800 505 5200

C.N.P.J. Nº 58.401.177/0001-54 - Inscr. Estadual Nº 587.275.386.110



CROQUI: Interligação de Rede de Água - Prefeitura Municipal de Rio Claro

CERTIDÃO
146/2025

DATA: 14/07/2025

PROCESSO: 0307/2022

ESCALA: 1:4000

VISTO

Projeção Transversal de Mercator - UTM
Datum: SIRGAS 2000 - Zona: 23 Sul

FOLHA
1/1



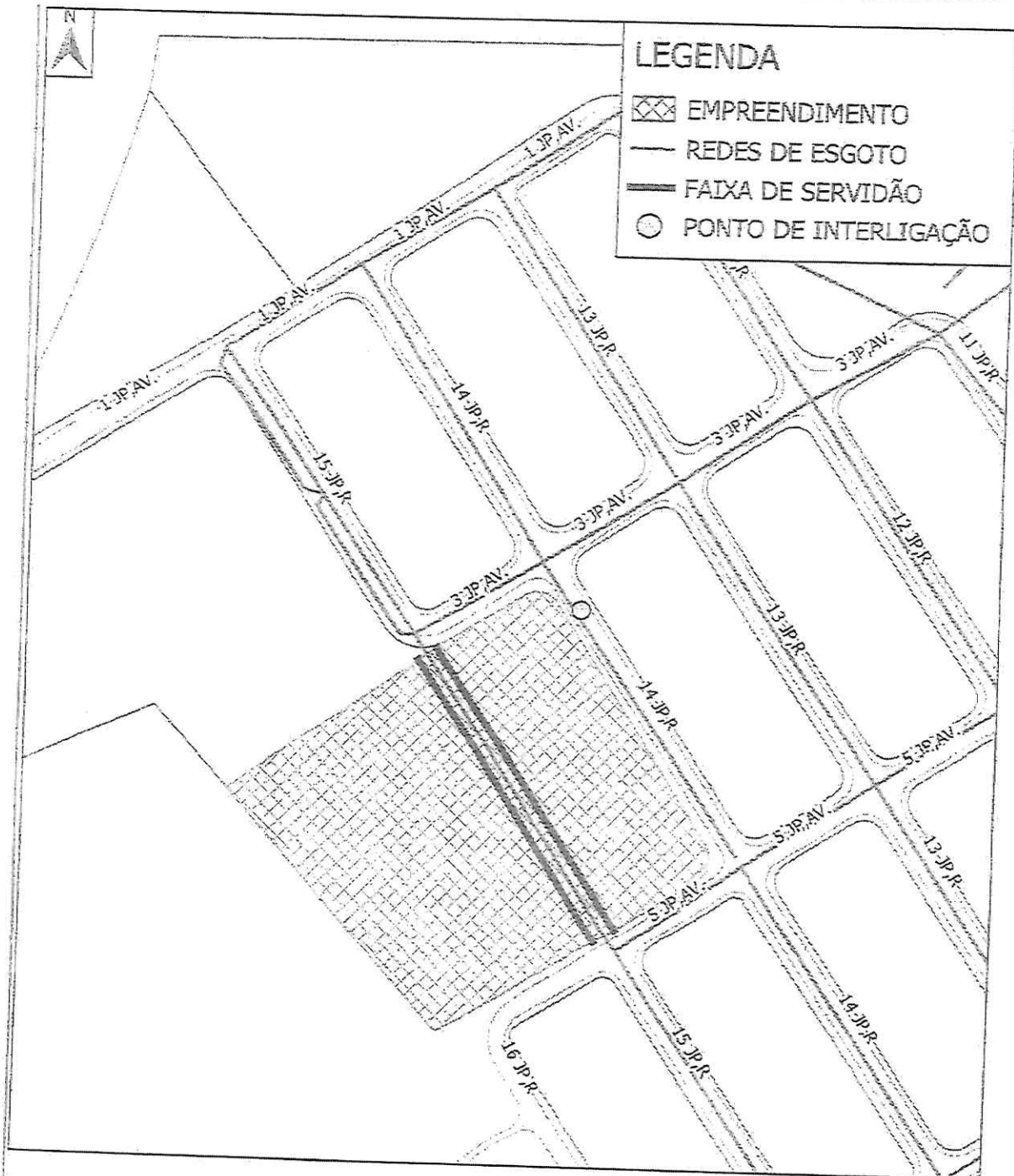
DEPARTAMENTO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE RIO CLARO - SP

Autarquia Pública Municipal criada pela Lei Nº 1144 de 05/12/89

Avenida 8-A Nº 360 - Cidade Nova - Rio Claro - SP

CEP 13506-760 - Fone: 0800 505 5200

C.N.P.J. Nº 55.401.177/0001-54 - Inscr. Estadual Nº 587.275.366.110



LEGENDA

- EMPREENDIMENTO
- REDES DE ESGOTO
- FAIXA DE SERVIDÃO
- PONTO DE INTERLIGAÇÃO

CROQUI: Interligação de Rede de Esgoto - Prefeitura Municipal de Rio Claro

CERTIDÃO
146/2025

DATA: 14/07/2025

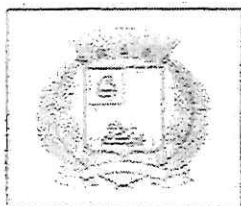
PROCESSO: 0307/2022

ESCALA: 1:2500

VISTO

Projeção Transversal de Mercator - UTM
Datum: SIRGAS 2000 - Zona: 23 Sul

FOLHA
1/1



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários
COAP

Telefone (19) 3522-1998

DIRETRIZ DE USO DO SOLO

N.º 037/2025

De acordo com o Plano Diretor do Município de Rio Claro – Lei Complementar n.º 204 – 10 de julho de 2024.

Processo Administrativo: SEI 8.349/2025.

Nome do Requerente: Secretaria de Planejamento e Habitação.

Referências Cadastrais: 03.10.041.0466.001.

Matrículas n.º: 74.063 do 2º ORI

Bairro: Jardim Residencial das Palmeiras.

Solicitação: Condomínio Residencial de Interesse Social.

Esta diretriz estabelece que todo e qualquer empreendimento ou atividade a ser instalado ou executado no Município, independentemente da Zona em que estiver inserido, deverá ser precedido de Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo. Além disso, o início das obras só poderá ocorrer após a devida Aprovação do Projeto e nenhuma atividade poderá ser iniciada sem o respectivo Alvará de Funcionamento.

Esta Diretriz constituída de 10 folhas estabelece o seguinte:

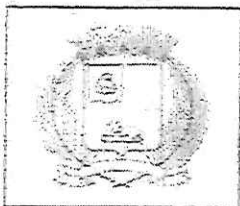
1. **Quanto ao Zoneamento:** o imóvel localiza-se em uma zona urbana que, de acordo com o Plano Diretor Lei Complementar n.º 204 – 10/07/2024, situa-se parte em Zona de Uso Diversificado – ZUD e parte em Zona de Proteção Ambiental – ZPA.
2. **Quanto ao Uso:** é considerado **RESIDENCIAL – R** (Artigo 48 da Lei Complementar n.º 204/2024 - Plano Diretor do Município).
3. **Quanto à Categoria de Uso:** é considerada RHIS 2 (Artigo 45 do Plano Diretor – Lei Complementar n.º 204 – 10/07/2024).

RHIS 2 – Residencial multifamiliar de habitação de interesse social: representado pela moradia multifamiliar de interesse social, correspondente ao uso condominial vertical ou horizontal, implantado conforme requisitos urbanísticos da Zona Especial de Loteamentos de Interesse Social (ZEIS) e aplicação subsidiária do zoneamento subjacente.

4. Parâmetros de Uso e Ocupação do lote ou gleba:

Para RHIS 2 inserida em ZUD:

- a) Fração ideal mínima para condomínio horizontal: 105 m² (Parágrafo 2º, Artigo 116, Lei Complementar n.º 204/2024);
- b) Taxa de Ocupação Máxima: 70% (Artigo 71);
- c) Taxa de Permeabilidade Mínima: 20% - não será permitida a reserva de área permeável em áreas internas as unidades habitacionais (Artigo 72);
- d) Coeficiente de Aproveitamento: básico 2,5 e máximo 4,0 (Artigo 68);



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários
COAP

Telefone (19) 3522-1998

DIRETRIZ DE USO DO SOLO

N.º 037/2025

- e) Gabarito máximo: será estipulado gabarito máximo quando exigência de legislações federal e estadual (Artigo 74 e 76, Lei Complementar nº 204/2024);
- f) Recuos Mínimos – frontal: 4,50m; laterais e fundo: serão obedecidos os critérios previstos no Código Sanitário Estadual ou legislação que vier a substituir (Artigo 77).
- g) Fica permitida a utilização do recuo frontal para a implantação de áreas cobertas destinadas a garagens, portarias, bicicletários, depósitos de gás e depósitos de resíduos (Artigo 78);

Para a área inserida em ZPA:

- a) As ZPA's são caracterizada por se situar em áreas de fragilidade ambiental e risco geológico e pedológico ou de inundações, coberta ou não por vegetação nativa, com a função de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade natural, facilitando o fluxo gênico de fauna e flora, dando apoio à drenagem da área urbana do Município, nas quais fica integralmente vedada a ocupação urbana (inciso VI, do artigo 38);
- b) Nas ZPA's são admitidos usos compatíveis com aqueles estabelecidos pelas normativas federais e estaduais vigentes (Anexo IV.b – Quadro de Usos por Zona);
- c) Na ZPA admite-se apenas intervenções para implantação de infraestrutura urbana, de equipamentos de esporte e lazer e de espaços livres de uso público (Artigo 51).
- d) Desde que não se trate de áreas alagadas ou alagáveis, o uso e ocupação do solo poderão ser revistos mediante apresentação de estudos técnicos que garantam o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado.

5. Requisitos para Condomínios:

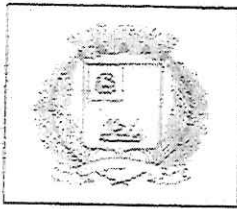
5.1 Em relação ao sistema viário, observar as especificações do Art. 118 da Lei Complementar nº. 204/2024, no que couber ao empreendimento.

5.2 Em relação as vagas de estacionamento, conforme Art. 119 da Lei Complementar nº 204/2024:

5.2.1 Os condomínios, independentemente de seu uso, deverão apresentar uma vaga de garagem para cada unidade autônoma;

5.2.2 Os condomínios deverão apresentar no mínimo 3 (três) vagas externas de estacionamento de uso geral, sendo que a esse número será acrescido em mais uma vaga, interna ou externa, a cada 20 (vinte) unidades autônomas (Artigo 119, Lei Complementar nº 204/2024), atendendo ainda o Anexo IX.b – Quadro de Vagas de Estacionamento, da Lei Complementar nº 204/2024.

5.2.3 As dimensões das vagas de veículos adotadas nos projetos a serem aprovados serão de 2,50m x 5,00m, ressalvada a aplicação da legislação específica para pessoas portadoras de necessidades especiais e pessoas idosas, bem como respeitadas as restrições do Código de Obras (Artigo 81, Lei Complementar nº 204/2024).



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários
COAP

Telefone (19) 3522-1998

DIRETRIZ DE USO DO SOLO

N.º 037/2025

5.3 Áreas verdes e de lazer e institucionais.

Condomínios: considerando que a área já foi parcelada deixando as porcentagens obrigatórias de área institucional e área verde, o empreendimento está de acordo com o Art. 100 e 101 da Lei Complementar nº 204/2024.

5.4 De acordo com o Artigo 117, da Lei Complementar nº 204/2024, ficam vedados, em áreas não parceladas, condomínios que interrompam a continuidade do sistema viário existente ou projetado, podendo ser autorizados após análise e manifestação fundamentada da Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários (COAP) diante do caso concreto.

5.5 Sistema Viário:

5.5.1 Os condomínios deverão ter alça de acesso de aceleração e desaceleração para entrada e saída nas vias de acesso.

5.5.2 De acordo com o Art. 118, da Lei Complementar nº 204/2024, os condomínios, sempre que possível, deverão relacionar-se com as vias públicas e demais logradouros confrontantes, excetuando-se a área interna considerada útil, da seguinte maneira:

- I - Implantação de passeios públicos;
- II - Implantação de barreiras de acesso como muros, grades, portões ou vegetação limitadas a 4m de altura em relação às áreas públicas, não representando vedação visual maior que 50% de sua extensão em sua testada principal.

5.5.3 Vias de circulação interna:

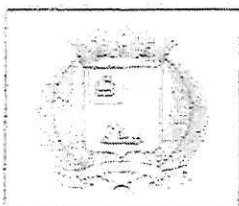
As vias internas de circulação dos condomínios horizontais deverão ter, no mínimo, 7 (sete) metros de largura de leito carroçável, com 2 (dois) metros de passeio, de cada lado (Parágrafo 1º, Artigo 117, Lei Complementar nº 204/2024).

As vias internas dos condomínios verticais deverão ter, no mínimo, 5 (cinco) metros de largura de leito carroçável, com 2 (dois) metros de passeio, de cada lado (Parágrafo 2º, Artigo 117, Lei Complementar nº 204/2024).

5.5.4 Todos os edifícios deverão possuir, nas saídas de veículos em rampas (ascendentes ou descendentes), um trecho de, no mínimo, 3 m, em nível com o passeio público (Art. 202, Lei Complementar nº 204/2024).

5.5.5 Os empreendimentos que se enquadrem como Pólos Geradores de Tráfego (PGT), conforme as características descritas pelo Art. 57 da Lei Complementar nº 204/2024, deverão realizar as seguintes medidas mitigadoras, dentro dos prazos determinados, conforme Resolução da COAP, de acordo com o Art. 169, Lei Complementar nº 204/2024:

- I. Adequação viária do entorno, incluindo-se a melhoria em calçadas, dentro de raio de até 500m a partir do empreendimento;
- II. Adequação de acessos de veículos, bicicletas e pedestres;



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários
COAP

Telefone (19) 3522-1998

DIRETRIZ DE USO DO SOLO

N.º 037/2025

- III. Alargamento de calçadas, com sua posterior incorporação ao patrimônio municipal;
- IV. Adaptação e melhorias no mobiliário urbano relacionado ao transporte coletivo;
- V. Destinação de áreas internas no lote para embarque e desembarque de passageiros, e
- VI. Destinação de áreas internas no lote para carga e descarga de mercadorias.

O não atendimento das medidas mitigadoras dos Pólos Geradores de Tráfego - PGT conforme condições e prazos determinados suspende a eficácia de quaisquer atos administrativos editados pelo Poder Executivo e prevê multa de 10 UFIRCs ou a unidade de valor que a substitua, por metro quadrado de área construída aprovada. (Art. 170, Lei Complementar nº 204/2024).

5.6 Compete exclusivamente ao condomínio (Art. 120 da Lei Complementar nº. 204/2024):

5.6.1 Implantação e manutenção de sua infraestrutura e das áreas e equipamentos de uso comum;

5.6.2 Manutenção de passeios públicos de seu entorno;

5.6.3 Instalação e manutenção dos equipamentos de prevenção e combate a incêndios;

5.6.4 Manutenção da coleta dos resíduos e disposição em local apropriado, internamente ao condomínio, junto à divisa do passeio público para correta armazenagem e coleta pelo serviço público, devendo seguir o seguinte padrão:

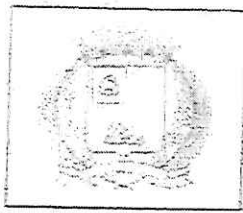
- I – No mínimo 3 m de comprimento x 2 m de largura x 2,60 m de altura;
- II – Deverá ter cobertura;
- III – Piso e revestimento impermeável e lavável;
- IV – Deverá possuir uma torneira;
- V – A porta de acesso para o passeio público deverá ter no mínimo 2,15 m de altura x 1,70 de largura;

5.7 Fica proibida a construção de subsolos nas edificações em testadas para as ruas e avenidas que circundem o Jardim Público Central (ruas 3 e 4, bem como das Avenidas 2 e 3), e em toda a extensão da Avenida Visconde de Rio Claro e a Avenida Presidente Tancredo Neves (Artigo 202, Lei Complementar nº 204/2024).

5.8 Os parâmetros mínimos para projetos de pavimentação, quando necessários, serão:

- I – Capa de CBUQ: 5cm;
- II – Base de bica corrida: 15cm.

Estes parâmetros serão os mínimos aceitos, porém não dispensam a apresentação dos cálculos e memoriais.



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários
COAP

Telefone (19) 3522-1998

DIRETRIZ DE USO DO SOLO

N.º 037/2025

5.9 Os parâmetros mínimos considerados para projetos de drenagem, quando necessários, serão:

- I – Ramal de interligação da boca de lobo à rede, tubulação de 600mm
- II – Rede de drenagem: tubulação de 800mm

Estes parâmetros serão os mínimos aceitos, porém não dispensam a apresentação dos cálculos e memoriais.

5.10 Os condomínios deverão reservar espaço de uso comum, além do sistema viário, das vagas de garagem, guarita e lixeira, com área equivalente ao mínimo de 5% do total da gleba (Parágrafo 3º, Artigo 116, Lei Complementar nº 204/2024).

6. Outros critérios Normativos:

6.1 Casos omissos aplicarão subsidiariamente o Código Sanitário Estadual.

6.2 O projeto deverá obedecer ao Artigo 202 da Lei Complementar nº. 204/2024 no que couber.

6.3 O empreendimento deverá atender às Leis Federais 10.048/2000, 10.098/2000 e Decreto-Lei 5.296/2004 que diz respeito à acessibilidade e 12.587/2012 que dispõe sobre a Política Nacional de Mobilidade Urbana.

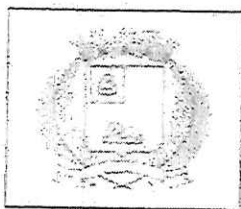
6.4 De acordo com o Art. 2º da Lei Complementar 020/07, os proprietários ou possuidores de imóveis deverão construir, nos passeios públicos, fronteiriços aos seus respectivos terrenos, calçada em piso de asfalto ou concreto com acabamento desempenado com a espessura mínima de 6,00 cm (seis centímetros), de acordo com as normas técnicas da engenharia civil.

6.5 Quando o imóvel se encontrar nos limites estabelecidos na Portaria nº 221, publicado no Diário Oficial da União, em 16 de maio de 2018, a qual estabelece o Plano Básico de Proteção do Aeródromo (PBZPA) e o Plano de Zona de Proteção de Procedimentos de Navegação Aérea (PZPPNA) para o Aeródromo de Rio Claro, conforme estabelecido no Anexo VII – Mapa da Zona Especial Aeroportuária (ZEA), da Lei Complementar nº 204/2024, será necessário solicitar anuência do IV COMAR em São Paulo.

6.6 Ao longo das faixas de domínio público ao longo de rodovias, ferrovias, gasodutos e linhas de transmissão de energia será obrigatória a reserva de faixa não edificante, nas dimensões indicadas pelo órgão responsável por sua manutenção (Artigo 109, da Lei Complementar nº 204/2024).

6.7 Nas estradas municipais localizadas nas áreas rurais e de expansão urbana será exigida uma faixa não edificante de 15m de cada lado, medidos a partir do limite da faixa de rolamento (Art. 110, Lei Complementar nº 204/2024).

6.8 Reuso da Água de Chuva – conforme Lei Municipal nº. 3.937/2009, o empreendimento se tiver mais de 500 m² de área impermeabilizada deverá ter sistema de reuso da água.



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários
COAP

Telefone (19) 3522-1998

DIRETRIZ DE USO DO SOLO

N.º 037/2025

6.9 Fica vedada a edificação em faixas de domínio de rodovias, estradas municipais e ferrovias, sem prévia anuência do órgão competente por sua gestão (Artigo 79, Lei Complementar nº 204/2024).

6.10 O requerente deverá estar ciente que a Prefeitura de Rio Claro, por intermédio da COAP, poderá solicitar adequação de projeto com base em qualquer legislação pertinente e/ou correlata as descritas nesta Diretriz, desde que publicadas antes da emissão deste documento.

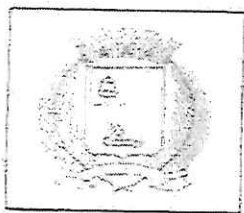
7. Os projetos de redes de distribuição de energia elétrica, iluminação pública, semáforos, abastecimento de água, telefonia, TV a cabo e outros serviços públicos, executados em áreas de domínio público, deverão ser compatibilizados com a arborização, de modo a evitar podas, danos e supressões, de acordo como o Plano de Arborização Urbana de Rio Claro.

7.1 Nos casos em que a supressão ou a retirada de árvores decorrem de outras obras justificáveis, de interesse particular, as despesas correlatas ao replantio, incluindo os insumos, transporte e mão-de-obra, deverão ser pagas pelo interessado.

8. Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança: o interessado deverá apresentar o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV conforme descrito no Art. 171 da Lei Complementar nº. 204/2024.

8.1 A apresentação do EIV/RIV será obrigatória para os seguintes empreendimentos, conforme disposto nos Artigos 58 e 59, Lei Complementar nº 204/2024:

- I. Empreendimentos com área construída total igual ou maior que 5.000m²;
- II. Empreendimentos com guarda de veículos que comportem 101 ou mais vagas de estacionamento;
- III. Empreendimentos que causem modificações estruturais do sistema viário;
- IV. Empreendimentos que causem a descaracterização do entorno imediato;
- V. Empreendimentos que coloquem em risco a preservação do Patrimônio Ambiental e Cultural, tombados ou em processo de tombamento;
- VI. Locais com capacidade para reunir simultaneamente 201 ou mais pessoas;
- VII. Projetos de parcelamento do solo que resultem em 51 ou mais lotes, e
- VIII. Projetos referentes ao uso R2, RHIS 2, NR ou MI que resultem em 51 ou mais unidades autônomas;
- IX. Aterros sanitários e usinas de triagem, de reciclagem ou de tratamento de resíduos sólidos de qualquer natureza;
- X. Autódromos, hipódromos, ginásios e estádios esportivos;
- XI. Campus ou edifícios destinados ao ensino superior;
- XII. Cemitérios, crematórios e necrotérios;
- XIII. Centros de convenções, teatros e locais para eventos e espetáculos;
- XIV. Hospitais, unidades de pronto atendimento e atendimento emergencial;
- XV. Matadouros e abatedouros;
- XVI. Postos de combustíveis;



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários
COAP

Telefone (19) 3522-1998

DIRETRIZ DE USO DO SOLO

N.º 037/2025

- XVII. Presídios, casas de detenção, centros de ressocialização e similares;
- XVIII. Unidades policiais e militares (Batalhões e Quartéis);
- XIX. Shopping centers e centros comerciais;
- XX. Supermercados, hipermercados, atacados e outros empreendimentos comerciais com área construída computável acima de 2.000m², e
- XXI. Terminais rodoviários, ferroviários, aeroviários, intermodais e terminais de carga.

8.2 Fica definida a responsabilidade do empreendedor de elaboração do EIV/RIV, que poderão ser complementados a pedido da COAP (Art. 172, Lei Complementar nº 204/2024);

8.3 De acordo com o Art. 173, da Lei Complementar nº 204/2024 o EIV/RIV objetivam avaliar o grau de alteração da qualidade de vida da população residente ou usuária da área envolvida e suas imediações, e as necessidades de medidas corretivas ou mitigadoras, compatibilizando-as com a preservação, a recuperação e a manutenção da qualidade do meio ambiente, natural ou construído, destacando os aspectos positivos e negativos do empreendimento e incluir, no que couber, a análise e a proposição de solução para os seguintes aspectos:

- I. Adensamento populacional;
- II. Equipamentos urbanos e comunitários;
- III. Uso e ocupação do solo;
- IV. Valorização ou desvalorização imobiliária;
- V. Geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI. Ventilação e iluminação, e
- VII. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural

8.3 De acordo com Art. 174, da Lei Complementar nº 204/2024, o empreendedor deverá elaborar o Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV) e o Relatório de Impacto de Vizinhaça (RIV), de acordo com as orientações do Anexo XIII – Roteiro de informações para elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV) / Relatório de Impacto de Vizinhaça (RIV), no que for pertinente.

8.4 A exigência do EIV/RIV não exclui a elaboração de quaisquer outros relatórios e licenças, sobretudo ambientais, requeridos nos termos da legislação (Art. 178, Lei Complementar nº 204/2024).

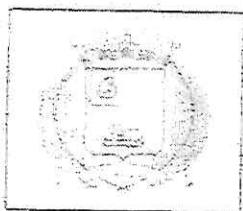
8.5 Conforme citado no Art. 4º do Decreto n.º 13.462/2024, o cálculo do valor da mitigação da compensação deverá obedecer à seguinte fórmula:

1 – Para Loteamento e Condomínios:

$$V_o = K_1 \times K_2 \times 100 \times UFMRC$$

2 – Para demais empreendimentos:

$$V_o = \frac{(ATC^2 \times 10 UFMRC)}{AT}$$



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários
COAP

Telefone (19) 3622-1998

DIRETRIZ DE USO DO SOLO

N.º 037/2025

Sendo:

Vo = Valor da Outorga

K1 = Coeficiente de aproveitamento utilizado entre 0.1 – 4.0 (máximo) correspondente à Área Construída (AC) dividida pela Área do Terreno (AT).

K2 = Coeficiente de adensamento populacional, sendo: número de unidades residenciais x número médio de habitantes (4).

UFMRC = Unidade Fiscal de Referência do Município de Rio Claro

8.5.1 Será aplicada a fórmula estipulada no item anterior para o valor mínimo de contrapartida/mitigação nos empreendimentos que gerem impacto de vizinhança, entretanto, este valor fica suscetível a complementação conforme amplitude da obra e/ou interesse público.

9. Quanto à perturbação do sossego: conforme Art. 1.277 do Código Civil, "o proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha", servindo esta regulamentação para todo o processo de construção do empreendimento.

10. Quanto à poluição: da mesma maneira que o item anterior, durante o processo de construção, deve-se observar o que regulamenta o Art. 2º da Lei Estadual 997/1976 que considera poluição do meio ambiente a presença, o lançamento ou a liberação, nas águas, no ar ou no solo, de toda e qualquer forma de matéria ou energia, com intensidade, em quantidade, de concentração ou com características em desacordo com as que foram estabelecidas em decorrência desta Lei, ou que tomem ou possam tomar as águas, o ar, ou solo:

I – Impróprios, nocivos ou ofensivos à saúde;

II – Inconvenientes ao bem estar público;

III – danosos aos materiais, à fauna e à flora;

IV – prejudiciais à segurança, ao uso e gozo da propriedade e às atividades normais da comunidade;

O interessado deverá estar ciente, portanto, que o desrespeito às exigências que permitem suas atividades implicará:

I – Adequação ao local de suas atividades para sanar tal inconveniente sob pena de interrupção da obra;

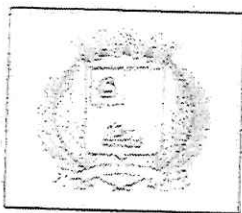
II – Cassação da Ordem de Serviço.

11. Quanto à visual:

De acordo com o Art. 17º da Lei Municipal nº. 4.255/2011, os anúncios especiais são classificados em:

I – de finalidade imobiliária: quando for destinado à informação do público para aluguel ou venda do imóvel, não podendo sua área ultrapassar 1,00 m² (um metro quadrado).

II – No caso de canteiro de obras deve-se seguir o estipulado no Art. 9º desta lei.



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários
COAP

Telefone (19) 3522-1998

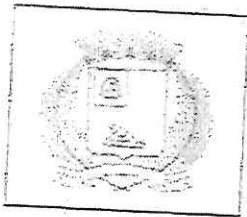
DIRETRIZ DE USO DO SOLO

N.º 037/2025

III – No caso de lançamento de empreendimentos imobiliários em terrenos maiores que 1.500 m² (Um mil e quinhentos metros quadrados) poderá ser instalado anúncio no local do empreendimento, devendo ser solicitado via protocolo autorização junto à Prefeitura para instalação.

12. Quanto aos procedimentos complementares:

- a) Apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança para análise.
- b) Apresentação de uma via do Levantamento Planialtimétrico da área na escala de 1:1000 assinada pelo proprietário e por profissional registrado no CREA, com curvas de nível de metro em metro, indicando com exatidão os limites da área em relação aos terrenos vizinhos, cursos d'água e sua denominação, tipos de vegetação existentes, construções existentes, equipamentos urbanos no local e adjacências, vias oficiais e situação da área que permita o seu perfeito reconhecimento e localização.
- c) O Processo será encaminhado à Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários - COAP que fará as indicações necessárias para que o interessado junte no mesmo processo os projetos e os documentos exigidos para que se possa emitir a Autorização Prévia para proceder à aprovação do empreendimento em outros órgãos envolvidos no processo.
- d) Antes de obter o Auto de Aprovação Definitiva o Empreendedor deverá apresentar o Contrato Padrão do Empreendimento.
- e) Após a apresentação de todos os documentos será emitido o Auto de Aprovação Definitiva que possibilitará o encaminhamento ao Departamento de Engenharia da Prefeitura Municipal para posterior obtenção da Ordem de Serviço – OS.
- f) O empreendimento deverá seguir os critérios técnicos, bem como, as condicionantes estabelecidas na Certidão do DAAE (Viabilidade de Água e Esgoto) emitida para o empreendimento, para viabilizar a rede de abastecimento de água e rede de coleta de esgoto.



Prefeitura Municipal de Rio Claro
Estado de São Paulo
Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários
COAP
Telefone (19) 3522-1998

DIRETRIZ DE USO DO SOLO

N.º 037/2025

13. Conclusão:

Emite-se esta Diretriz a título de orientação básica considerando que o interessado poderá dar continuidade ao solicitado dentro das especificações citadas e associadas à Zona pleiteada, reiterando que a expedição deste documento não autoriza o início de quaisquer atividades no local, tampouco a construção ou reforma em prédios já existentes antes da aprovação dos órgãos competentes e a obtenção da Ordem de Serviço.

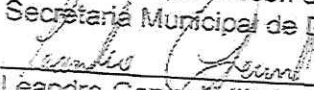
As informações contidas nesta Diretriz não eximem o proprietário do respeito a outras leis correlatas que possam incidir sobre o empreendimento.

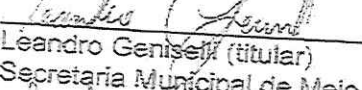
O presente documento terá validade com a assinatura de, no mínimo, 5 (cinco) dos representantes da COAP abaixo referenciados (titular ou suplente).

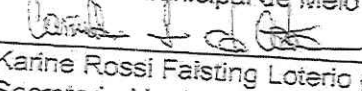
A presente Diretriz tem validade de 6 (seis) meses.

Rio Claro, 20 de maio de 2025.

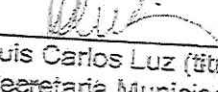

Agnelo da Silva Matos Neto (titular) / Pedro Henrique Costa (suplente).
Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação.

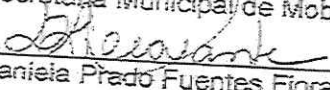

Pedro Henrique Bisson de Moura (titular) / Anderson Christofolletti (suplente).
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico.

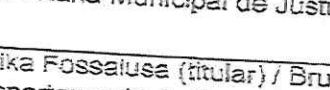

Leandro Geneser (titular)
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável.


Karine Rossi Faisting Loterio (titular) / Camilla Fernanda da Costa (suplente).
Secretaria Municipal de Obras.


Departamento de Defesa Civil da Secretaria Municipal de Segurança e Defesa Civil.


Luis Carlos Luz (titular) / Carlos José Varela Saraiva (suplente).
Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana e Sistema Viário.


Daniela Prado Fuentes Fioravante (suplente).
Secretaria Municipal de Justiça.


Erika Fossalusa (titular) / Bruno Hummel (suplente).
Departamento Autônomo de Água e Esgoto.



DEPARTAMENTO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE RIO CLARO - SP

Autarquia Pública Municipal criada pela Lei Nº 1144 de 05/12/69

Avenida 8-A Nº 360 - Cidade Nova - Rio Claro - SP

CEP 13506-760 - Fone: 0800 505 5200

C.N.P.J. Nº 56.401.177/0001-54 - Inscr. Estadual Nº 587.275.386.110

CERTIDÃO Nº 197/2025

PROCESSO DAAE: 0907/2025

Matrícula: **84.967 / 2º ORI**

Ref. Cadastral: **03.16.009.0344.001**

Interessada: **Prefeitura Municipal de Rio Claro**

Tipo de empreendimento: **Condomínio Residencial Vertical**

Número de Unidades: **192**

Localização: **Rua E, Park Palmeira, Rio Claro - SP**

O DEPARTAMENTO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE RIO CLARO - SP, atendendo o quanto foi requerido pelo **Processo Administrativo DAAE Nº 0907/2025** e com base nas atribuições aferidas da Autarquia **CERTIFICA** que, revendo os assentamentos constantes nos autos, nele encontram as seguintes informações:

Sistema de Abastecimento: **ETA III**

Análise Técnica: **APROVADA COM CONDICIONANTE**

Conforme atualização do Plano Diretor de Água (PDA - 2024), para o sistema produtor absorver o acréscimo de demanda gerado pelo empreendimento, a fim de garantir a segurança do abastecimento do município, algumas obras são necessárias, dentre elas a **implantação da ETA III e o Programa de Redução de Perdas**, cuja execução é de responsabilidade do Poder Público Municipal.

De acordo com as especificações a serem fornecidas pelo DAAE o mesmo deverá ser interligado conforme informações abaixo:

Rede de 110 mm em PVC, existente na Rua A com a Rua E, bairro Park Palmeiras, que possuirá capacidade de abastecimento de água, com pressão dinâmica mínima de 1,00 kgf/cm² conforme previsto pela **NBR 12218/2017 e Art. 17 da Resolução 50/2014 da ARES PCJ**.

Sobre o sistema de coleta de Esgoto Sanitário, o município de Rio Claro - SP mantém firmado o contrato de **Parceria Público-Privada (PPP) nº 013/07-X**, com a empresa BRK Ambiental Rio Claro S.A., para a prestação do serviço público de operação e atividades de apoio acompanhada das obras de complementação, adequação e modernização do sistema de esgoto no Município.

Desse modo, considerando as seguintes informações do empreendimento:

Estação de tratamento: **ETE JARDIM NOVO**

Bacia: **BACIA 06**

Análise Técnica: **APROVADA**



DEPARTAMENTO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE RIO CLARO - SP

Autarquia Pública Municipal criada pela Lei Nº 1144 de 05/12/69

Avenida 8-A Nº 360 - Cidade Nova - Rio Claro - SP

CEP 13506-760 - Fone: 0800 505 5200

C.N.P.J. Nº 56.401.177/0001-54 - Inscr. Estadual Nº 587.275.386.110

CERTIDÃO Nº 197/2025

PROCESSO DAAE: 0907/2025

Para viabilidade técnica referente ao sistema de coleta de esgoto sanitário, o empreendimento deverá ser interligado conforme informações abaixo:

- Ponto de interligação do esgoto: **RUA E, BAIRRO PARK PALMEIRA**
- Diâmetro da interligação de esgoto: **LIGAÇÃO ESPECIAL DE 150 MM, COM POÇO DE VISITA (PV)**

NOTA: O empreendedor deverá confirmar o traçado da rede existente na área do empreendimento por meio de levantamento topográfico. Caso o traçado incida com a área edificável do projeto, a rede deverá ser remanejada para o viário público municipal, devendo esta ser projetada e executada pelo empreendedor, com a aprovação do projeto e a supervisão das obras pelo DAAE/BRK. Em caso de inviabilidade técnica e/ou econômica da condição anterior, poderá ser instituída uma faixa de servidão, de maneira que o proprietário possa fazer o uso limitado da área garantindo o acesso para operação e manutenção da infraestrutura (faixa *non aedificandi* com 3,00 metros para cada lado da rede, totalizando 6,00 metros de largura, em toda a extensão da rede, devidamente registrada em cartório).

A execução das redes internas do empreendimento será de responsabilidade do empreendedor. A viabilidade do empreendimento está condicionada ao atendimento das limitações do sistema, ficando esses custos específicos sob a responsabilidade do empreendedor nos termos do **Art. 70** e seguintes da Resolução **50/2014 da ARES/PCJ**. A determinação e detalhamento das condicionantes serão especificados pelo DAAE na ocasião que antecederá o início da etapa de elaboração de projeto hidráulico pelo empreendedor.

O DAAE deverá ser **formalmente informado** antes do início de qualquer intervenção no sistema público, devendo o empreendedor apresentar as devidas autorizações para início de obra. A interligação do empreendimento ao sistema público ficará condicionada ao cumprimento das condicionantes aqui apontadas e deverá ser solicitada mediante orçamento prévio conforme diretrizes do departamento.

O Termo de Recebimento Provisório (conexão ao sistema público) das obras executadas pelo empreendedor ficará condicionado ao cumprimento das condicionantes aqui apontadas. Decorrido o prazo de 60 dias a partir da emissão do Termo de Recebimento Provisório (o qual poderá ser prorrogado por igual período), estando o sistema e equipamentos implantados operando corretamente após testes e acompanhamentos, será expedido o **Termo de Recebimento Definitivo e Contrato de Doação**.

O requerente deverá apresentar os seguintes itens descritos:

1. Projetos hidráulicos de extensão e/ou reforço de rede e demais equipamentos, se houver, para análise e aprovação, bem como os projetos hidráulicos do empreendimento de acordo



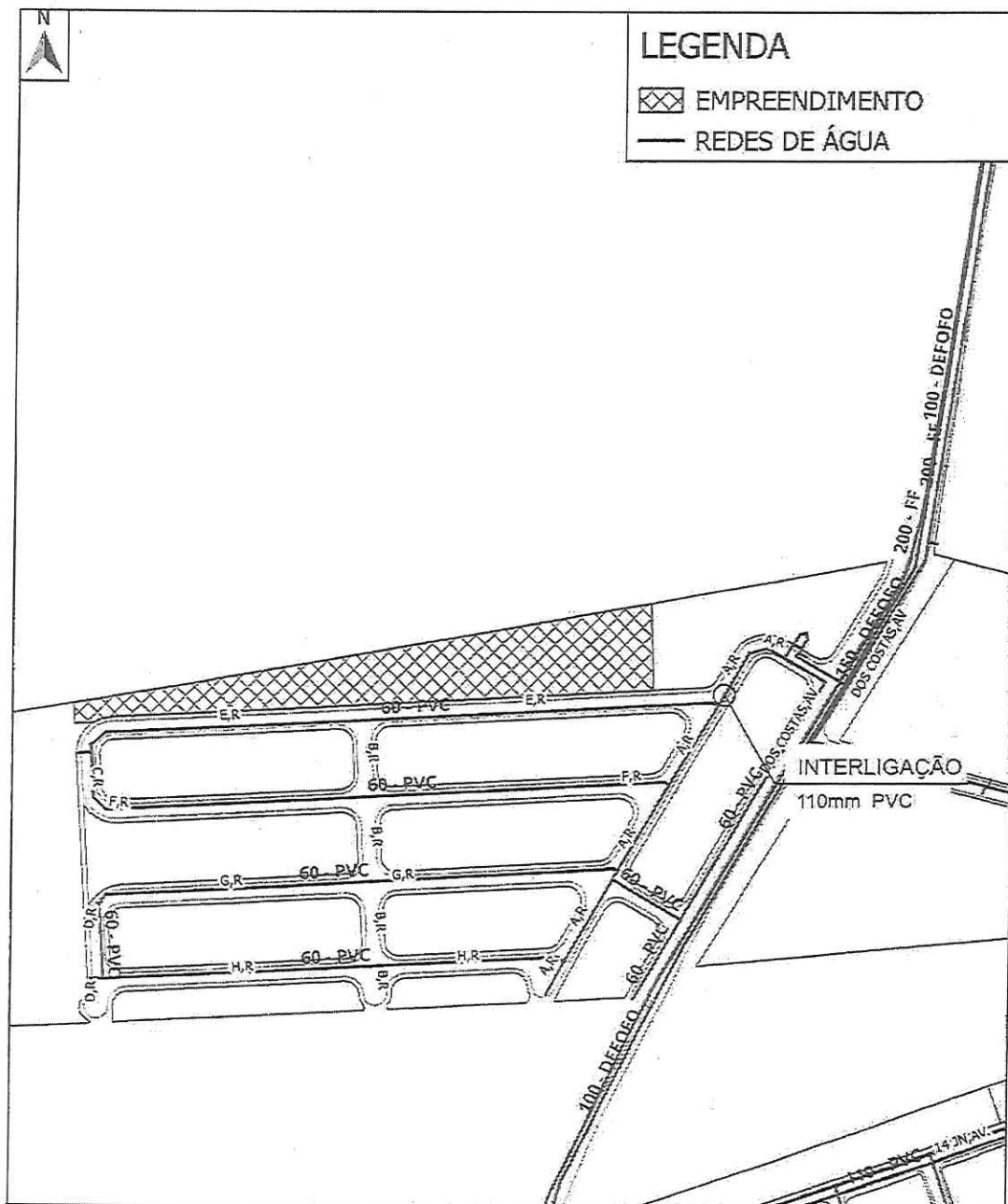
DEPARTAMENTO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE RIO CLARO - SP

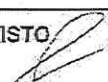
Autarquia Pública Municipal criada pela Lei Nº 1144 de 05/12/69

Avenida 8-A Nº 360 - Cidade Nova - Rio Claro - SP

CEP 13506-760 - Fone: 0800 505 5200

C.N.P.J. Nº 56.401.177/0001-54 - Inscr. Estadual Nº 587.275.386.110



CROQUI: Interligação de Rede de Água - Prefeitura Municipal de Rio Claro			CERTIDÃO 197/2025
DATA: 22/09/2025	PROCESSO: 0907/2025	ESCALA: 1:4000	VISTO 
ELABORAÇÃO: BRUNO L HUMMEL	Projeção Transversal de Mercator - UTM Datum: SIRGAS 2000 - Zona: 23 Sul		
			FOLHA 1/1



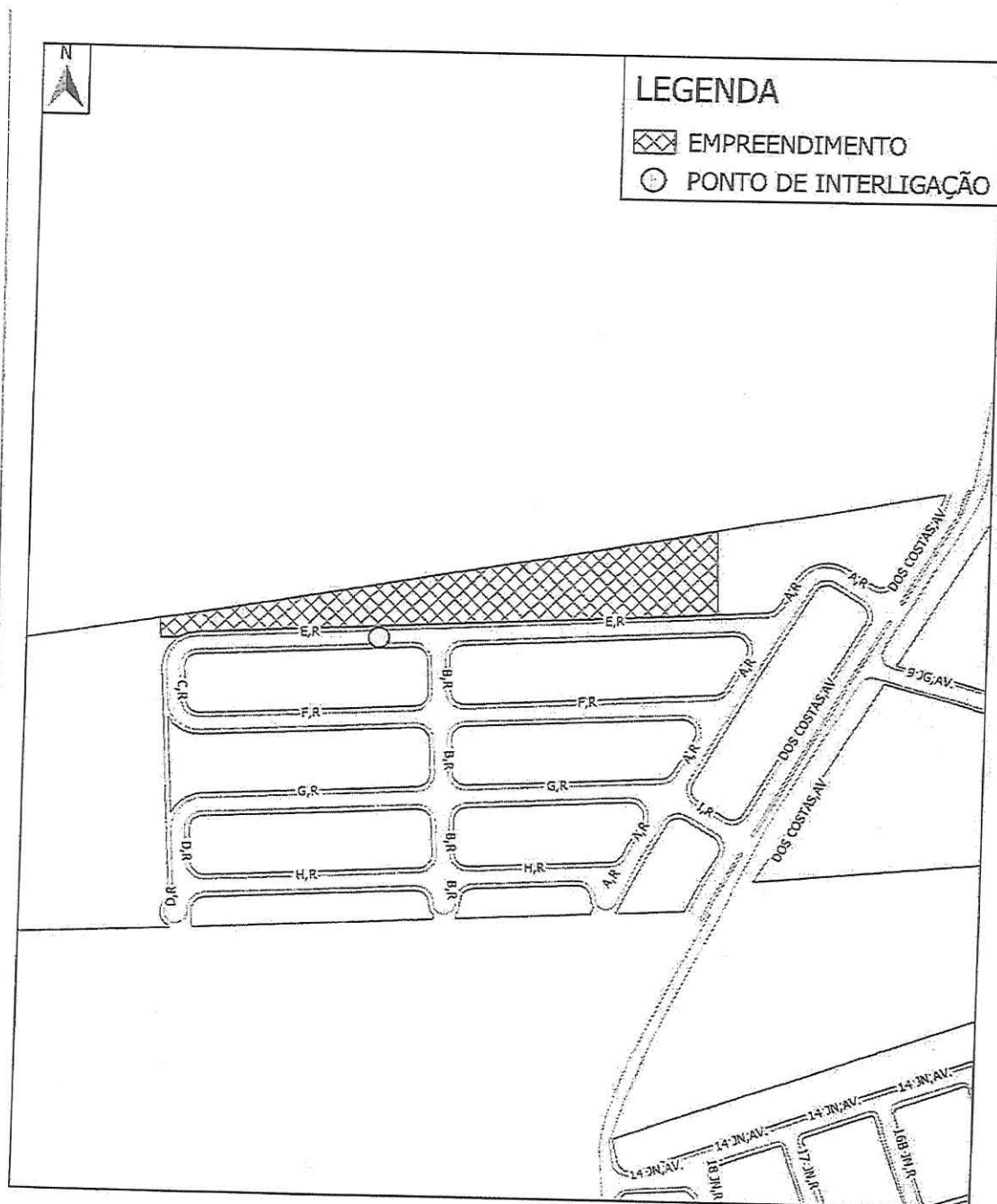
DEPARTAMENTO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE RIO CLARO - SP

Autarquia Pública Municipal criada pela Lei Nº 1144 de 05/12/69

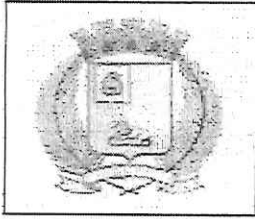
Avenida 8-A Nº 360 - Cidade Nova - Rio Claro - SP

CEP 13506-760 - Fone: 0800 505 5200

C.N.P.J. Nº 56.401.177/0001-54 - Inscr. Estadual Nº 587.275.386.110



CROQUI: Interligação de Rede de Esgoto - Prefeitura Municipal de Rio Claro			CERTIDÃO 197/2025
DATA: 22/09/2025	PROCESSO: 0907/2025	ESCALA: 1:4000	VISTO 
ELABORAÇÃO: BRUNO L HUMMEL	Projeção Transversal de Mercator - UTM Datum: SIRGAS 2000 - Zona: 23 Sul		



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

**Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários
COAP**

Telefone (19) 3522-1998

DIRETRIZ DE USO DO SOLO

N.º 044/2025

De acordo com o Plano Diretor do Município de Rio Claro – Lei Complementar n.º 204 – 10 de julho de 2024.

Processo Administrativo: SEI 12241/2025

Nome do Requerente: Secretaria de Habitação Rio Claro.

Referências Cadastrais: 03.16.009.0344.001

Matrículas nº: 84.967 2º CRI

Bairro: Park Palmeiras.

Solicitação: Condomínio Residencial Vertical.

Esta diretriz estabelece que todo e qualquer empreendimento ou atividade a ser instalado ou executado no Município, independentemente da Zona em que estiver inserido, deverá ser precedido de Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo. Além disso, o início das obras só poderá ocorrer após a devida Aprovação do Projeto e nenhuma atividade poderá ser iniciada sem o respectivo Alvará de Funcionamento.

Esta Diretriz constituída de 10 folhas estabelece o seguinte:

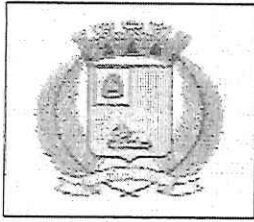
1. **Quanto ao Zoneamento:** o imóvel localiza-se em uma zona urbana que, de acordo com o Plano Diretor Lei Complementar n.º 204 – 10/07/2024, situa-se na Zona Predominantemente Residencial - ZPR.
2. **Quanto ao Uso:** é considerado **RESIDENCIAL – R** (Artigo 48 da Lei Complementar n.º 204/2024 - Plano Diretor do Município).
3. **Quanto à Categoria de Uso:** é considerada R2 (Artigo 45 do Plano Diretor – Lei Complementar n.º 204 – 10/07/2024).

R2 – Residencial multifamiliar: representado pela moradia multifamiliar correspondente ao uso condominial vertical ou horizontal, implantado conforme requisitos urbanísticos da zona em que se encontrar.

4. Parâmetros de Uso e Ocupação do lote ou gleba:

Para R2:

- a) Fração ideal mínima para **condomínio horizontal**: 105 m² (Parágrafo 2º, Artigo 116, Lei Complementar nº 204/2024);
- b) Taxa de Ocupação Máxima: 70% (Artigo 71);
- c) Taxa de Permeabilidade Mínima: 20% - não será permitida a reserva de área permeável em áreas internas às unidades habitacionais (Artigo 72);
- d) Coeficiente de Aproveitamento: básico 2,5 e máximo 4,0 (Artigo 68);
- e) Gabarito máximo: será estipulado gabarito máximo quando exigência de legislações federal e estadual (Artigo 74 e 76, Lei Complementar nº 204/2024);



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários COAP

Telefone (19) 3522-1998

DIRETRIZ DE USO DO SOLO

N.º 044/2025

- f) Recuos Mínimos – frontal: 4,50m; laterais e fundo: serão obedecidos os critérios previstos no Código Sanitário Estadual ou legislação que vier a substituir (Artigo 77).
- g) Fica permitida a utilização do recuo frontal para a implantação de áreas cobertas destinadas a garagens, portarias, bicicletários, depósitos de gás e depósitos de resíduos (Artigo 78);

5. Requisitos para Condomínios:

5.1 Em relação ao sistema viário, observar as especificações do Art. 118 da Lei Complementar nº. 204/2024, no que couber ao empreendimento.

5.2 Em relação as vagas de estacionamento, conforme Art. 119 da Lei Complementar nº 204/2024:

5.2.1 Os condomínios, independentemente de seu uso, deverão apresentar uma vaga de garagem para cada unidade autônoma;

5.2.2 Os condomínios deverão apresentar no mínimo 3 (três) vagas externas de estacionamento de uso geral, sendo que a esse número será acrescido em mais uma vaga, interna ou externa, a cada 20 (vinte) unidades autônomas (Artigo 119, Lei Complementar nº 204/2024), atendendo ainda o Anexo IX.b – Quadro de Vagas de Estacionamento, da Lei Complementar nº 204/2024.

5.2.3 As dimensões das vagas de veículos adotadas nos projetos a serem aprovados serão de 2,50m x 5,00m, ressalvada a aplicação de legislação específica para pessoas portadoras de necessidades especiais e pessoas idosas, bem como respeitadas as restrições do Código de Obras (Artigo 81, Lei Complementar nº 204/2024).

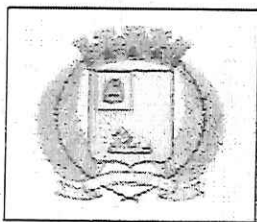
5.3 Áreas verdes e de lazer e institucionais.

Condomínios: considerando que a área já foi parcelada deixando as porcentagens obrigatórias de área institucional e área verde, o empreendimento está de acordo com o Art. 100 e 101 da Lei Complementar nº 204/2024.

5.4 De acordo com o Artigo 117, da Lei Complementar nº 204/2024, ficam vedados, em áreas não parceladas, condomínios que interrompam a continuidade do sistema viário existente ou projetado, podendo ser autorizados após análise e manifestação fundamentada da Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários (COAP) diante do caso concreto.

5.5 Sistema Viário: De acordo com o Art. 118, da Lei Complementar nº 128/2017, os condomínios não poderão interromper a continuidade das vias expressas ou arteriais existentes ou projetadas.

5.5.1 Os condomínios deverão ter alça de acesso de aceleração e desaceleração para entrada e saída nas vias de acesso.



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários
COAP

Telefone (19) 3522-1998

DIRETRIZ DE USO DO SOLO

N.º 044/2025

5.5.2 De acordo com o Art. 118, da Lei Complementar nº 204/2024, os condomínios, sempre que possível, deverão relacionar-se com as vias públicas e demais logradouros confrontantes, excetuando-se a área interna considerada útil, da seguinte maneira:

- I - Implantação de passeios públicos;
- II - Implantação de barreiras de acesso como muros, grades, portões ou vegetação limitadas a 4m de altura em relação às áreas públicas, não representando vedação visual maior que 50% de sua extensão em sua testada principal.

5.5.3 Vias de circulação interna:

As vias internas de circulação dos condomínios horizontais deverão ter, no mínimo, 7 (sete) metros de largura de leito carroçável, com 2 (dois) metros de passeio, de cada lado (Parágrafo 1º, Artigo 117, Lei Complementar nº 204/2024).

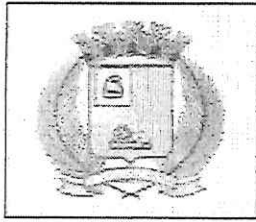
As vias internas dos condomínios verticais deverão ter, no mínimo, 5 (cinco) metros de largura de leito carroçável, com 2 (dois) metros de passeio, de cada lado (Parágrafo 2º, Artigo 117, Lei Complementar nº 204/2024).

5.5.4 Todos os edifícios deverão possuir, nas saídas de veículos em rampas (ascendentes ou descendentes), um trecho de, no mínimo, 3 m, em nível com o passeio público (Art. 202, Lei Complementar nº 204/2024).

5.5.5 Os empreendimentos que se enquadrem como Pólos Geradores de Tráfego (PGT), conforme as características descritas pelo Art. 57 da Lei Complementar nº 204/2024, deverão realizar as seguintes medidas mitigadoras, dentro dos prazos determinados, conforme Resolução da COAP, de acordo com o Art. 169, Lei Complementar nº 204/2024:

- I. Adequação viária do entorno, incluindo-se a melhoria em calçadas, dentro de raio de até 500m a partir do empreendimento;
- II. Adequação de acessos de veículos, bicicletas e pedestres;
- III. Alargamento de calçadas, com sua posterior incorporação ao patrimônio municipal;
- IV. Adaptação e melhorias no mobiliário urbano relacionado ao transporte coletivo;
- V. Destinação de áreas internas no lote para embarque e desembarque de passageiros, e
- VI. Destinação de áreas internas no lote para carga e descarga de mercadorias.

O não atendimento das medidas mitigadoras dos Pólos Geradores de Tráfego - PGT conforme condições e prazos determinados suspende a eficácia de quaisquer atos administrativos editados pelo Poder Executivo e prevê multa de 10 UFIRCs ou a unidade de valor que a substitua, por metro quadrado de área construída aprovada. (Art. 170, Lei Complementar nº 204/2024).



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

**Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários
COAP**

Telefone (19) 3522-1998

DIRETRIZ DE USO DO SOLO

N.º 044/2025

5.6 Compete exclusivamente ao condomínio (Art. 120 da Lei Complementar nº. 204/2024):

5.6.1 Implantação e manutenção de sua infraestrutura e das áreas e equipamentos de uso comum;

5.6.2 Manutenção de passeios públicos de seu entorno;

5.6.3 Instalação e manutenção dos equipamentos de prevenção e combate a incêndios;

5.6.4 Manutenção da coleta dos resíduos e disposição em local apropriado, internamente ao condomínio, junto à divisa do passeio público para correta armazenagem e coleta pelo serviço público, devendo seguir o seguinte padrão:

I – No mínimo 3 m de comprimento x 2 m de largura x 2,60 m de altura;

II – Deverá ter cobertura;

III – Piso e revestimento impermeável e lavável;

IV – Deverá possuir uma torneira;

V – A porta de acesso para o passeio público deverá ter no mínimo 2,15 m de altura x 1,70 de largura;

5.7 Fica proibida a construção de subsolos nas edificações em testadas para as ruas e avenidas que circundem o Jardim Público Central (ruas 3 e 4, bem como das Avenidas 2 e 3), e em toda a extensão da Avenida Visconde de Rio Claro e a Avenida Presidente Tancredo Neves (Artigo 202, Lei Complementar nº 204/2024).

5.8 Os parâmetros mínimos para projetos de pavimentação, quando necessários, serão:

I – Capa de CBUQ: 5cm;

II – Base de bica corrida: 15cm.

Estes parâmetros serão os mínimos aceitos, porém não dispensam a apresentação dos cálculos e memoriais.

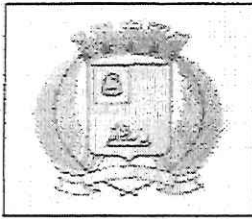
5.9 Os parâmetros mínimos considerados para projetos de drenagem, quando necessários, serão:

I – Ramal de interligação da boca de lobo à rede, tubulação de 600mm

II – Rede de drenagem: tubulação de 800mm

Estes parâmetros serão os mínimos aceitos, porém não dispensam a apresentação dos cálculos e memoriais.

5.10 Os condomínios deverão reservar espaço de uso comum, além do sistema viário, das vagas de garagem, guarita e lixeira, com área equivalente ao mínimo de 5% do total da gleba (Parágrafo 3º, Artigo 116, Lei Complementar nº 204/2024).



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

**Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários
COAP**

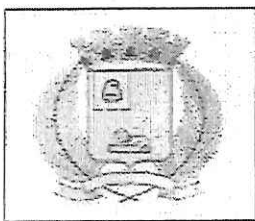
Telefone (19) 3522-1998

DIRETRIZ DE USO DO SOLO

N.º 044/2025

6. Outros critérios Normativos:

- 6.1 Casos omissos aplicarão subsidiariamente o Código Sanitário Estadual.
- 6.2 O projeto deverá obedecer ao Artigo 202 da Lei Complementar nº. 204/2024 no que couber.
- 6.3 O empreendimento deverá atender às Leis Federais 10.048/2000, 10.098/2000 e Decreto-Lei 5.296/2004 que diz respeito à acessibilidade e 12.587/2012 que dispõe sobre a Política Nacional de Mobilidade Urbana.
- 6.4 De acordo com o Art. 2º da Lei Complementar 020/07, os proprietários ou possuidores de imóveis deverão construir, nos passeios públicos, fronteiros aos seus respectivos terrenos, calçada em piso de asfalto ou concreto com acabamento desempenado com a espessura mínima de 6,00 cm (seis centímetros), de acordo com as normas técnicas da engenharia civil.
- 6.5 Quando o imóvel se encontrar nos limites estabelecidos na Portaria nº 221, publicado no Diário Oficial da União, em 16 de maio de 2018, a qual estabelece o Plano Básico de Proteção do Aeródromo (PBZPA) e o Plano de Zona de Proteção de Procedimentos de Navegação Aérea (PZPPNA) para o Aeródromo de Rio Claro, conforme estabelecido no Anexo VII – Mapa da Zona Especial Aeroportuária (ZEA), da Lei Complementar nº 204/2024, será necessário solicitar anuência do IV COMAR em São Paulo.
- 6.6 Ao longo das faixas de domínio público ao longo de rodovias, ferrovias, gasodutos e linhas de transmissão de energia será obrigatória a reserva de faixa não edificante, nas dimensões indicadas pelo órgão responsável por sua manutenção (Artigo 109, da Lei Complementar nº 204/2024).
- 6.7 Nas estradas municipais localizadas nas áreas rurais e de expansão urbana será exigida uma faixa não edificante de 15m de cada lado, medidos a partir do limite da faixa de rolamento (Art. 110, Lei Complementar nº 204/2024).
- 6.8 **Reuso da Água de Chuva** – conforme Lei Municipal nº. 3.937/2009, o empreendimento se tiver mais de 500 m² de área impermeabilizada deverá ter sistema de reuso da água.
- 6.9 Fica vedada a edificação em faixas de domínio de rodovias, estradas municipais e ferrovias, sem prévia anuência do órgão competente por sua gestão (Artigo 79, Lei Complementar nº 204/2024).
- 6.10 O requerente deverá estar ciente que a Prefeitura de Rio Claro, por intermédio da COAP, poderá solicitar adequação de projeto com base em qualquer legislação pertinente e/ou correlata as descritas nesta Diretriz, desde que publicadas antes da emissão deste documento.



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários COAP

Telefone (19) 3522-1998

DIRETRIZ DE USO DO SOLO

N.º 044/2025

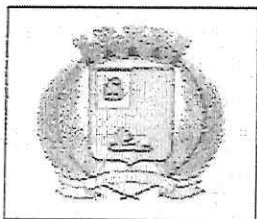
7. Os projetos de redes de distribuição de energia elétrica, iluminação pública, semáforos, abastecimento de água, telefonia, TV a cabo e outros serviços públicos, executados em áreas de domínio público, deverão ser compatibilizados com a arborização, de modo a evitar podas, danos e supressões, de acordo como o Plano de Arborização Urbana de Rio Claro.

7.1 Nos casos em que a supressão ou a retirada de árvores decorrem de outras obras justificáveis, de interesse particular, as despesas correlatas ao replantio, incluindo os insumos, transporte e mão-de-obra, deverão ser pagas pelo interessado.

8. **Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança:** o interessado deverá apresentar o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e Relatório de Impacto de Vizinhança - RIVI conforme descrito no Art. 171 da Lei Complementar nº. 204/2024.

8.1 A apresentação do EIV/RIVI será obrigatória para os seguintes empreendimentos, conforme disposto nos Artigos 58 e 59, Lei Complementar nº 204/2024:

- I. Empreendimentos com área construída total igual ou maior que 5.000m²;
- II. Empreendimentos com guarda de veículos que comportem 101 ou mais vagas de estacionamento;
- III. Empreendimentos que causem modificações estruturais do sistema viário;
- IV. Empreendimentos que causem a descaracterização do entorno imediato;
- V. Empreendimentos que coloquem em risco a preservação do Patrimônio Ambiental e Cultural, tombados ou em processo de tombamento;
- VI. Locais com capacidade para reunir simultaneamente 201 ou mais pessoas;
- VII. Projetos de parcelamento do solo que resultem em 51 ou mais lotes, e
- VIII. Projetos referentes ao uso R2, RHIS 2, NR ou MI que resultem em 51 ou mais unidades autônomas;
- IX. Aterros sanitários e usinas de triagem, de reciclagem ou de tratamento de resíduos sólidos de qualquer natureza;
- X. Autódromos, hipódromos, ginásios e estádios esportivos;
- XI. Campus ou edifícios destinados ao ensino superior;
- XII. Cemitérios, crematórios e necrotérios;
- XIII. Centros de convenções, teatros e locais para eventos e espetáculos;
- XIV. Hospitais, unidades de pronto atendimento e atendimento emergencial;
- XV. Matadouros e abatedouros;
- XVI. Postos de combustíveis;
- XVII. Presídios, casas de detenção, centros de ressocialização e similares;
- XVIII. Unidades policiais e militares (Batalhões e Quartéis);
- XIX. Shopping centers e centros comerciais;
- XX. Supermercados, hipermercados, atacados e outros empreendimentos comerciais com área construída computável acima de 2.000m², e
- XXI. Terminais rodoviários, ferroviários, aeroviários, intermodais e terminais de carga.



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários COAP

Telefone (19) 3522-1998

DIRETRIZ DE USO DO SOLO

N.º 044/2025

8.2 Fica definida a responsabilidade do empreendedor de elaboração do EIV/RIV, que poderão ser complementados a pedido da COAP (Art. 172, Lei Complementar nº 204/2024);

8.3 De acordo com o Art. 173, da Lei Complementar nº 204/2024 o EIV/RIV objetivam avaliar o grau de alteração da qualidade de vida da população residente ou usuária da área envolvida e suas imediações, e as necessidades de medidas corretivas ou mitigadoras, compatibilizando-as com a preservação, a recuperação e a manutenção da qualidade do meio ambiente, natural ou construído, destacando os aspectos positivos e negativos do empreendimento e incluir, no que couber, a análise e a proposição de solução para os seguintes aspectos:

- I. Adensamento populacional;
- II. Equipamentos urbanos e comunitários;
- III. Uso e ocupação do solo;
- IV. Valorização ou desvalorização imobiliária;
- V. Geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI. Ventilação e iluminação, e
- VII. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural

8.3 De acordo com Art. 174, da Lei Complementar nº 204/2024, o empreendedor deverá elaborar o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), de acordo com as orientações do Anexo XIII – Roteiro de informações para elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) / Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), no que for pertinente.

8.4 A exigência do EIV/RIV não exclui a elaboração de quaisquer outros relatórios e licenças, sobretudo ambientais, requeridos nos termos da legislação (Art. 178, Lei Complementar nº 204/2024).

8.5 Conforme citado no Art. 4º do Decreto n.º 13.462/2024, o cálculo do valor da mitigação da compensação deverá obedecer à seguinte fórmula:

1 – Para Loteamento e Condomínios:

$$Vo = K1 \times K2 \times 100 \times UFMRC$$

2 – Para demais empreendimentos:

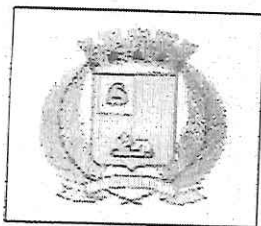
$$Vo = \frac{(ATC^2 \times 10UFMRC)}{AT}$$

Sendo:

Vo = Valor da Outorga

K1 = Coeficiente de aproveitamento utilizado entre 0.1 – 4.0 (máximo) correspondente à Área Construída (AC) dividida pela Área do Terreno (AT).

K2 = Coeficiente de adensamento populacional, sendo: número de unidades residenciais x número médio de habitantes (4).



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários
COAP

Telefone (19) 3522-1998

DIRETRIZ DE USO DO SOLO

N.º 044/2025

UFMRC = Unidade Fiscal de Referência do Município de Rio Claro

8.5.1 Será aplicada a fórmula estipulada no item anterior para o valor mínimo de contrapartida/mitigação nos empreendimentos que gerem impacto de vizinhança, entretanto, este valor fica suscetível a complementação conforme amplitude da obra e/ou interesse público.

9. Quanto à **perturbação do sossego**: conforme Art. 1.277 do Código Civil, "o proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha", servindo esta regulamentação para todo o processo de construção do empreendimento.

10. Quanto à **poluição**: da mesma maneira que o item anterior, durante o processo de construção, deve-se observar o que regulamenta o Art. 2º da Lei Estadual 997/1976 que considera poluição do meio ambiente a presença, o lançamento ou a liberação, nas águas, no ar ou no solo, de toda e qualquer forma de matéria ou energia, com intensidade, em quantidade, de concentração ou com características em desacordo com as que foram estabelecidas em decorrência desta Lei, ou que tomem ou possam tornar as águas, o ar, ou solo:

- I – impróprios, nocivos ou ofensivos à saúde;
- II – inconvenientes ao bem estar público;
- III – danosos aos materiais, à fauna e à flora;
- IV – prejudiciais à segurança, ao uso e gozo da propriedade e às atividades normais da comunidade;

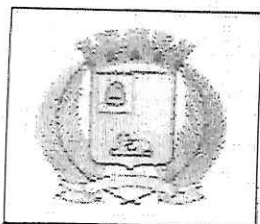
O interessado deverá estar ciente, portanto, que o desrespeito às exigências que permitem suas atividades implicará:

- I – Adequação ao local de suas atividades para sanar tal inconveniente sob pena de interrupção da obra;
- II – Cassação da Ordem de Serviço.

11. Quanto à visual:

De acordo com o Art. 17º da Lei Municipal nº. 4.255/2011, os anúncios especiais são classificados em:

- I – de finalidade imobiliária: quando for destinado à informação do público para aluguel ou venda do imóvel, não podendo sua área ultrapassar 1,00 m² (um metro quadrado).
- II – No caso de canteiro de obras deve-se seguir o estipulado no Art. 9º desta lei.



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários
COAP

Telefone (19) 3522-1998

DIRETRIZ DE USO DO SOLO

N.º 044/2025

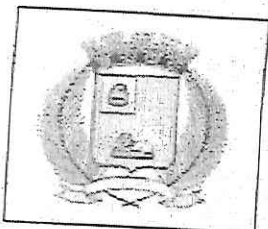
III – No caso de lançamento de empreendimentos imobiliários em terrenos maiores que 1.500 m² (Um mil e quinhentos metros quadrados) poderá ser instalado anúncio no local do empreendimento, devendo ser solicitado via protocolo autorização junto à Prefeitura para instalação.

12. Quanto aos procedimentos complementares:

- a) Apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança para análise.
- b) Apresentação de uma via do Levantamento Planialtimétrico da área na escala de 1:1000 assinada pelo proprietário e por profissional registrado no CREA, com curvas de nível de metro em metro, indicando com exatidão os limites da área em relação aos terrenos vizinhos, cursos d'água e sua denominação, tipos de vegetação existentes, construções existentes, equipamentos urbanos no local e adjacências, vias oficiais e situação da área que permita o seu perfeito reconhecimento e localização.
- c) O Processo será encaminhado à Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários - COAP que fará as indicações necessárias para que o interessado junte no mesmo processo os projetos e os documentos exigidos para que se possa emitir a Autorização Prévia para proceder à aprovação do empreendimento em outros órgãos envolvidos no processo.
- d) Antes de obter o Auto de Aprovação Definitiva o Empreendedor deverá apresentar o Contrato Padrão do Empreendimento.
- e) Após a apresentação de todos os documentos será emitido o Auto de Aprovação Definitiva que possibilitará o encaminhamento ao Departamento de Engenharia da Prefeitura Municipal para posterior obtenção da Ordem de Serviço – OS.
- f) O empreendimento deverá seguir os critérios técnicos, bem como as condicionantes estabelecidas na Certidão do DAAE nº 197/2025 (Viabilidade de Água e Esgoto) para viabilizar a rede de abastecimento de água e rede de coleta de esgoto

13. Conclusão:

Emite-se esta Diretriz a título de orientação básica considerando que o interessado poderá dar continuidade ao solicitado dentro das especificações citadas e associadas à Zona pleiteada, reiterando que a expedição deste documento não autoriza o início de quaisquer atividades no local, tampouco a construção ou reforma em prédios já existentes antes da aprovação dos órgãos competentes e a obtenção da Ordem de Serviço.



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários
COAP

Telefone (19) 3522-1998

DIRETRIZ DE USO DO SOLO

N.º 044/2025

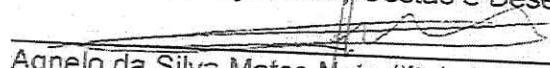
As informações contidas nesta Diretriz não eximem o proprietário do respeito a outras leis correlatas que possam incidir sobre o empreendimento.

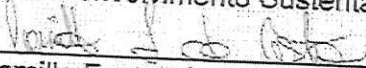
O presente documento terá validade com a assinatura de, no mínimo, 5 (cinco) dos representantes da COAP abaixo referenciados (titular ou suplente).

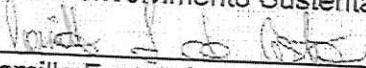
A presente Diretriz tem validade de 6 (seis) meses.

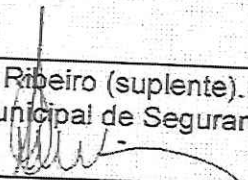
Rio Claro, 23 de setembro de 2025.

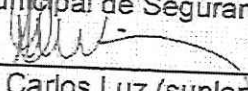

Bruno de Oliveira (titular) / Pedro Henrique Sartori (suplente).
Secretaria Planejamento, Gestão e Desenvolvimento Urbano.


Agnelo da Silva Matos Neto (titular) / Thais Milani Varussa (suplente).
Secretaria Municipal de Habitação.

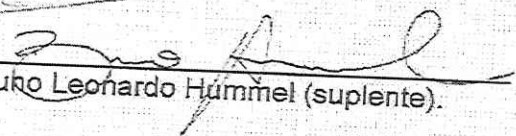

Clarissa Ferreira da Costa Telles (titular) / Regina Ferreira da Silva (suplente).
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável.


Karine Rossi Faisting Loterio (titular) / Camilla Fernanda da Costa (suplente).
Secretaria Municipal de Obras.


Danilo de Almeida Kuroishi (titular) / Niuro Luiz Ribeiro (suplente).
Departamento de Defesa Civil da Secretaria Municipal de Segurança e Defesa Civil.


Vinicius Dione dos Santos Sossai (titular) / Luiz Carlos Luz (suplente).
Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana e Sistema Viário.


Daniela Prado Fuentes Fioravante (titular) / Gustavo Arnesti Barbosa
Secretaria Municipal de Justiça.


Erika Daiane Martins Fossalusa (titular) / Bruno Leonardo Hummel (suplente).
Departamento Autônomo de Água e Esgoto.