



# CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA

**PALÁCIO VEREADOR EUCLIDES MODENEZI**

Avenida Vaticano, 1135 - Jardim Pilar  
CEP 18406-380 - Itapeva / São Paulo

Projeto de Lei 16/2023 - Prefeito Dr Mario Tassinari - AUTORIZA a desafetação de dois imóveis públicos; a permuta entre estes imóveis de propriedade da Prefeitura Municipal por outro de propriedade privada e dá outras providencias.

APRESENTADO EM PLENÁRIO. . . . . : 13/03/23

RETIRADO DE PAUTA EM . . . . . :     /    /    

## COMISSÕES

FFRLP

RELATOR: V. Tassinari DATA: 28/02/23

EFEO

RELATOR: \_\_\_\_\_ DATA:     /    /    

RELATOR: \_\_\_\_\_ DATA:     /    /    

Discussão e Votação Única:     /    /    

Em 1.ª Disc. e Vot.:     /    /    

Em 2.ª Disc. e Vot. :     /    /    

Rejeitado em . . . :     /    /    

Autógrafo N.º . . . :     /    /    

Lei n.º . . . . . :     /    /    

Ofício N.º : \_\_\_\_\_ em     /    /    

Sancionada pelo Prefeito em:     /    /    

Veto Acolhido ( ) Veto Rejeitado ( ) Data:     /    /    

Promulgada pelo Pres. Câmara em:     /    /    

Publicada em:     /    /    

## OBSERVAÇÕES

fundido 03.04.23



# MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo  
Palácio Prefeito Cícero Marques  
CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

Itapeva, 02 de fevereiro de 2023.

**MENSAGEM N.º 10 / 2023**

CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA  
RECEBIDO  
Data 09/02/2023 às 14h10hs  
Secretaria Administrativa

**Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal,**

**Excelentíssimos Senhores Presidentes das Comissões Permanentes,**

**Excelentíssimos Senhores Vereadores,**

Vimos pelo presente encaminhar a Vossas Excelências, para apreciação dessa Colenda Edilidade, o Projeto de Lei ora anexo que: "**AUTORIZA** a desafetação de dois imóveis públicos; a permuta entre estes imóveis de propriedade da Prefeitura Municipal por outro de propriedade privada e dá outras providências."

O presente projeto de lei tem como objetivo a desafetação de dois imóveis da Prefeitura Municipal de Itapeva registrados sobre matrícula 38.443 (Sistema de Lazer I) e 38.442 (Área Institucional), a fim de permutá-los por outro imóvel de 21.517,02m<sup>2</sup> de propriedade de Hamilton Luiz Ahualli Junior e Outros, acrescido de torna em moeda corrente.

Com o imóvel de 21.517,02m<sup>2</sup>, ora denominado de Gleba A, a Prefeitura Municipal de Itapeva pretende a construção do novo terminal rodoviário interurbano.

Ressalta-se que o atual terminal rodoviário interurbano encontra-se em local inadequado, vez que está na região central do município, em área de pouca fluidez viária.

Faz-se necessário, então, transferir este terminal para outro espaço para que as comunicações viárias com artérias e rodovias se façam

	<p style="text-align: center;"><b>MUNICÍPIO DE ITAPEVA</b> Estado de São Paulo <b>Palácio Prefeito Cícero Marques</b> CNPJ/MF 46.634.358/0001-77</p>
---	--

mais presentes. É o que propõe a presente permuta, pois a Gleba A, oferecida, localiza-se próxima a SP258 – Rodovia Francisco Alves Negrão, próxima ainda à Vicinal Mário Covas que conecta, por meio de outras vias, ao centro da cidade.

Além disso, em virtude das tratativas feitas entre a Prefeitura Municipal de Itapeva e os proprietários da Fazenda Itapeva – Gleba 02, convencionou-se que além da área oferecida em permuta, deverão pagar à municipalidade o montante de R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) a ser utilizado na construção do novo terminal rodoviário interurbano.

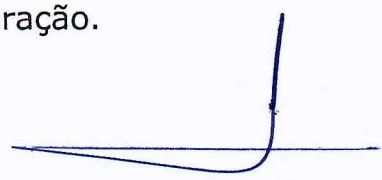
Este valor, representa um pagamento a maior de R\$344.400,95 (trezentos e quarenta e quatro mil, quatrocentos reais e noventa e cinco centavos) sobre a diferença do valor de mercado das duas áreas, cujos números foram obtidos por laudos de engenharia. Perfazendo, portanto, um considerável ganho ao erário municipal.

Como em 2021, as áreas públicas ora referidas foram ligadas a outra lei de permuta parcial (Lei municipal 4.537/2021), por força da aprovação desta, deverá ser revogada a anterior, vez que o proprietário do imóvel relacionado na lei 4.537/2021 não efetivou a retificação da área permutada no prazo estabelecido, motivo ensejador de sua revogação.

Diante desse contexto, verifica-se na solicitação da desafetação das referidas áreas a prevalência do interesse coletivo, atribuindo uma finalidade especial ao bem.

Isto posto, diante do visível interesse público, solicitamos a aprovação do presente Projeto de Lei.

Certo de poder contar com a concordância dos Nobres Vereadores desta D. Casa de Leis, aproveito o ensejo para renovar a Vossas Excelências meus elevados protestos de estima e consideração.





# MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo  
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

Atenciosamente,

**MARIO SÉRGIO TASSINARI**

Prefeito Municipal



# MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo

Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

PROJETO DE LEI Nº .....<sup>16</sup>...../2023

**AUTORIZA** a desafetação de dois imóveis públicos; a permuta entre estes imóveis de propriedade da Prefeitura Municipal por outro de propriedade privada e dá outras providências.

**O Prefeito Municipal de Itapeva,**  
Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe confere o art. 66, VI, da LOM, e;

**Faço saber** que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

**Art. 1º.** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a desafetar a área pública denominada de "Sistema de Lazer I" com área quadrada de 570,02m<sup>2</sup> (quinhentos e setenta metros quadrados e dois decímetros quadrados), registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca Local sob o número de matrícula 38.443;

**Art. 2º.** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a desafetar a área pública denominada de "Área Institucional" com área quadrada de 6.716,18m<sup>2</sup> (seis mil, setecentos e dezesseis metros quadrados e dezoito



# MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo

Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

decímetros quadrados), registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca Local sob o número de matrícula 38.442;

**Art. 3º.** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a permutar os dois imóveis públicos citados nos artigos 1º e 2º (Sistema de lazer I e Área Institucional), com área total de 7.286,20m<sup>2</sup> (sete mil, duzentos e oitenta e seis metros quadrados e vinte decímetros quadrados) por outra área denominada Gleba A, a ser extraída da Fazenda Itapeva – Gleba 02, com área de 21.517,02m<sup>2</sup> (vinte e um mil, quinhentos e dezessete metros quadrados e dois decímetros quadrados), registrada sob a matrícula 35.044 no Cartório de Registro de Imóveis de Itapeva/SP, de propriedade de Hamilton Luiz Ahualli Junior e Rancho da Amizade Agropecuária LTDA.

**Parágrafo único.** Caberá exclusivamente ao proprietário Hamilton Luiz Ahualli Junior todas as responsabilidades civis perante a permuta, inclusive todas as despesas com o pagamento da torna, dentre outras questões pertinentes.

**Art. 4º.** Por força da presente permuta, Hamilton Luiz Ahualli pagará a importância de R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) à municipalidade.

**§ 1º.** O pagamento ocorrerá em 12 (doze) parcelas iguais de R\$125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais) cujo vencimento ocorrerá no mesmo dia de cada mês, em data a ser definida após aprovada e promulgada a presente lei.

**§ 2º.** Após a conclusão do pagamento dos valores pactuados, dar-se-á a referida quitação da transação.

**Art. 5º.** Será de responsabilidade de cada uma das partes o registro do imóvel obtido em permuta para a sua titularidade.



# MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo  
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

**Art. 6º.** O valor da torna, indicado no artigo 4º, desta lei, deverá ser empregado obrigatoriamente na afetação e estruturação da área de 21.517,02 m<sup>2</sup> obtida em permuta.

**Art. 8º.** Fica o permutante Hamilton Luiz Ahualli Junior, comprometido a cumprir com os seguintes encargos:

I - adimplir com despesas decorrentes do processo de individualização da área denominada Gleba A, de 21.517,02 m<sup>2</sup>, a ser extraída da Fazenda Itapeva Gleba 2.

II - adimplir com outros custos diretos e indiretos que incidam sobre o processo de retificação da Gleba A.

**Art. 9º.** O prazo para conclusão das transferências dos imóveis para seus respectivos novos domínios, será de 2 (dois) anos, prorrogável uma única vez por igual período, contados a partir da aprovação desta lei.

**Parágrafo Único.** Esta Lei será revogada de pleno direito, com a reversão das áreas desafetadas pelo Município, sem quaisquer indenizações, em caso de descumprimento de seus termos por parte do permutante Hamilton Luiz Ahualli Junior.

**Art. 10.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei 4537/21.

Palácio Prefeito Cícero Marques, 02 de fevereiro de 2023.

**MARIO SÉRGIO TASSINARI**  
Prefeito Municipal



# MUNICÍPIO DE ITAPEVA

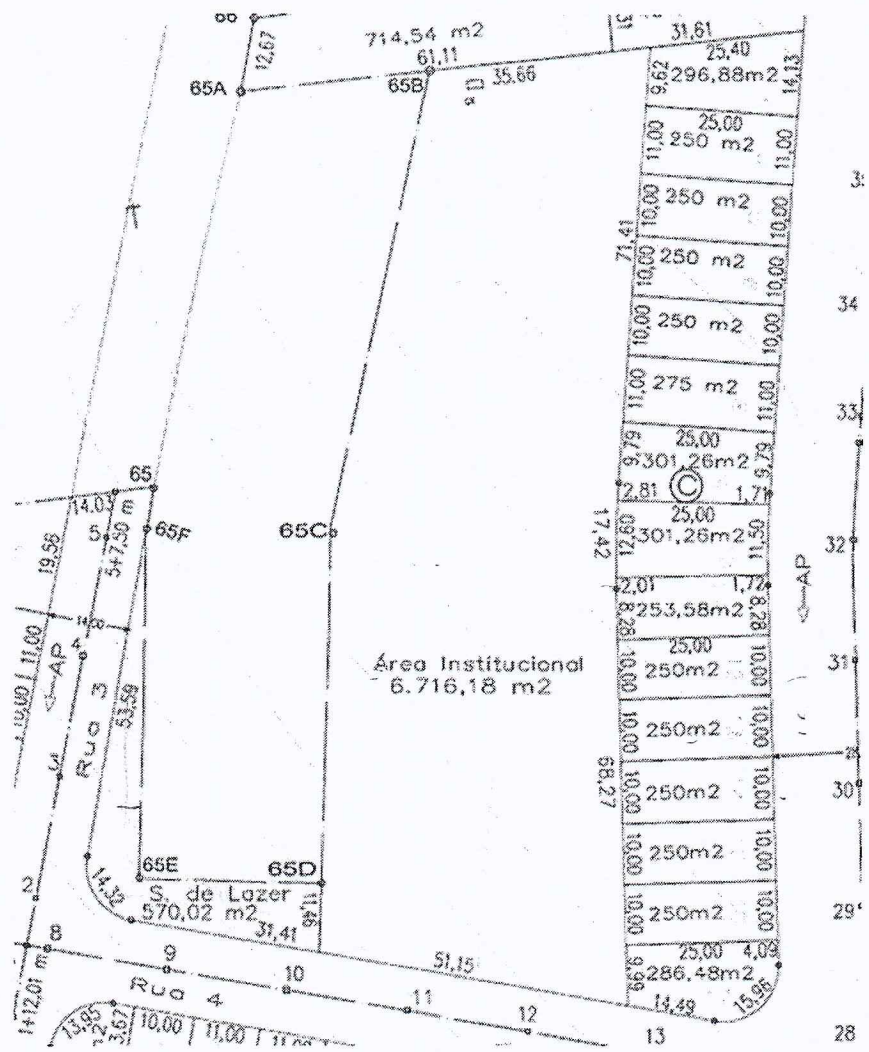
Estado de São Paulo  
 Palácio Prefeito Cícero Marques  
 CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

## ANEXO

### MAPA DA ÁREA PERMUTADA

ÁREA INSTITUCIONAL - MATRÍCULA 38.442

SISTEMA DE LAZER I - MATRÍCULA 38.443



### MEMORIAL DESCRITIVO - Sistema de Lazer - Matrícula 38443

PROPRIETÁRIO: Prefeitura Municipal de Itapeva

CNPJ: 46.634.358/0001-77

OBJETIVO: Permuta

ÁREA: 570,02 m<sup>2</sup>

LOCAL: Sistema de Lazer 1 do Loteamento Residencial Ouroville

MATRÍCULA: 38.443





# MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo

Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1, deste segue confrontando com a área desmembrada, com a seguinte distância 60,83 m até o vértice 2; deflete a direita e segue confrontando com a área desmembrada, com a seguinte distância 30,00 m até o vértice 3; deflete a direita e segue confrontando com a área institucional, com a seguinte distância 11,46 m até o vértice 4; deflete a direita e segue confrontando com a Rua Antônio Augusto de Oliveira, com a seguinte distância 31,41 m até o vértice 5; deste deflete em curva confrontando com a Rua Antônio Augusto de Oliveira e Rua Argentina, com a seguinte distância 14,32 m até o vértice 6; deste segue confrontando com a Rua Argentina, com a seguinte distância 53,59 m até o vértice 1; ponto inicial da descrição deste perímetro, fechando a área total de 570,02 m<sup>2</sup>, descrita como sistema de lazer do loteamento Residencial Ouroville.

## **MEMORIAL DESCRITIVO - Área Institucional - Matrícula 38.442**

**PROPRIETÁRIO: Prefeitura Municipal de Itapeva**

**CNPJ: 46.634.358/0001-77**

**OBJETIVO: Permuta**

**ÁREA: 6.716,18 m<sup>2</sup>**

**LOCAL: Área Institucional do Loteamento Residencial Ouroville**

**MATRÍCULA: 38.442**

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1, deste segue confrontando com o sistema de lazer, com a distância de 11,46 m até o vértice 2; daí segue confrontando com o sistema de lazer, com a distância de 58,08 m até o vértice 3; deflete a direita e segue confrontando com o sistema de lazer, com a distância de 76,24 m até o vértice 4; deflete a direita e segue confrontando com o lote 1 na distância 29,45 m e com o lote 2 na distância 6,21 m ambos da quadra C até o vértice 5; deflete a direita confrontando com os lotes 3 a 9 da quadra C, com a distância de 71,41 m até o vértice 6; deflete em curva confrontando com os lotes 9 a 11



# MUNICÍPIO DE ITAPEVA

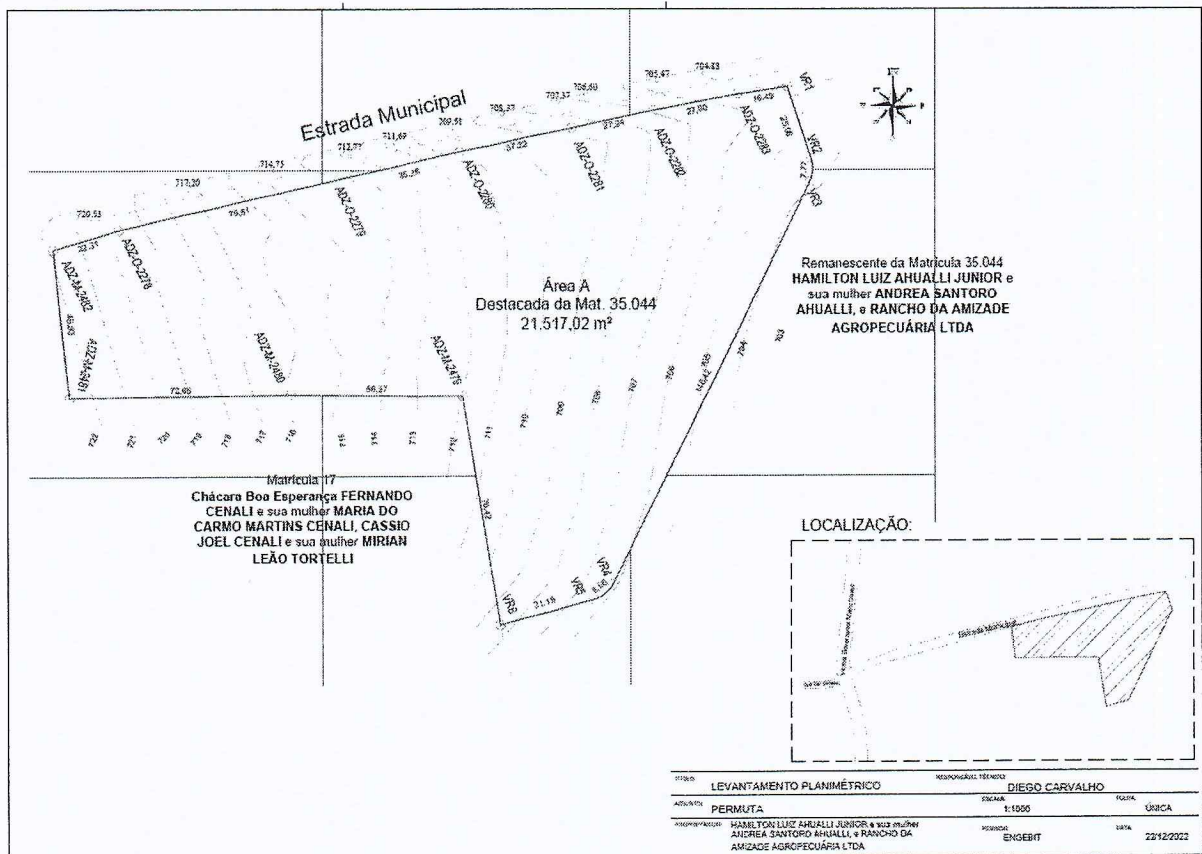
Estado de São Paulo

Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

da quadra C, com a distância de 17,42 m até o vértice 7; daí segue confrontando com os lotes 11 a 17 da quadra C, com a distância de 68,27 m até o vértice 8; deflete a direita confrontando com a Rua Antônio Augusto de Oliveira, com a distância de 51,15 m até o vértice 1; ponto inicial da descrição deste perímetro, fechando a área total de 6.716,18 m<sup>2</sup>, descrita como área institucional do loteamento Residencial Ouroville.

## MAPA DA ÁREA PERMUTADA DESTACADA DA MATRÍCULA 35.055



### MEMORIAL DESCRITIVO – GLEBA A

PROPRIETÁRIOS: Hamilton Luiz Ahualli Junior

CPF: 111.260.798-63

Razão Social: Rancho da Amizade Agropecuária LTDA

CNPJ: 18.607.326/0001-47

OBJETIVO: Permuta



# MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo

Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

ÁREA A: **21.517,02 m<sup>2</sup>**

PERÍMETRO: **718,60 m**

LOCAL: **Bairro Ribeirão Fundo**

U.F.: **SP**

MUNICÍPIO E COMARCA: **Itapeva**

MATRICULA: **35.044**

DESCRIÇÃO:IMÓVEL: Uma área de terras denominada ÁREA A, com 2,151 ha ou 0,888 alqueires paulistas e um perímetro de 719,57 metros, destacada da matrícula 35.044 (Fazenda Itapeva – Gleba 02), situada no Bairro Ribeirão Fundo, deste município e comarca, com as seguintes divisas e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice ADZ-M-2482 de coordenadas N=7345954.35 m e E=717981.88 m, localizado junto a cerca, na margem direita de uma estrada municipal de terra que liga Itapeva/Bairro de Cima a Rodovia Francisco Alves Negrão SP-258; deste segue pela mesma margem no sentido rodovia, confrontando por cerca com a referida estrada, com os seguintes azimutes e distâncias: 73°27'34" e 22,31 metros, até o vértice ADZ-O-2278 de coordenadas de coordenadas N=7345960.70 m e E=718003.27 m, 77°17'20" e 79,51 metros, até o vértice ADZ-O-2279 de coordenadas N=7345978.20 m e E=718080.82 m, 77°23'50" e 35,26 metros, até o vértice ADZ-O-2280 de coordenadas N=7345985.89 m e E=718115.23 m, 77°55'25" e 37,22 metros, até o vértice ADZ-O-2281 de coordenadas N=7345993.68 m e E=718151.63 m, 77°40'09" e 27,24 metros, até o vértice ADZ-O-2282 de coordenadas N=7345999.49 m e E=718178.24 m, 79°07'26" e 27,80 metros, até o vértice ADZ-O-2283 de coordenadas N=7346004.74 m e E=718205.54 m, 81°04'40" e 16,49 metros, até o vértice VR1 de coordenadas N=7346007.30 m e E=718221.84 m, localizado na mesma margem, junto a cerca; deste deixa a estrada e segue confrontando com área remanescente da matrícula 35.044, de propriedade de HAMILTON LUIZ AHUALLI JUNIOR e sua mulher ANDREA SANTORO AHUALLI, e RANCHO DA AMIZADE AGROPECUÁRIA LTDA, com os seguintes azimutes e distâncias: 161°35'38" e 25,06 metros, até o vértice VR2 de coordenadas N=7345983.523 m e E=718229.7462 m, 183°49'54" e 7,77 metros, em desenvolvimento de curva com raio de 10,00 metros, até o vértice VR3 de coordenadas N= 7345840.3716 m e E=718162.842 m, 206°5'26"



# MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo

Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

e 146,42 metros até o vértice VR4 de coordenadas N=7345844.4668 m e E=718164.8474m; 230°36'34" e 8,56 metros, em desenvolvimento de curva com raio de 10,00 metros, até o vértice VR5 de coordenadas N= 7345839.1997 m e E=718158.4329 m, 255°7'42" e 31,19 metros, até o vértice VR6 de coordenadas N= 7345831.194 m e E=718128.2967m, deste deflete à direita confrontando por cerca com o imóvel da matrícula 17 denominado Chácara Boa Esperança de propriedade de FERNANDO CENALI e sua mulher MARIA DO CARMO MARTINS CENALI, CASSIO JOEL CENALI e sua mulher MIRIAN LEÃO TORTELLI, com os seguintes azimutes e distâncias: 350°57'09" e 76,42 metros, até o vértice ADZ-M-2479 de coordenadas N=7345906.66 m e E=718116.28 m, 270°30'30" e 56,37 metros, até o vértice ADZ-M2480 de coordenadas N=7345907.16 m e E=718059.91 m, 269°20'15" e 72,65 metros, até o vértice ADZ-M-2481 de coordenadas 734906.32 m e E=717987.26 m, 353°36'32" e 48,33 metros, até o vértice ADZ-M-2482 de coordenadas N=7345954.35 m e E=717981.88 m; início da presente descrição, encerrando assim o perímetro do polígono acima descrito com uma área superficial de 2,151 ha ou 0,888 alqueires paulistas.

**LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO**

Bem avaliado: Terreno – porção menor de uma gleba

Solicitante: **Hamilton Luiz Ahualli Junior**

Proprietário: **Hamilton Luiz Ahualli Junior**

Objetivo: **Definição do valor de mercado para compra e venda do bem.**

Endereço do imóvel

Cidade: **Itapeva/SP**

**Gleba 02 (prolongamento da Rua São Benedito em direção à SP 258 –**

**Rodovia Francisco Alves negrão)**

**Bairro Ribeirão Fundo**

Área privativa do destacamento do imóvel (m<sup>2</sup>): **21.517,02**

Método utilizado: **MCDDM (Método Comparativo Direto de Dados de Mercado)**

Resultados da avaliação:

**Valor de mercado de venda do bem:**

**R\$ 2.148.307,14**

**(Dois milhões cento e quarenta e oito mil, trezentos e sete reais e quatorze centavos).**

Classificação quanto à liquidez: baixa

Grau de Fundamentação do Laudo: II

Grau de Precisão do Laudo: III

**Itapeva, 15 de dezembro 2022.**

**LEANDRO ANTONIO DE  
LIMA**

**CHICHURA:42822308861**

**ENG CIVIL LEANDRO ANTONIO DE LIMA CHICHURA**

**CPF 428.223.088-61 / CREA 506.971.173-0**

Assinado de forma digital por

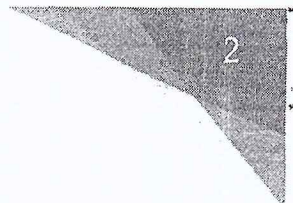
LEANDRO ANTONIO DE LIMA

CHICHURA:42822308861

Dados: 2022.12.15 22:22:35 -03'00'

ENGENHEIRO CIVIL LEANDRO CHICHURA - (15) 99745-0576

E-mail: leandrochichura@gmail.com



## SUMÁRIO

1. SOLICITANTE .....	3
2. PROPRIETÁRIO.....	3
3. FINALIDADE.....	3
4. OBJETIVO .....	3
5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	3
6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO .....	3
6.1. REGIÃO .....	3
6.2. TERRENO .....	4
6.3. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL .....	5
7. DIAGNÓSTICO DO MERCADO .....	6
8. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS ADOTADOS .....	6
9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO.....	6
10. DADOS UTILIZADOS, TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS .....	8
11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA .....	10
12. ENCERRAMENTO .....	11
13. ANEXOS .....	11

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### 1. SOLICITANTE

Hamilton Luiz Ahualli Junior

### 2. PROPRIETÁRIO

Hamilton Luiz Ahualli Junior

### 3. FINALIDADE

Definição de valor de mercado do bem.

### 4. OBJETIVO

Determinação técnica do atual valor de mercado para venda do imóvel.

### 5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

A documentação do imóvel avaliando foi disponibilizada aos avaliadores. Portanto, não há ressalvas ou fatores limitantes à esta avaliação.

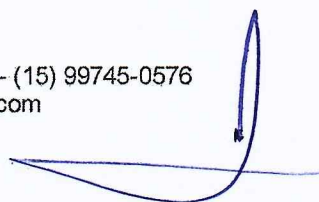
Foi adotado valor estimativo central por representar melhor o valor de mercado.

Apesar do terreno atualmente possuir aproveitamento de agricultura, sua localização está inserida na malha urbana, aparecendo no mapa de zoneamento urbano como ZR3. Nas proximidades existem infraestruturas mínimas como energia e rede de água, porém na gleba para uso e comercialização é necessário do parcelamento de área e execução de melhorias de infraestrutura para atender aos padrões que se caracterizam como imóvel residencial.

### 6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

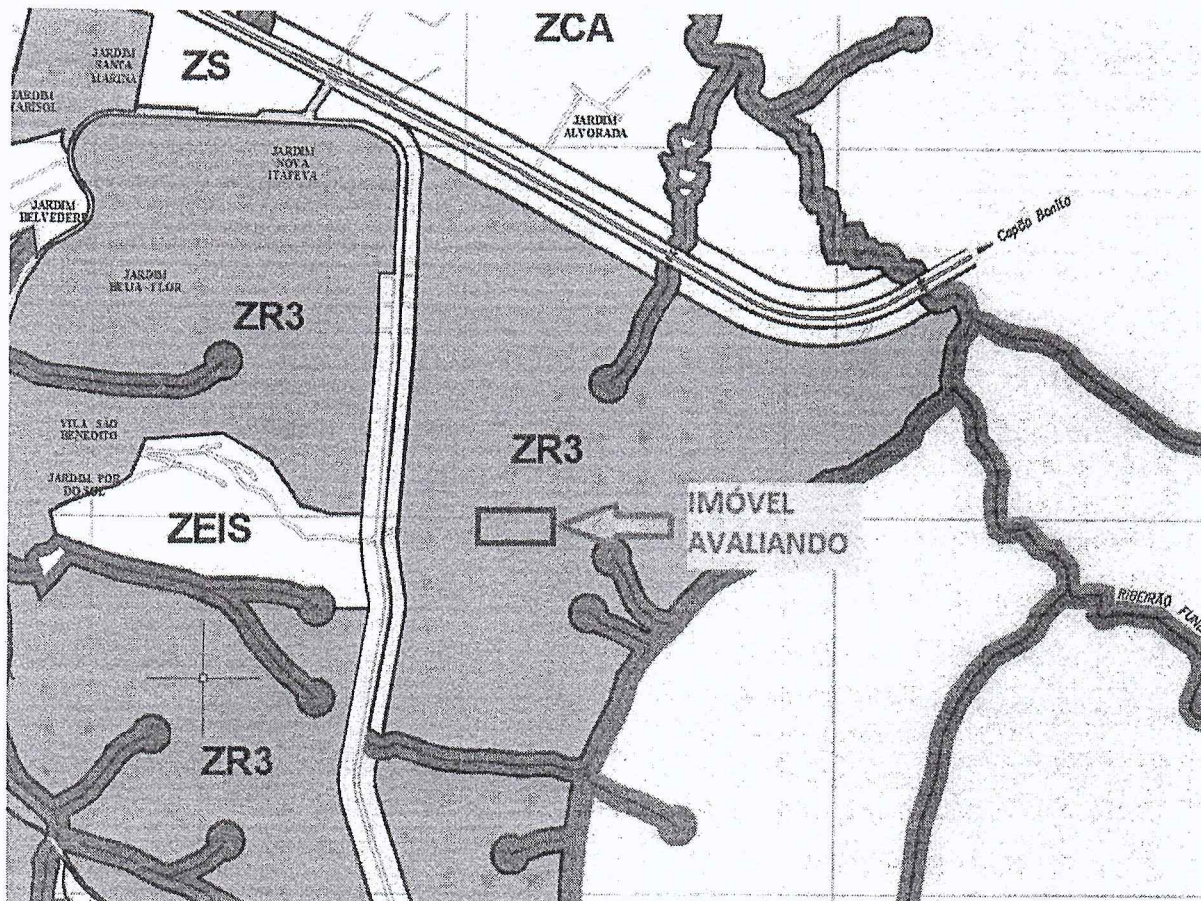
#### 6.1. REGIÃO

- Vocação predominante: habitação unifamiliar, coletiva, agricultura e serviço local;
- Classe social predominante: média;
- Relevo: semiplano;
- Solo: siltico-argiloso;
- Polos de atratividade da região: comércio local, habitação familiar e multifamiliar.



- Melhoramentos públicos no entorno: Possui infraestrutura de sistema viário não pavimentado, rede energia, rede de água tratada, telefone, arborização e rede de cabeamento para transmissão de dados.

## 6.2. TERRENO



Fonte: ITAPEVA. Lei n°. 2520, de 13 de janeiro de 2007. Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

- Uso: Zona Residencial 3 – ZR3, atualmente utilizada para fins agrícolas;
- Topografia: perfil irregular com leve declive;
- Solo: siltico-argiloso;
- Superfície: seca;
- Formato: irregular;
- Matrícula 35.044, registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itapeva/SP.
- Área: 21.517,02 metros quadrados;
- Ao nível do logradouro.
- Infraestrutura: via não pavimentada definitivamente, coleta regular de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados,



- Coeficiente de aproveitamento: nessa região as construções e benfeitorias ocupam aproximadamente 50% da área do terreno.
- Acessibilidade: prolongamento da Rua São Benedito em direção à SP 258–Rodovia Francisco Alves negro - Itapeva/SP.



Imagem: Localidade do imóvel - Coordenadas Geodésica Decimal: -23.983421, -48.856792.

### 6.3. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

A vistoria ao imóvel, para fins deste Laudo, foi realizada pelo profissional que o assina, no dia 09 de dezembro de 2022, tendo sido acompanhada pelo Sr. Hamilton Luiz Ahualli Junior. Consiste num terreno com leve declive rumo ao Sul, sem sinais de construções, com plantio agrícola e árvores de pequeno porte.

Não há restrições físicas e legais ao aproveitamento constatadas no ato da vistoria.

ENGENHEIRO CIVIL LEANDRO CHICHURA - (15) 99745-0576  
E-mail: leandrochichura@gmail.com

## 7. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Encontramos um número significativo de áreas de médio porte, parte das mesmas inseridas em regiões mais afastadas do centro comercial do município de Itapeva, e, geralmente inseridas junto às rodovias de interligação entre os municípios de Itararé, Taquarivaí, e Ribeirão Branco, especificamente junto a Rodovia Francisco Alves Negrão (SP-258).

Salienta-se que o mercado local vem ao longo do tempo em processo de expansão urbana, no entanto, os bairros localizados em regiões periféricas ainda são carentes de melhor infraestrutura operacional e serviços, sendo explorado para instalação de galpões ou empreendimentos de ensino e habitacional. Segundo informações obtidas no mercado, existem variações de preços que se relacionam com a localização, porte (dimensão) e condições de aproveitamento, tendo as áreas voltadas para inserção residencial (ZR) maior valorização diante de seu aproveitamento habitacional.

Pela configuração do imóvel avaliando frente ao mercado local, podemos considerar que ele apresenta condições de média/baixa liquidez, devido ao desempenho recessivo atual, exigindo ampla negociação.

## 8. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS ADOTADOS

A presente avaliação foi realizada pelo *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado* (MCDDM), segundo itens 8.2.1 da ABNT NBR 14653-2: 2011, o qual identifica o valor de mercado de um bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos amostrais comparáveis, constituintes. O tratamento técnico dos atributos dos elementos amostrais comparáveis e constituintes foi realizado por meio de *Regressão Linear Múltipla*, realizada com o sistema SisDEA Home versão 1.58.0.1.

## 9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

A presente avaliação possui grau II de Fundamentação e grau III de Precisão e as Tabelas a seguir demonstram detalhadamente o enquadramento deste Laudo de acordo com os itens 9.2.1 e 9.2.3 da Norma Técnica NBR 14.653-2:2011/ABNT.

Grau de Fundamentação: Devido ao nível de detalhamento das amostras fica classificado em grau II de fundamentação.

Grau de Precisão: III

Foi adotado nesta avaliação o valor médio do Intervalo de Predição.

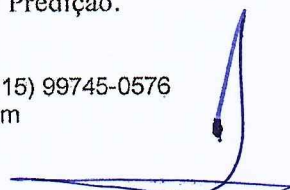


Tabela 1: Grau de Fundamentação para a avaliação do imóvel

ITEM		GRAU			PONTOS OBTIDOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	X			3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	X			3
3	Identificação dos dados de Mercado		X		2
4	Extrapolação	X			3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	X			3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	X			3
*	Total – Pontuação Atingida	17			

Tabela 2: Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I
Total – Pontuação Atingida		X	

Grau de Fundamentação: Devido ao nível de detalhamento das amostras fica classificado em grau II de fundamentação dado ao não atendimento ao item 9.2.1.1 (c).

Tabela 2: Grau de precisão

ITEM	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X (≤ 30%)		

Obs.: a amplitude total do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa encontrada no modelo foi de 20,66%.



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,  
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE ITAPEVA - SP

Folha 02 de 08.

MATRÍCULA 35.044 FICHA 002

Oficial de Registro de Imóveis  
Itapeva - SP

.....Itapeva, 27 de maio de 2.014.....  
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CONTINUAÇÃO DA FICHA 001 - L.º 02

345°59'00" e 35.30 metros, até o vértice ADZ-M-2476 de coordenadas N=7345652.78 m e E=718071.67 m, 348°10'41" e 47.83 metros, até o vértice ADZ-M-2477 de coordenadas N=7345699.60 m e E=718061.87 m, 41°23'33" e 111.93 metros, até o vértice ADZ-M-2478 de coordenadas N=7345783.57 m e E=718135.88 m, 350°57'09" e 124.64 metros, até o vértice ADZ-M-2479 de coordenadas N=7345906.66 m e E=718116.28 m, 270°30'30" e 56.37 metros, até o vértice ADZ-M-2480 de coordenadas N=7345907.16 m e E=718059.91 m, 269°20'15" e 72.65 metros, até o vértice ADZ-M-2481 de coordenadas N=7345906.32 m e E=717987.26 m, 353°36'32" e 48.33 metros, até o vértice ADZ-M-2482 de coordenadas N=7345954.35 m e E=717981.88 m, localizado junto a cerca, na margem direita de uma estrada municipal de terra que liga Itapeva/Bairro de Cima a Rodovia Francisco Alves Negrão SP-258; deste segue pela mesma margem no sentido rodovia, confrontando por cerca com a referida estrada, com os seguintes azimutes e distâncias: 73°27'34" e 22.31 metros, até o vértice ADZ-O-2278 de coordenadas N=7345960.70 m e E=718003.27 m, 77°17'20" e 79.51 metros, até o vértice ADZ-O-2279 de coordenadas N=7345978.20 m e E=718080.82 m, 77°23'50" e 35.26 metros, até o vértice ADZ-O-2280 de coordenadas N=7345985.89 m e E=718115.23 m, 77°55'25" e 37.22 metros, até o vértice ADZ-O-2281 de coordenadas N=7345993.68 m e E=718151.63 m, 77°40'09" e 27.24 metros, até o vértice ADZ-O-2282 de coordenadas N=7345999.49 m e E=718178.24 m, 79°07'26" e 27.80 metros, até o vértice ADZ-O-2283 de coordenadas N=7346004.74 m e E=718205.54 m, 81°04'40" e 27.72 metros, até o vértice ADZ-O-2284 de coordenadas N=7346009.04 m e E=718232.93 m, 79°14'57" e 38.48 metros, até o vértice ADZ-O-2285 de coordenadas N=7346016.22 m e E=718270.73 m, 79°12'41" e 92.07 metros, até o vértice ADZ-O-2286 de coordenadas N=7346033.45 m e E=718361.17 m, 74°42'31" e 47.35 metros, até o vértice ADZ-O-2287 de coordenadas N=7346045.94 m e E=718406.85 m, 73°33'37" e 62.91 metros, até o vértice ADZ-O-2288 de coordenadas N=7346063.74 m e E=718467.19 m, 68°21'45" e 25.08 metros, até o vértice ADZ-O-2289 de coordenadas N=7346072.99 m e E=718490.50 m, 65°57'23" e 33.34 metros, até o vértice ADZ-O-2290 de coordenadas N=7346086.57 m e E=718520.94 m, 60°45'19" e 24.23 metros, até o vértice ADZ-O-2291 de coordenadas N=7346098.41 m e E=718542.08 m, 56°23'09" e 31.48 metros, até o vértice ADZ-O-2292 de coordenadas N=7346115.84 m e E=718568.30 m, 59°25'03" e 33.66 metros, até o vértice ADZ-O-2293 de coordenadas N=7346132.96 m e E=718597.27 m, 58°28'55" e 64.06 metros, até o vértice ADZ-O-2294 de coordenadas N=7346166.45 m e E=718651.88 m, 54°45'30" e 34.41 metros, até o vértice ADZ-O-2295 de coordenadas N=7346186.30 m e E=718679.98 m, 58°40'11" e 58.40 metros, até o vértice ADZ-O-2296 de coordenadas N=7346216.67 m e E=718729.87 m, 56°04'18" e 28.24 metros, até o vértice ADZ-O-2297 de coordenadas N=7346232.43 m e E=718753.30 m, 54°25'47" e 16.72 metros, até o vértice ADZ-O-2298 de coordenadas N=7346242.16 m e E=718766.90 m, 48°15'08" e 20.73 metros, até o vértice ADZ-O-2299 de coordenadas N=7346255.96 m e E=718782.37 m, 56°07'39" e 34.26 metros, até o vértice ADZ-O-2300 de coordenadas N=7346275.05 m e E=718810.81 m, 59°20'13" e 53.39 metros, até o vértice ADZ-O-2301 de coordenadas N=7346302.28 m e E=718856.74 m, 59°29'30" e 37.28 metros, até o vértice ADZ-O-2302 de coordenadas N=7346321.21 m e E=718888.86 m, 60°17'16" e 26.02 metros, até o vértice ADZ-O-2303 de coordenadas N=7346334.11 m e E=718911.46 m, 61°51'45" e 14.27 metros, até o vértice ADZ-O-2304 de coordenadas N=7346340.84 m e E=718924.05 m, 64°41'34" e 25.51 metros, até o vértice ADZ-O-2305 de coordenadas N=7346351.74 m e E=718947.11 m, - / -

CONTINUA NO VERSO

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Circunscrita de Itapeva - SP

017255

12000-6-AA



Prot.: 42473 - 35044

42473

MATRÍCULA

35.044

FICHA

001

VERSO

metros, até o vértice ADZ-O-7762 de coordenadas N=7346006.75 m e E=719372.48 m, 160°46'33" e 45.21 metros, até o vértice ADZ-O-7761 de coordenadas N=7345964.06 m e E=719387.36 m, 172°55'07" e 42.16 metros, até o vértice ADZ-O-7760 de coordenadas N=7345922.22 m e E=719392.56 m, 157°38'07" e 15.93 metros, até o vértice ADZ-O-7759 de coordenadas N=7345907.49 m e E=719398.62 m, 123°36'39" e 3.40 metros, até o vértice ADZ-O-7758 de coordenadas N=7345905.61 m e E=719401.45 m, localizado na mesma margem, junto a cerca; deste deixa o ribeirão e segue confrontando por cerca com o imóvel parte de matrícula nº 34.134 denominado Fazenda Itapeva - gleba 01 Desmembrada, de propriedade de HAMILTON LUIZ AHUALLI JUNIOR casado com ANDREA SANTORO AHUALLI; RANCHO DA AMIZADE AGROPECUÁRIA LTDA; com os seguintes azimutes e distâncias: 221°58'24" e 209.94 metros, até o vértice ADZ-M-3575 de coordenadas N=7345749.53 m e E=719261.04 m, 221°58'24" e 817.56 metros, até o vértice ADZ-M-3573 de coordenadas N=7345141.71 m e E=718714.27 m, localizado junto a cerca; deste segue confrontando por cerca com o imóvel parte de matrícula nº 34.134 denominado Fazenda Itapeva - gleba 03 Desmembrada, de propriedade de HAMILTON LUIZ AHUALLI JUNIOR casado com ANDREA SANTORO AHUALLI; RANCHO DA AMIZADE AGROPECUÁRIA LTDA; com os seguintes azimutes e distâncias: 287°48'05" e 337.82 metros, até o vértice ADZ-M-3574 de coordenadas N=7345244.99 m e E=718392.63 m, 287°48'09" e 116.48 metros, até o vértice ADZ-P-B910 de coordenadas N=7345280.60 m e E=718281.73 m, localizado junto a cerca na margem direita de um córrego sem denominação; deste segue pela mesma margem de montante a jusante confrontando por água com o imóvel da matrícula 22.358 denominado Chácara Nossa Senhora de Lourdes, de propriedade de JOÃO CARLOS CAMPOS PINN e sua mulher MARGARIDA KEIKO KAWAMURA PINN, com os seguintes azimutes e distâncias: 279°01'34" e 18.36 metros, até o vértice ADZ-P-B911 de coordenadas N=7345283.48 m e E=718263.60 m, 285°16'30" e 17.61 metros, até o vértice ADZ-P-B912 de coordenadas N=7345288.12 m e E=718246.61 m, 272°21'23" e 44.51 metros, até o vértice ADZ-P-B913 de coordenadas N=7345289.95 m e E=718202.14 m, 299°50'34" e 23.23 metros, até o vértice ADZ-P-B914 de coordenadas N=7345301.51 m e E=718181.99 m, 250°56'04" e 7.47 metros, até o vértice ADZ-P-B915 de coordenadas N=7345299.07 m e E=718174.93 m, localizado na mesma margem junto a cerca; deste deixa o córrego e segue confrontando por cerca com o imóvel da matrícula 17 denominado Chácara Boa Esperança de propriedade de FERNANDO CENALI e sua mulher MARIA DO CARMO MARTINS CENALI, CASSIO JOEL CENALI e sua mulher MIRIAN LEÃO TORTELLI, com os seguintes azimutes e distâncias: 350°53'25" e 23.24 metros, até o vértice ADZ-M-2466 de coordenadas N=7345322.02 m e E=718171.25 m, 350°52'44" e 24.29 metros, até o vértice ADZ-M-2467 de coordenadas N=7345346.00 m e E=718167.40 m, 348°11'30" e 27.95 metros, até o vértice ADZ-M-2468 de coordenadas N=7345373.36 m e E=718161.68 m, 338°08'43" e 57.89 metros, até o vértice ADZ-M-2469 de coordenadas N=7345427.09 m e E=718140.13 m, 338°39'37" e 38.94 metros, até o vértice ADZ-M-2470 de coordenadas N=7345463.36 m e E=718125.96 m, 337°31'10" e 33.84 metros, até o vértice ADZ-M-2471 de coordenadas N=7345494.63 m e E=718113.02 m, 343°02'05" e 10.11 metros, até o vértice ADZ-M-2472 de coordenadas N=7345504.30 m e E=718110.07 m, 348°28'51" e 37.06 metros, até o vértice ADZ-M-2473 de coordenadas N=7345540.61 m e E=718102.67 m, 347°10'42" e 57.32 metros, até o vértice ADZ-M-2474 de coordenadas N=7345596.50 m e E=718089.95 m, 336°10'13" e 24.08 metros, até o vértice ADZ-M-2475 de coordenadas N=7345618.53 m e E=718080.22 m, - / -

CONTINUA À FICHA 002 - L.º 02



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,  
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE ITAPEVA - SP

024  
Rm

MATRÍCULA	FICHA
35.044	001

Oficial de Registro de Imóveis  
Itapeva - SP

..... Itapeva, 27 de maio de 2014.....  
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:** Uma área de terras denominada de **GLEBA 02**, desmembrada da Fazenda Itapeva, com 106,8343ha ou 44,1464 alqueires paulistas e um perímetro de 4.773,65 metros, situada no Bairro Ribeirão Fundo, neste município e comarca, com as seguintes divisas e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice ADZ-M-2483, de coordenadas N= 7346418.38 m e E= 719091.06 m, localizado junto a cerca; deste segue confrontando por cerca com o imóvel da matrícula 21.892, denominado **Chácara Três Meninas** de propriedade de **GISELI PINN GIL, GISLAINE PINN GIL e GILSILEY PINN GIL**, tendo como usufrutuários **Milton Antônio Gil, e sua mulher Ana Silvia Pinn Gil**, com os seguintes azimutes e distâncias: 60°06'27" e 147.24 metros, até o vértice ADZ-M-2484 de coordenadas N=7346491.76 m e E=719218.71 m, 59°28'17" e 84.89 metros, até o vértice ADZ-M-2485 de coordenadas N=7346534.88 m e E=719291.83 m, localizado junto a cerca; deste segue confrontando por cerca com o imóvel de propriedade de **LUIZ FERNANDO CASTRO MATOS** (posse), com azimute 105°15'46" e distância de 3.33 metros, até o vértice ADZ-V-0173 de coordenadas N=7346534.00 m e E=719295.04 m, localizado na margem esquerda do ribeirão fundo; deste segue pela mesma margem de jusante a montante, confrontando por água com o imóvel de parte da matrícula 34.134, denominado **Fazenda Itapeva - Remanescente**, de propriedade de **BEATRICE HASSON SVERNER**, com os seguintes azimutes e distâncias: 171°20'27" e 16.89 metros, até o vértice ADZ-O-7786 de coordenadas N=7346517.30 m e E=719297.59 m, 143°06'17" e 37.18 metros, até o vértice ADZ-O-7785 de coordenadas N=7346487.57 m e E=719319.91 m, 280°53'46" e 35.84 metros, até o vértice ADZ-O-7784 de coordenadas N=7346494.34 m e E=719284.71 m, 218°01'41" e 9.01 metros, até o vértice ADZ-O-7783 de coordenadas N=7346487.25 m e E=719279.16 m, 135°11'47" e 29.05 metros, até o vértice ADZ-O-7782 de coordenadas N=7346466.64 m e E=719299.63 m, 225°35'48" e 46.76 metros, até o vértice ADZ-O-7781 de coordenadas N=7346433.92 m e E=719266.22 m, 174°57'17" e 32.36 metros, até o vértice ADZ-O-7780 de coordenadas N=7346401.69 m e E=719269.07 m, 133°53'36" e 22.07 metros, até o vértice ADZ-O-7779 de coordenadas N=7346386.39 m e E=719284.97 m, 115°14'05" e 15.38 metros, até o vértice ADZ-O-7778 de coordenadas N=7346379.83 m e E=719298.89 m, 86°38'00" e 23.66 metros, até o vértice ADZ-O-7777 de coordenadas N=7346381.22 m e E=719322.51 m, 212°04'02" e 25.19 metros, até o vértice ADZ-O-7776 de coordenadas N=7346359.87 m e E=719309.14 m, 182°54'23" e 40.11 metros, até o vértice ADZ-O-7775 de coordenadas N=7346319.82 m e E=719307.11 m, 197°15'27" e 23.43 metros, até o vértice ADZ-O-7774 de coordenadas N=7346297.44 m e E=719300.16 m, 146°10'16" e 24.14 metros, até o vértice ADZ-O-7773 de coordenadas N=7346277.39 m e E=719313.59 m, 143°08'14" e 42.09 metros, até o vértice ADZ-O-7772 de coordenadas N=7346243.72 m e E=719338.84 m, 194°15'19" e 29.59 metros, até o vértice ADZ-O-7771 de coordenadas N=7346215.04 m e E=719331.56 m, 160°10'11" e 79.94 metros, até o vértice ADZ-O-7770 de coordenadas N=7346139.84 m e E=719358.68 m, 151°23'08" e 52.39 metros, até o vértice ADZ-O-7769 de coordenadas N=7346093.85 m e E=719383.77 m, 157°37'48" e 72.82 metros, até o vértice ADZ-O-7768 de coordenadas N=7346026.51 m e E=719411.48 m, 268°12'21" e 16.90 metros, até o vértice ADZ-O-7767 de coordenadas N=7346025.98 m e E=719394.59 m, 299°45'41" e 32.23 metros, até o vértice ADZ-O-7766 de coordenadas N=7346041.98 m e E=719366.61 m, 245°55'22" e 28.28 metros, até o vértice ADZ-O-7765 de coordenadas N=7346030.44 m e E=719340.78 m, 189°29'08" e 9.78 metros, até o vértice ADZ-O-7764 de coordenadas N=7346020.80 m e E=719339.17 m, 163°04'20" e 14.48 metros, até o vértice ADZ-O-7763 de coordenadas N=7346006.94 m e E=719343.39 m, 90°22'23" e 29.09 - /

**CONTINUA NO VERSO**

Oficial de Registro de Imóveis e Arquivos  
Comarca de Itapeva - SP

017254

12000-6-AA



42473

O preço de venda do imóvel objeto deste Laudo fica avaliado em **R\$ 2.148.307,14 (Dois milhões cento e quarenta e oito mil, trezentos e sete reais e quatorze centavos)**.

Observadas as características do mercado imobiliário analisado, a presente avaliação pode ser válida até no máximo seis meses depois data deste laudo.

## 12. ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 11 (onze) páginas, além de seus anexos.

## 13. ANEXOS

- I. Matrícula do imóvel;
- II. Relatório fotográfico;
- III. Relação estatístico;
- IV. Dados amostrais;
- V. ART do Laudo.;

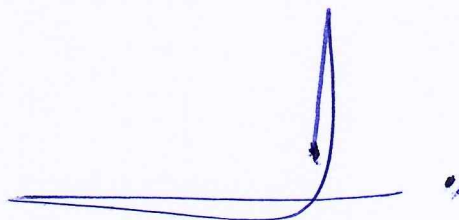
Itapeva, São Paulo, 15 de dezembro de 2022.

LEANDRO ANTONIO DE  
LIMA  
CHICHURA:42822308861

Assinado de forma digital por  
LEANDRO ANTONIO DE LIMA  
CHICHURA:42822308861  
Dados: 2022.12.15 22:23:20  
-03'00'

**ENG CIVIL LEANDRO ANTONIO DE LIMA CHICHURA**

CPF 428.223.088-61 / CREA 506.971.173-0



- O Gráfico Resíduos Padronizados x Valores Ajustados demonstra que os pontos não apresentam tendência à nenhuma forma geométrica, indicando homocedasticidade e normalidade dos dados;
- Atribuindo-se diversos valores para as variáveis explicativas no modelo, o valor unitário (explicado) se mostrou coerente.

Foi adotado nesta avaliação o valor médio do Intervalo de Predição, uma vez que os dados amostrais são referentes à imóveis em oferta e normalmente os proprietários dos imóveis admitem descontos nos valores ofertados, quando das efetivas transações.

Espectro amostral e valores das variáveis independentes pertinentes ao imóvel avaliando:

Variável	Tipo	Espectro amostral		Imóvel Avaliando	
		Mínimo	Máximo		
1	Área total	Quantitativa	950,00	51.864,00	21.517,02
2	Distância ao polo	Quantitativa	1,50	34,00	2,40
3	Topografia	Dicotômica	0	1	0
4	Setor urbano	Código alocado	1	3	2
6	Valor total	Quantitativa	60.000,00	6.720.000,00	

## 11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Os resultados para o preço total foram os seguintes:

Intervalo de Predição:

Limite Superior (+10,86%) = 2.381.628,83

Limite de Tendência Central = 2.148.307,14

Limite inferior (-9,80%) = 1.937.843,34

Campo de Arbítrio

Máximo (+%) = 2.470.553,21

Mínimo (-%) = 1.826.061,07

ENGENHEIRO CIVIL LEANDRO CHICHURA - (15) 99745-0576  
E-mail: leandrochichura@gmail.com



2 = média valorização;

3 = mais valorizado.

### Data do evento

Variável proxy para a Data de ocorrência do evento no mercado Imobiliário. A variação (espectro) amostral adotada é de 7 a 12, onde:

5 = maio de 2022;

6 = junho de 2022;

7 = julho de 2022;

8 = agosto de 2022;

9 = setembro de 2022;

10 = outubro de 2022;

11 = novembro de 2022;

12 = dezembro de 2022.

### Valor total

Variável quantitativa dependente que corresponde ao preço total de comercialização de cada amostra levando em conta a soma do terreno e a construção. Nas amostras coletadas os valores variaram de R\$ 60.000,00 a R\$ 6.720.000,00.

### Modelo de Regressão Linear

A partir dos dados pesquisados pelo avaliador e das variáveis explicativas adotadas, foi gerado e ajustado o seguinte modelo matemático com o auxílio do sistema citado:

$$\text{Valor total} = e^{(+13,10049292 - 3046,267352 / \text{Área total} - 0,06324436686 * \text{Distância ao polo Valorizante} + 0,4313093823 * \text{Topografia} + 0,9119714008 * \text{Setor Urbano})}$$

Resultados gerais do modelo de regressão:

- Coeficiente de Determinação: 0,974 (Fortíssimo);
- Significância geral do modelo < 0,01%;
- Não há variável independente com significância maior do que 10%;
- Não há correlações altas (>80%) entre variáveis independentes;
- Não foi apontado pelo sistema nenhum ponto influenciante;
- Foi detectado apenas um ponto outlier 1,92% (dado de número 58);
- O Nível de Confiança do Modelo (bicaudal) foi de 80% e, no modelo, a amplitude do Intervalo de Confiança em torno da estimativa de tendência central foi de 20,66%;

## 10. DADOS UTILIZADOS, TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

Foram pesquisados 69 dados amostrais na mesma região do imóvel avaliando, relacionados e descritos nos anexos deste Laudo. Depois de gerado o modelo, observou-se pontos influenciantes, dos quais foram removidas 17 amostras, restando, portanto, todos os 52 dados a considerados no tratamento estatístico.

Inicialmente levantou-se a hipótese de que as variáveis explicativas (independentes) do valor de mercado de venda imóvel avaliando fossem: Área total, Distância ao polo valorizante, Topografia, Setor urbano e Data do evento.

Depois do tratamento dos dados pesquisados por regressão linear múltipla com o sistema SisDEA, foi observado que as variáveis explicativas mais importantes e determinantes do valor de mercado do imóvel avaliando foram: Área total, Distância ao polo valorizante, Topografia e Setor urbano. As demais variáveis apresentaram significância altas (acima de 30%) ou alta correlação com outra variável e, portanto, foram descartadas do modelo.

As variáveis independentes (explicativas) adotadas no modelo são descritas a seguir.

### Área total

Variável quantitativa correspondente ao metro quadrado do terreno. Os dados coletados variaram de 950,00 a 51.864,00 metros quadrados.

### Distância ao polo valorizante

Variável quantitativa mensurada em quilômetros, indicativa da distância ao polo valorizante mais próximo que é o centro comercial da cidade de Itapeva. Os dados coletados variaram de 1,50 a 34,00 quilômetros.

### Topografia

Variável dicotômica que indica se terreno é plano ou semi-plano. Para terrenos planos o valor adotado será 1. Para terrenos acidentados ou alto aclive/declive será atribuído o valor 0.

### Setor Urbano

Variável de código alocado para condição de localização do imóvel no contexto urbano da zona ou bairro. A variação amostral adotada é de 1 a 3:

1 = menos valorizado;

MATRÍCULA

35.044

FICHA

002

VERSO

68°52'20" e 15,66 metros, até o vértice ADZ-O-2306 de coordenadas N=7346357,39 m e E=718961,72 m, 70°14'55" e 18,87 metros, até o vértice ADZ-O-2307 de coordenadas N=7346363,76 m e E=718979,48 m, 63°22'55" e 14,67 metros, até o vértice ADZ-O-2308 de coordenadas N=7346370,34 m e E=718992,59 m, 67°36'09" e 26,99 metros, até o vértice ADZ-O-2309 de coordenadas N=7346380,62 m e E=719017,55 m, 62°38'00" e 24,46 metros, até o vértice ADZ-O-2310 de coordenadas N=7346391,86 m e E=719039,27 m, 58°21'27" e 35,81 metros, até o vértice ADZ-O-2311 de coordenadas N=7346410,65 m e E=719069,75 m, localizado na mesma margem, junto a cerca; deste deixa a estrada e segue confrontando por cerca com o imóvel da matrícula 21.892, denominado Chácara Três Meninas de propriedade de GISELI PINN GIL, GISLAINE PINN GIL e GILSILEY PINN GIL, tendo como usufrutuários Milton Antonio Gil, e sua mulher Ana Silvia Pinn Gil, com os seguintes azimutes e distâncias: 70°03'39" e 22,67 metros, até o vértice ADZ-M-2483 de coordenadas N=7346418,38 m e E=719091,06 m; início da presente descrição, encerrando assim o perímetro do polígono acima descrito com uma área superficial de 106,8343 ha ou 44.1464 alqueires paulista. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir da estação ativa de Curitiba (UFPR), código internacional 93.970, de coordenadas E= 677.878,515 m e N= 7.184.223,310 m e estação ativa de Cananéia, código internacional 91.716, de coordenadas E= 204.807,722 m e N= 7.229.622,558 m, representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 51° Wgr, tendo como datum o SIRGAS. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. Imóvel cadastrado no INCRA sob n.º 636.070.010.391-7 para uma área com 705,5800ha. Mod. Rural (ha): 16,3480 - N.º. Mod. Rurais: 43,16 - Mod. Fiscal (ha): 20,0000 - N.º. Mod. Fiscais: 35,2790 - FMP (ha): 2,0000. Classificação Fundiária: Grande Propriedade Produtiva. Denominação do Imóvel Rural: Fazenda Itapeva - Bairro Ribeirão Fundo, neste município. PROPRIETÁRIA: BEATRICE HASSON SVERNER, brasileira, separada judicialmente, decoradora, portadora do RG. n.º 2.262.409-SSP/SP e CPF. n.º 040.772.228-93, residente e domiciliada à Rua, da Consolação, n.º 3512, Apto 09, em São Paulo-SP. TÍTULO AQUISITIVO: Havido pela matrícula 34.134 - L.º 02, feita aos 08 de maio de 2.014, deste Cartório. O ESCRIVENTE SUBSTITUTO, *Danilo Lages de Magalhães*

(Danilo Lages de Magalhães) Art.º 20, § 4.º, Lei 8.935/94.

AV.01 - 35.044 - Itapeva, 27 de maio de 2.014. Faz-se a presente averbação para ficar constando que o imóvel da presente matrícula encontra-se GEORREFERENCIADO conforme CERTIFICAÇÃO N.º 081403000154-52 do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, datado de 28 de março de 2.014 (Processo n.º 44190.001364/2014-30). O ESCRIVENTE SUBSTITUTO, *Danilo Lages de Magalhães*

(Danilo Lages de Magalhães) Art.º 20, § 4.º, Lei 8.935/94. Total de Emolumentos: R\$20,14. Guia n.º 098/2014.

AV.02 - 35.044 - Itapeva, 27 de maio de 2.014. Conforme autorização contida na Escritura lavrada nas notas do 2.º Tabelião desta cidade, aos 15 de janeiro de 2.014, pelo Substituto da Tabelião Interina Diego de Almeida Santos, L.º 262 - fls. 003/049 e demais documentos arquivados digitalmente, averba-se que no imóvel da presente matrícula existem as seguintes Áreas de Reservas Legais, assim descritas: RESERVA LEGAL 01 - /

Talhões	Discriminação	Total	Total	%
---------	---------------	-------	-------	---

CONTINUA À FICHA 003 - L.º 02

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE ITAPEVA - SP

MATRÍCULA 35.044 FICHA 003

Oficial de Registro de Imóveis Itapeva - SP

Itapeva, 27 de maio de 2014. LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CONTINUAÇÃO DA FICHA 002 - Lr 02

		parcial (ha)	geral (ha)	
VN.01	Vegetação nativa para RL	0,3659		
VN.02	Vegetação nativa para RL	0,4390		
VN.03	Vegetação nativa para RL	1,0880		
VN.05	Vegetação nativa para RL	0,6415		
Total			2,5344	2,37%
APP.01	Vegetação nativa em APP		2,8461	2,67%
<b>TOTAL DA RESERVA LEGAL 01</b>			<b>5,3805</b>	<b>5,04%</b>
Porcentagens calculadas sobre a área total (106,8343ha)				

DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice ADZ-M-2468, de coordenadas N=7345373.36 m e E=718161.68 m, localizado junto a cerca; deste segue confrontando por cerca com o próprio imóvel com os seguintes azimutes e distâncias: 143°58'58" e 16.07 metros, 103°26'59" e 3.15 metros, 144°42'42" e 3.43 metros, 101°36'57" e 3.60 metros, 135°42'01" e 6.05 metros, 133°03'24" e 7.43 metros, 128°47'25" e 11.81 metros, 120°21'05" e 16.37 metros, 124°01'38" e 15.87 metros, 114°08'59" e 11.46 metros, 103°02'20" e 8.68 metros, 84°01'40" e 11.53 metros, 72°14'38" e 9.54 metros, 55°43'45" e 11.15 metros, 33°24'53" e 9.54 metros, 38°23'34" e 5.65 metros, 14°55'14" e 9.04 metros, 8°46'38" e 4.50 metros, 23°54'28" e 3.60 metros, 11°37'30" e 5.49 metros, 2°53'41" e 3.05 metros, 2°53'41" e 3.89 metros, 6°49'47" e 9.41 metros, 8°53'03" e 6.46 metros, 16°26'38" e 5.35 metros, 355°24'36" e 5.65 metros, 3°32'55" e 7.53 metros, 9°09'21" e 9.93 metros, 4°15'04" e 5.28 metros, 24°11'44" e 41.47 metros, 32°03'20" e 6.22 metros, 31°21'33" e 14.59 metros, 31°19'37" e 7.69 metros, 31°41'20" e 6.52 metros, 26°33'19" e 5.87 metros, 18°20'21" e 3.89 metros, 28°22'38" e 4.86 metros, 16°12'31" e 10.22 metros, 21°47'13" e 6.51 metros, 17°33'21" e 6.31 metros, 17°02'56" e 13.09 metros, 11°24'15" e 12.93 metros, 21°31'01" e 6.44 metros, 12°58'55" e 8.11 metros, 12°37'11" e 4.50 metros, 24°07'51" e 4.20 metros, 6°45'24" e 6.88 metros, 359°33'52" e 7.80 metros, 350°47'56" e 9.03 metros, 334°25'19" e 5.51 metros, 330°27'34" e 6.39 metros, 301°42'40" e 6.51 metros, 291°35'44" e 5.18 metros, 288°25'41" e 5.33 metros, 290°27'47" e 4.62 metros, 299°46'46" e 5.63 metros, 279°02'29" e 5.87 metros, 273°44'40" e 0.76 metros, 310°25'30" e 9.19 metros, 314°34'40" e 7.31 metros, 329°49'03" e 8.79 metros, 1°15'52" e 4.80 metros, 346°51'02" e 7.32 metros, 339°09'12" e 8.88 metros, 337°24'53" e 3.95 metros, 337°24'53" e 10.80 metros, 330°30'06" e 9.88 metros, 328°53'41" e 12.89 metros, 321°46'52" e 9.90 metros, 330°24'51" e 3.70 metros, 314°55'57" e 4.79 metros, 330°39'22" e 6.20 metros, 343°18'57" e 18.29 metros, 331°53'30" e 11.46 metros, 322°50'46" e 3.39 metros, 2°23'13" e 6.76 metros, 8°45'06" e 17.61 metros, 45°01'07" e 6.95 metros, 88°05'31" e 6.44 metros, 123°02'39" e 22.29 metros, 145°01'25" e 17.88 metros, 119°28'35" e 3.60 metros, 134°42'21" e 13.63 metros, 104°54'04" e 10.43 metros, 120°11'19" e 4.15 metros, 120°11'19" e 5.76 metros, 108°00'56" e 4.84 metros, 117°38'41" e 5.72 metros, 128°59'02" e 7.10 metros, 131°01'43" e 5.48 metros, 101°45'40" e 5.23 metros, 128°53'28" e 4.18 metros, 132°43'09" e - /

CONTINUA NO VERSO

Ofício de Registro de Imóveis e Anterior - Curitiba de Itapeva - SP

017256

12000-6-AA



Rm

MATRÍCULA  
35.044

FICHA  
003 VERSO

5.99 metros, 118°15'30" e 28.64 metros, 93°28'32" e 31.76 metros, 76°45'19" e 8.86 metros, 103°54'09" e 15.39 metros, 73°25'59" e 1.32 metros, 73°25'59" e 4.69 metros, 34°21'19" e 6.24 metros, 339°29'21" e 5.05 metros, 321°31'03" e 7.87 metros, 305°38'48" e 15.91 metros, 329°20'45" e 6.89 metros, 301°48'57" e 5.61 metros, 283°42'39" e 7.26 metros, 257°14'16" e 7.21 metros, 296°25'33" e 20.05 metros, 318°17'32" e 15.79 metros, 335°05'59" e 24.53 metros, 312°01'21" e 2.73 metros, R: 60.00 e 54.03 metros, 134°55'57" e 14.22 metros, 160°52'48" e 11.53 metros, 144°41'23" e 34.63 metros, 134°50'25" e 12.18 metros, 118°58'08" e 19.50 metros, 94°24'03" e 14.78 metros, 77°34'39" e 5.38 metros, 77°34'39" e 9.00 metros, 62°41'44" e 20.69 metros, 50°42'20" e 17.95 metros, 76°38'47" e 12.60 metros, 43°48'20" e 12.31 metros, 350°27'43" e 10.57 metros, 339°59'04" e 22.71 metros, 331°08'33" e 11.72 metros, 28°11'58" e 33.19 metros, 21°45'00" e 25.10 metros, 74°27'32" e 9.68 metros, 89°57'08" e 31.13 metros, 72°28'17" e 24.73 metros, 80°41'56" e 15.65 metros, 85°13'06" e 22.97 metros, 76°19'18" e 14.56 metros, 112°52'58" e 9.64 metros, 96°31'27" e 13.85 metros, 236°45'30" e 11.29 metros, 252°26'37" e 20.48 metros, 254°30'08" e 10.55 metros, 238°28'04" e 79.48 metros, 211°30'40" e 36.44 metros, 200°32'15" e 24.10 metros, 177°33'44" e 28.77 metros, 198°44'49" e 13.27 metros, 229°41'26" e 66.17 metros, 229°41'26" e 79.65 metros, 228°04'40" e 32.58 metros, 301°42'26" e 25.45 metros, 304°30'25" e 27.34 metros, 305°31'13" e 36.88 metros, 306°51'08" e 24.07 metros, 317°12'46" e 29.14 metros, 322°21'21" e 32.47 metros, 320°05'03" e 42.62 metros, 230°05'03" e 1.00 metros, 140°05'03" e 42.60 metros, 142°21'21" e 32.49 metros, 137°12'46" e 29.27 metros, 126°51'08" e 24.17 metros, 125°31'13" e 36.90 metros, 124°36'25" e 27.38 metros, 121°42'26" e 25.18 metros, 228°04'40" e 33.55 metros, 201°06'46" e 53.64 metros, 201°34'41" e 40.37 metros, 190°45'34" e 50.49 metros, 214°16'25" e 49.23 metros, 203°57'25" e 38.17 metros, 179°23'36" e 31.96 metros, 229°11'21" e 29.40 metros, 173°35'53" e 14.43 metros, 240°36'40" e 21.32 metros, até o vértice R, de coordenadas N= 7345280.85 m e E= 718280.14 m, localizado na margem direita de um córrego sem denominação; deste segue pela mesma margem de montante a jusante confrontando por água com o imóvel da matrícula 22.358 denominado Chácara Nossa Senhora de Lourdes, de propriedade de JOÃO CARLOS CAMPOS PINN e sua mulher MARGARIDA KEIKO KAWAMURA PINN, com os seguintes azimutes e distâncias: 279°01'34" e 16.75 metros, até o vértice ADZ-P-B911 de coordenadas N=7345283.48 m e E=718263.60 m, 285°16'30" e 17.61 metros, até o vértice ADZ-P-B912 de coordenadas N=7345288.12 m e E=718246.61 m, 272°21'23" e 13.71 metros, até o vértice A, de coordenadas N= 7345288.68m, e E= 718232.91m, 272°21'23" e 30.80 metros, até o vértice ADZ-P-B913 de coordenadas N=7345289.95 m e E=718202.14 m, 299°50'34" e 23.23 metros, até o vértice ADZ-P-B914 de coordenadas N=7345301.51 m e E=718181.99 m, 250°56'04" e 7.47 metros, até o vértice ADZ-P-B915 de coordenadas N=7345299.07 m e E=718174.93 m, localizado na mesma margem junto a cerca; deste deixa o córrego e segue confrontando por cerca com o imóvel da matrícula 17 denominado Chácara Boa Esperança de propriedade de FERNANDO CENALI e sua mulher MARIA DO CARMO MARTINS CENALI, CASSIO JOEL CENALI e sua mulher MIRIAN LEÃO TORTELLI, com os seguintes azimutes e distâncias: 350°53'25" e 23.24 metros, até o vértice ADZ-M-2466 de coordenadas N=7345322.02 m e E=718171.25 m, 350°52'44" e 24.29 metros, até o vértice ADZ-M-2467 de coordenadas N=7345346.00 m e E=718167.40 m, 348°11'30" e 27.95 metros, até o vértice ADZ-M-2468 de coordenadas N=7345373.36 m e E=718161.68 m, - início da presente descrição, encerrando assim o perímetro do polígono acima descrito com uma área superficial de 5.3805 ha: sendo 2.5344 ha de Vegetação Nativa para Reserva Legal. - / -

CONTINUA À FICHA 004 - L.º 02



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,  
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE ITAPEVA - SP

Folha 04 de 00.

030

Bm

MATRÍCULA 35.044 FICHA 004

Oficial de Registro de Imóveis  
Itapeva - SP

..... Itapeva, 27 de maio de 2.014.....  
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CONTINUAÇÃO DA FICHA 003 - L.º 02

2.8461 ha de Vegetação Nativa em APP, que corresponde a 5,04% sobre a área total do imóvel;  
**RESERVA LEGAL 02 :**

Talhões	Discriminação	Total parcial (ha)	Total geral (ha)	%
VN.06	Vegetação nativa para RL.		0,5774	0,54%
<b>ÁREA TOTAL DO MEMORIAL</b>			0,5774 ha	
Porcentagens calculadas sobre a área total (106,8343ha)				

**DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO:** Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice C de coordenadas N= 7345929.01 m e E= 718586.34 m; deste segue confrontando por linha seca com o próprio imóvel com os seguintes azimutes e distâncias: 314°55'46" e 37.55 metros; 314°16'51" e 47.79 metros; 320°26'57" e 17.73 metros; 1°16'36" e 15.37 metros; 27°27'15" e 15.25 metros; 62°17'22" e 15.79 metros; 88°09'08" e 19.39 metros; 129°36'49" e 10.76 metros; 152°27'30" e 35.04 metros; 146°36'58" e 40.71 metros; 131°39'28" e 18.98 metros; 150°29'00" e 7.98 metros; 200°58'42" e 10.48 metros; 225°42'51" e 15.97 metros; 269°06'44" e 11.80 metros; 288°11'18" e 7.03 metros, até o vértice C, de coordenadas N= 7345929.01 m e E= 718586.34 m; início da presente descrição, fechando assim o perímetro do polígono acima descrito com uma área superficial de 0,5774 ha de Vegetação Nativa para Reserva Legal que corresponde a 0,54% sobre a área total do imóvel; **RESERVA LEGAL 03:**

Talhões	Discriminação	Total parcial (ha)	Total geral (ha)	%
VN.09	Vegetação nativa para RL	-----	0,9685	0,91%
APP.03	Vegetação nativa em APP	-----	1,7206	1,61%
<b>TOTAL DA RESERVA LEGAL 03</b>			2,6891 2,52%	
Porcentagens calculadas sobre a área total (106,8343ha)				

**DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO:** Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice ADZ-M-2484 de coordenadas N=7346491.76 m e E=719218.71 m, localizado junto a cerca; deste segue confrontando por cerca com o imóvel da matrícula 21.892, denominado Chácara 'Três Meninas de propriedade de GISELI PINN GIL, GISLAINE PINN GIL e GILSILEY PINN GIL, tendo como usufrutuários Milton Antônio Gil, e sua mulher Ana Sílvia Pinn Gil, com azimute 59°28'17" e distância de 84.89 metros, até o vértice ADZ-M-2485 de coordenadas N=7346534.88 m e E=719291.83 m, localizado junto a cerca, deste segue confrontando por linha seca com o próprio imóvel com os seguintes azimutes e distâncias: 105°15'46" e 0.15 metros; 185°00'14" e 0.38 metros; 171°20'27" e 18.56 metros; 143°06'17" e 30.16 metros; 280°53'46" e 29.91 metros; 218°01'41" e 13.49 metros; 135°11'47" e 28.67 metros; 225°35'48" e 45.16 metros; 174°57'17" e 34.90 metros; 133°53'36" e 1.93 metros; 182°13'32" e 32.12 metros;  
**CONTINUA NO VERSO**

Oficial do Registro de Imóveis e Cartas  
Comarca de Itapeva - SP

017257

12000-6-AA



Ptcl.: 42473 - 05044

42473

Rm

MATRÍCULA

35.044

FICHA

004

VERSO

186°42'51" e 22.90 metros; 184°20'06" e 22.11 metros; 192°48'44" e 29.92 metros; 216°53'16" e 16.44 metros; 226°57'59" e 34.66 metros; 236°12'58" e 21.50 metros; 220°18'37" e 40.56 metros; 216°32'47" e 22.53 metros; 217°07'19" e 32.63 metros; 229°37'43" e 29.30 metros; 234°54'19" e 26.10 metros; 241°24'18" e 20.97 metros; 236°59'16" e 27.51 metros; 183°49'01" e 7.70 metros; 180°00'00" e 8.68 metros; 172°17'57" e 8.98 metros; 169°41'18" e 10.65 metros; 172°38'35" e 14.85 metros; 174°23'50" e 11.97 metros; 199°59'40" e 8.01 metros; 214°23'51" e 1.67 metros; 340°39'44" e 23.16 metros; 341°27'59" e 37.09 metros; 337°20'54" e 33.51 metros; 62°12'36" e 5.79 metros; 56°59'16" e 39.30 metros; 61°24'18" e 20.42 metros; 54°54'19" e 23.01 metros; 49°37'43" e 24.63 metros; 37°07'19" e 29.20 metros; 36°32'47" e 23.37 metros; 40°18'37" e 45.74 metros; 56°12'58" e 23.27 metros; 46°57'59" e 29.59 metros; 36°53'16" e 7.40 metros; 12°48'44" e 19.04 metros; 347°57'24" e 1.48 metros; 346°35'36" e 9.51 metros; 343°19'21" e 7.33 metros; 338°39'32" e 10.45 metros; 332°43'01" e 8.74 metros; 325°55'34" e 4.31 metros; 314°58'16" e 5.60 metros; 327°28'11" e 7.07 metros; 311°43'09" e 3.94 metros; 283°52'43" e 5.11 metros; 303°35'21" e 7.39 metros; 285°22'41" e 4.33 metros; 272°04'51" e 6.00 metros; 267°15'44" e 9.82 metros; 277°22'00" e 6.61 metros; 296°47'20" e 6.86 metros; 308°18'45" e 6.90 metros; 324°04'38" e 6.85 metros; 337°44'20" e 9.26 metros; 347°00'21" e 10.16 metros; 345°54'11" e 11.20 metros; 337°00'06" e 4.10 metros; 329°44'54" e 4.26 metros; 284°58'12" e 3.93 metros; 277°15'38" e 16.13 metros, até o vértice D de coordenadas N=7346435.52 m e E=719120.88 m, localizado junto a cerca; deste segue confrontando por cerca com o imóvel da matrícula 21.892, denominado Chácara Três Meninas de propriedade de GISELI PINN GIL, GISLAINE PINN GIL e GILSILEY PINN GIL, tendo como usufrutuários Milton Antônio Gil, e sua mulher Ana Silvia Pinn Gil, com azimuth ; 60°06'27" e 112.84 metros, até o vértice ADZ-M-2484 de coordenadas N=7346491.76 m e E=719218.71 m, início da presente descrição, encerrando assim o perímetro do polígono acima descrito com uma área superficial de 2.6891 ha. Sendo 0,9685 ha de Vegetação Nativa para Reserva Legal; 1,7206 ha de Vegetação Nativa em APP; que corresponde a 2,52% sobre a área total do imóvel; RESERVA LEGAL 04:

Talhões	Discriminação	Total parcial (ha)	Total geral (ha)	%
VN.10	Vegetação nativa para RL	-----	0,0748	0,07%
APP.02	Vegetação nativa em APP.	-----	1,4420	1,35%
APP.05	Área abandonada p/ reg. Nat. em APP.	0,0081		
APP.06	Área abandonada p/ reg. Nat. em APP.	0,0902		
APP.07	Área abandonada p/ reg. Nat. em APP.	0,0089		
			0,1072	0,10%
<b>TOTAL DA RESERVA LEGAL 04</b>			<b>1,6240</b>	<b>1,52%</b>
Porcentagens calculadas sobre a área total (106,8343ha)				

CONTINUA À FICHA 005 - Lª 02

Am

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE ITAPEVA - SP

MATRÍCULA 35.044 FICHA 005

Oficial de Registro de Imóveis Itapeva - SP

Itapeva, 27 de maio de 2014.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CONTINUAÇÃO DA FICHA 004 - L.º 02

DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice D, de coordenadas N= 7345264,46 m e E= 718332,01 m, localizado junto a cerca; deste segue confrontando por cerca com o imóvel parte de matrícula nº 34.134 denominado Fazenda Itapeva - gleba 03 Desmembrada, da propriedade de HAMILTON LUIZ AHUALLI JUNIOR casado com ANDREA SANTORO AHUALLI; RANCHO DA AMIZADE AGROPECUÁRIA LTDA; com azimute: 287º48'09" e distancia de 51,44 metros, até o vértice G, de coordenadas N= 7345280,18 m e E= 718283,03 m, localizado junto a cerca; deste segue confrontando por cerca com o próprio imóvel, com os seguintes azimutes e distancias: 60º36'40" e 20,46 metros; 353º35'53" e 14,70 metros; 49º11'21" e 29,28 metros; 359º23'36" e 32,46 metros; 23º57'25" e 37,55 metros; 34º16'25" e 49,46 metros; 10º45'34" e 50,72 metros; 21º34'41" e 39,51 metros; 120º59'25" e 25,82 metros; 30º59'25" e 1,00 metros; 300º59'25" e 25,99 metros; 21º06'46" e 52,83 metros; 48º04'40" e 66,66 metros; 49º41'26" e 146,34 metros; 18º44'49" e 3,94 metros; 190º57'03" e 38,13 metros; 217º02'51" e 26,28 metros; 228º24'28" e 79,91 metros; 220º51'07" e 4,05 metros; 220º51'07" e 29,19 metros; 216º02'35" e 27,98 metros; 210º21'56" e 10,10 metros; 210º21'56" e 38,08 metros; R: 15,00 e 26,58 metros; 210º21'56" e 1,28 metros; 204º38'02" e 26,80 metros; 190º45'34" e 45,96 metros; 214º16'25" e 53,00 metros; 203º57'25" e 28,31 metros; 179º23'36" e 39,85 metros; 229º11'21" e 19,70 metros; 206º06'18" e 0,82 metros; 219º41'15" e 8,19 metros; 173º35'53" e 16,72 metros; 240º36'40" e 4,34 metros; 158º08'51" e 7,81 metros, até o vértice D, de coordenadas N= 7345264,46 m e E= 718332,01 m; início da presente descrição, encerrando assim o perímetro do polígono acima descrito com uma área superficial de 1,6240 ha. Sendo 0,0748 ha de Vegetação Nativa para Reserva Legal; 1,4420 ha de Vegetação Nativa em APP; 0,1072 ha de Área Abandonada para Regeneração Natural em APP, que corresponde a 1,52% sobre a área total do imóvel. RESERVA LEGAL 05:

Talhões	Discriminação	Total parcial (ha)	Total geral (ha)	%
VN.07	Vegetação nativa para RL	0,8560		
VN.08	Vegetação nativa para RL	0,6931		
Total			1,5491	1,45%
APP.04	Vegetação nativa em APP		2,8469	2,66%
APP.14	Área Abandonada p/ reg. nat. em APP.		0,1878	0,18
<b>TOTAL DA RESERVA LEGAL 05</b>			<b>4,5838</b>	<b>4,29%</b>
Porcentagens calculadas sobre a área total (106,8343ha)				

DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice F de coordenadas N= 7345903,36 m e E= 719399,42 m, localizado na margem esquerda do ribeirão fundo, junto a cerca; deste deixa o ribeirão e segue confrontando por cerca com o imóvel parte de matrícula nº 34.134 denominado Fazenda Itapeva - gleba 01 Desmembrada, de - / - CONTINUA NO VERSO

Oficial do Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Itapeva - SP

C17258

12000-6-AA





MATRÍCULA

35.044

FICHA

005

VERSO

propriedade de HAMILTON LUIZ AHUALLI JUNIOR casado com ANDREA SANTORO AHUALLI; RANCHO DA AMIZADE AGROPECUÁRIA LTDA; com azimute  $221^{\circ}58'24''$  e distancia de 136,90 metros, até o vértice E de coordenadas  $N= 7345801.58$  m e  $E= 719307.87$  m, localizado junto a cerca; deste segue confrontando por linha seca com o próprio imóvel com os seguintes azimutes e distancias: ;  $351^{\circ}56'05''$  e 5,79 metros,  $349^{\circ}34'06''$  e 10,86 metros,  $346^{\circ}29'08''$  e 13,64 metros,  $348^{\circ}56'24''$  e 12,22 metros,  $352^{\circ}45'44''$  e 9,32 metros,  $347^{\circ}15'35''$  e 15,19 metros,  $345^{\circ}09'34''$  e 14,57 metros,  $352^{\circ}23'36''$  e 10,67 metros,  $351^{\circ}27'55''$  e 9,01 metros,  $2^{\circ}19'28''$  e 7,57 metros,  $10^{\circ}38'11''$  e 7,56 metros,  $19^{\circ}01'14''$  e 7,67 metros,  $31^{\circ}10'50''$  e 7,61 metros,  $35^{\circ}30'50''$  e 5,05 metros,  $45^{\circ}12'29''$  e 6,23 metros,  $57^{\circ}20'16''$  e 6,03 metros,  $57^{\circ}59'22''$  e 10,32 metros,  $53^{\circ}52'07''$  e 10,29 metros,  $40^{\circ}54'09''$  e 5,80 metros,  $33^{\circ}34'45''$  e 10,03 metros,  $16^{\circ}34'31''$  e 8,23 metros,  $3^{\circ}46'46''$  e 0,43 metros,  $270^{\circ}22'23''$  e 19,01 metros,  $343^{\circ}04'20''$  e 46,51 metros,  $9^{\circ}29'08''$  e 35,23 metros,  $65^{\circ}55'22''$  e 27,05 metros,  $342^{\circ}28'56''$  e 3,23 metros,  $324^{\circ}54'03''$  e 7,75 metros,  $313^{\circ}35'20''$  e 8,90 metros,  $317^{\circ}47'10''$  e 41,97 metros,  $324^{\circ}31'34''$  e 39,76 metros,  $344^{\circ}43'07''$  e 14,20 metros,  $23^{\circ}52'12''$  e 21,01 metros,  $358^{\circ}35'19''$  e 16,89 metros,  $346^{\circ}09'11''$  e 27,18 metros,  $340^{\circ}01'35''$  e 15,62 metros,  $313^{\circ}28'23''$  e 7,16 metros,  $272^{\circ}02'37''$  e 10,70 metros,  $226^{\circ}57'59''$  e 12,64 metros,  $236^{\circ}12'58''$  e 19,62 metros,  $220^{\circ}18'37''$  e 35,04 metros,  $216^{\circ}32'47''$  e 21,64 metros,  $217^{\circ}07'19''$  e 36,30 metros,  $229^{\circ}37'43''$  e 26,64 metros,  $195^{\circ}13'23''$  e 1,19 metros,  $201^{\circ}32'52''$  e 7,59 metros,  $224^{\circ}47'45''$  e 7,34 metros,  $240^{\circ}45'40''$  e 8,30 metros,  $242^{\circ}42'49''$  e 8,56 metros,  $237^{\circ}50'16''$  e 10,07 metros,  $228^{\circ}16'12''$  e 11,74 metros,  $222^{\circ}40'25''$  e 8,61 metros,  $217^{\circ}11'21''$  e 12,76 metros,  $172^{\circ}38'35''$  e 15,56 metros,  $174^{\circ}23'50''$  e 19,72 metros,  $199^{\circ}59'40''$  e 19,32 metros,  $214^{\circ}23'51''$  e 19,11 metros,  $229^{\circ}55'02''$  e 13,38 metros,  $241^{\circ}50'13''$  e 5,32 metros,  $357^{\circ}41'15''$  e 32,92 metros,  $340^{\circ}39'44''$  e 5,32 metros,  $34^{\circ}23'51''$  e 3,39 metros,  $19^{\circ}59'40''$  e 8,72 metros,  $354^{\circ}23'50''$  e 12,45 metros,  $352^{\circ}38'35''$  e 14,93 metros,  $349^{\circ}41'18''$  e 10,66 metros,  $352^{\circ}17'57''$  e 8,80 metros,  $0^{\circ}00'00''$  e 8,48 metros,  $3^{\circ}49'01''$  e 6,63 metros,  $56^{\circ}59'16''$  e 26,44 metros,  $61^{\circ}24'18''$  e 21,00 metros,  $54^{\circ}54'19''$  e 26,31 metros,  $49^{\circ}37'43''$  e 29,62 metros,  $37^{\circ}07'19''$  e 32,86 metros,  $36^{\circ}32'47''$  e 22,47 metros,  $40^{\circ}18'37''$  e 40,22 metros,  $56^{\circ}12'58''$  e 21,39 metros,  $46^{\circ}57'59''$  e 35,00 metros,  $36^{\circ}53'16''$  e 17,04 metros,  $12^{\circ}48'44''$  e 30,50 metros,  $4^{\circ}20'06''$  e 22,21 metros,  $6^{\circ}42'51''$  e 22,94 metros,  $2^{\circ}13'32''$  e 30,42 metros,  $133^{\circ}53'36''$  e 19,08 metros,  $115^{\circ}14'05''$  e 16,64 metros,  $86^{\circ}38'00''$  e 18,61 metros,  $212^{\circ}04'02''$  e 20,15 metros,  $182^{\circ}54'23''$  e 40,51 metros,  $197^{\circ}15'27''$  e 24,48 metros,  $146^{\circ}10'16''$  e 23,65 metros,  $143^{\circ}08'14''$  e 40,74 metros,  $194^{\circ}15'19''$  e 29,07 metros,  $160^{\circ}10'11''$  e 81,09 metros,  $151^{\circ}23'08''$  e 52,20 metros,  $157^{\circ}36'30''$  e 68,58 metros,  $268^{\circ}12'21''$  e 11,72 metros,  $299^{\circ}45'41''$  e 32,91 metros,  $245^{\circ}55'22''$  e 31,41 metros,  $189^{\circ}29'08''$  e 12,09 metros,  $163^{\circ}04'20''$  e 17,40 metros,  $90^{\circ}22'23''$  e 29,18 metros,  $160^{\circ}46'33''$  e 42,78 metros,  $172^{\circ}55'07''$  e 42,25 metros,  $157^{\circ}38'07''$  e 17,25 metros,  $123^{\circ}36'39''$  e 3,87 metros, até o vértice F de coordenadas  $N= 7345903.36$  m e  $E= 719399.42$  m, encerrando assim o perímetro do polígono acima descrito com uma área superficial de 4,5838 ha. Sendo 1,5491 ha de Vegetação Nativa para Reserva Legal; 2,8469 ha de Vegetação Nativa em APP; 0,1878 ha de Área Abandonada para Regeneração Natural em APP, que corresponde a 4,29% sobre a área total do imóvel. Conforme documento expedido pelo SIGAM (Sistema Integrado de Gestão Ambiental), aos 24 de abril de 2014 e demais documentos devidamente arquivados digitalmente, a área acima descrita, encontra-se registrada no SICAR/SP por meio de inscrição no CAR - SMA/SP sob nº 35224060006651, conforme Artigos 18 e 29 da Lei 12.651/12/Decreto 7.830/2011 e Decreto 59.261/2013. O ESCRIVENTE SUBSTITUTO, Danilo Lages de Magalhães, *[Assinatura]*

(Danilo Lages de Magalhães) Art.º 20, § 4.º, Lei 8.935/94. ISENÇÃO POR CONTINUA À FICHA 006 - L.º 02



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,  
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE ITAPEVA - SP

MATRÍCULA 35.044 FICHA 006

Oficial de Registro de Imóveis  
Itapeva - SP

.....Itapeva, 27 de maio de 2.014.....  
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CONTINUAÇÃO DA FICHA 005 - L.º 02  
DETERMINAÇÃO LEGAL (§ 4º - Art.º 18 da Lei 12.651/2012).

R.03 - 35.044 - Itapeva, 27 de maio de 2.014. TRANSMITENTE: BEATRICE HASSON SVERNER, brasileira, separada judicialmente, decoradora, portadora do RG. n.º 2.862.409-SSP/SP e CPF. n.º 040.772.228-93, residente e domiciliada à Rua Bucareste, n.º 93, Jardim Europa, em São Paulo - Capital, representada por Felipe Sverner, brasileiro, solteiro, maior, administrador de empresas, portador do RG. n.º 15.907.673-SSP/SP e CPF. n.º 111.387.628-06, residente e domiciliado à Rua Bucareste, n.º 93, Jardim Europa, em São Paulo - Capital, conforme consta na escritura. ADQUIRENTES: HAMILTON LUIZ AHUALLI JUNIOR, brasileiro, pecuarista, portador do RG. n.º 8.156.600-SSP/SP e CPF. n.º 111.260.798-63 casado sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77 com ANDREA SANTORO AHUALLI, brasileira, do lar, portadora do RG. n.º 17.324.576-SSP/SP e CPF. n.º 116.014.968-26, residentes e domiciliados à Rua Rússia, n.º 144, Jardim Europa, nesta cidade e RANCHO DA AMIZADE AGROPECUÁRIA LTDA, inscrita no CNPJ. n.º 18.607.326/0001-47, com sede à Rodovia Francisco Alves Negroao, Km 277, Bairro Tubunas, neste município e comarca, representada por Noburu Edson Yoshimura, brasileiro, técnico agrícola, casado, portador do RG. n.º 15.942.756-SSP/SP e CPF. n.º 045.579.618-19, residente e domiciliado à Rua Olivia Marques, n.º 256, nesta cidade, conforme consta na escritura. TÍTULO: Compra e venda. FORMA DO TÍTULO: Escritura lavrada nas notas do 2º Tabelião desta cidade, aos 15 de janeiro de 2.014, pelo Substituto da Tabelião Interina Diego de Almeida Santos, L.º 262 - fls. 003/049. VALOR: R\$1.985.000,00 (um milhão, novecentos e oitenta e cinco mil reais). VALOR DECLARADO E ACEITO PELA RECEITA FEDERAL: R\$347.361,98 (trezentos e quarenta e sete mil, trezentos e sessenta e um reais e noventa e oito centavos). OBJETO: O imóvel da presente matrícula, na proporção de 50% a Hamilton Luiz Ahualli Junior e 50% ao Rancho da Amizade Agropecuária Ltda. Com as demais condições constantes na escritura prenotada sob n.º 170.198, em 07.05.2014 e demais documentos ficam arquivados digitalmente. O ESCRIVENTE SUBSTITUTO: (Danilo Lages de Magalhães) Art.º 20, § 4º, Lei 8.935/94. Total de Emolumentos: R\$3.467,93. Guia n.º 098/2014.

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

017259

12000-6 - AA

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA ITAPEVA - SP  
CERTIDÃO

CERTIFICO que o imóvel matriculado sob n.º 35044 tem sua situação, com referência a alienação e constituições de ônus reais, integralmente noticiada na presente cópia inexistindo qualquer registro de citação em ação real ou pessoal res persecutoria sobre ele.  
(Art. 19, § 1º, da Lei 6015/73)  
O referido é verdade e dou fé.

Itapeva, 10 de junho de 2014

Luiz Antonio Lages de Magalhães - Oficial  
 Danilo Lages de Magalhães - Escrevente Substituto

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA ITAPEVA - SP

EMOLUMENTOS : R\$ 24,04  
AO ESTADO : R\$ 6,84  
AO IPESP : R\$ 5,06  
SINOREG : R\$ 1,27  
TRIB. JUST. : R\$ 1,27  
TOTAL : R\$ 38,48

Recolhido pela GUIA n.º 108/2014  
\*\*\* SELADO P/ VERBA \*\*\*

50.801.083 / 0001-96  
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPEVA - SP  
RUA TROFILO DAVID MUZZI, 585  
VILA OPHELIA - CEP 18.400-816  
ITAPEVA - SP

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPEVA - SP  
Bel. Luiz Antonio Lages de Magalhães  
OFICIAL  
Comarca de Itapeva - Estarão do São Paulo

Prot.: 42473 - 35044

42473

**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – Anexo II**

Endereço: Gleba 02 (prolongamento da Rua São Benedito em direção à SP 258 – Rodovia Francisco Alves Negrão), Bairro Ribeirão Fundo, Itapeva/SP



Imagem 1: Ponto 1 – Vista sentido Leste

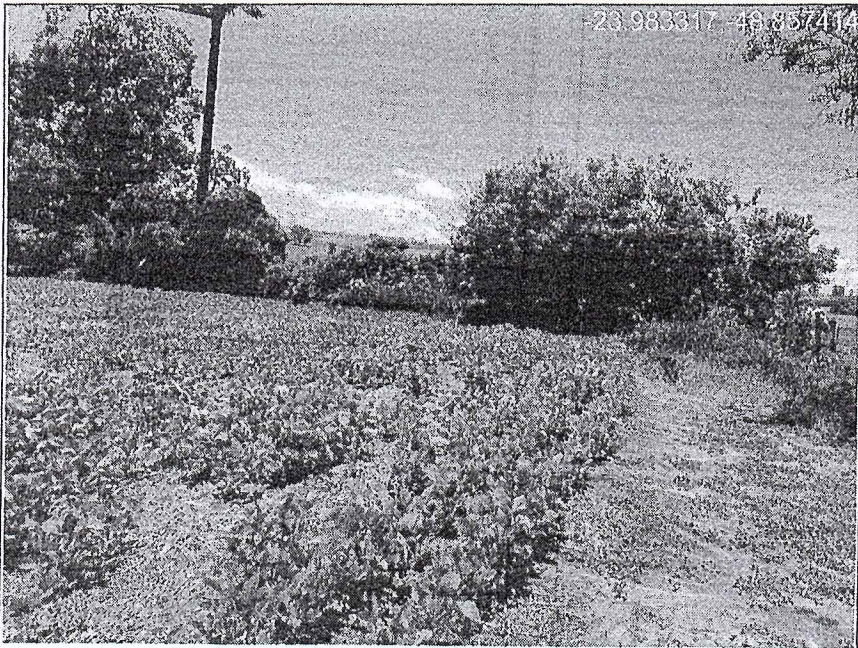


Imagem 2: Ponto 1 – Vista sentido Sul

*stografico*

USD  
AM

### RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – Anexo II

Endereço: Gleba 02 (prolongamento da Rua São Benedito em direção à SP 258 – Rodovia Francisco Alves Negrão), Bairro Ribeirão Fundo, Itapeva/SP

2



Imagem 3: Ponto 2 – Vista sentido Oeste



Imagem 4: Ponto 2 – Vista sentido Sul

ENGENHEIRO CIVIL LEANDRO CHICHURA - (15) 99745-0576  
E-mail: leandrochichura@gmail.com

**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – Anexo II**

Endereço: Gleba 02 (prolongamento da Rua São Benedito em direção à SP 258 –  
Rodovia Francisco Alves Negrão), Bairro Ribeirão Fundo, Itapeva/SP

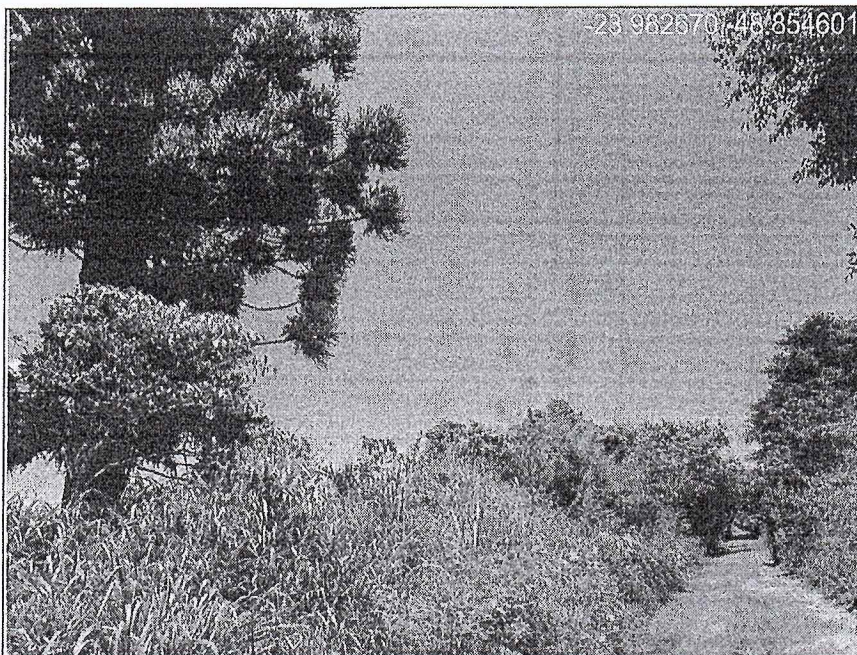


Imagem 5: Ponto 3 – Rua de acesso: Prolongamento da Rua São Benedito - sentido Rod. Francisco Alves Negrão.



Imagem 6: Ponto 4 – Vista sentido Leste

ENGENHEIRO CIVIL LEANDRO CHICHURA - (15) 99745-0576  
E-mail: leandrochichura@gmail.com

**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – Anexo II**

Endereço: Gleba 02 (prolongamento da Rua São Benedito em direção à SP 258 – Rodovia Francisco Alves Negrão), Bairro Ribeirão Fundo, Itapeva/SP

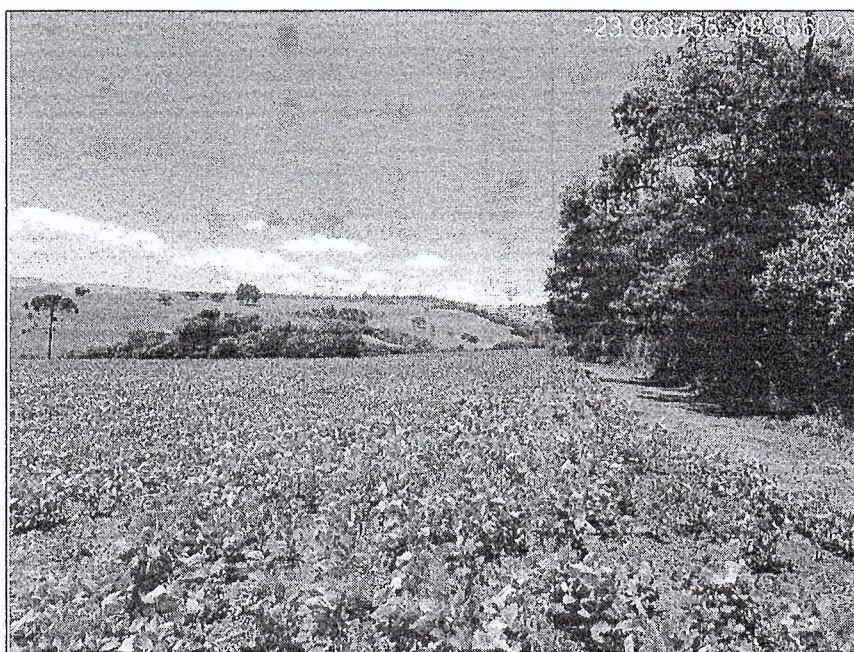
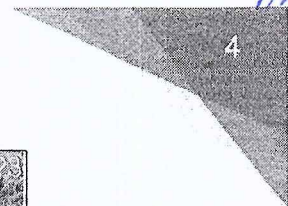


Imagem 7: Ponto 4 – Vista sentido Sul

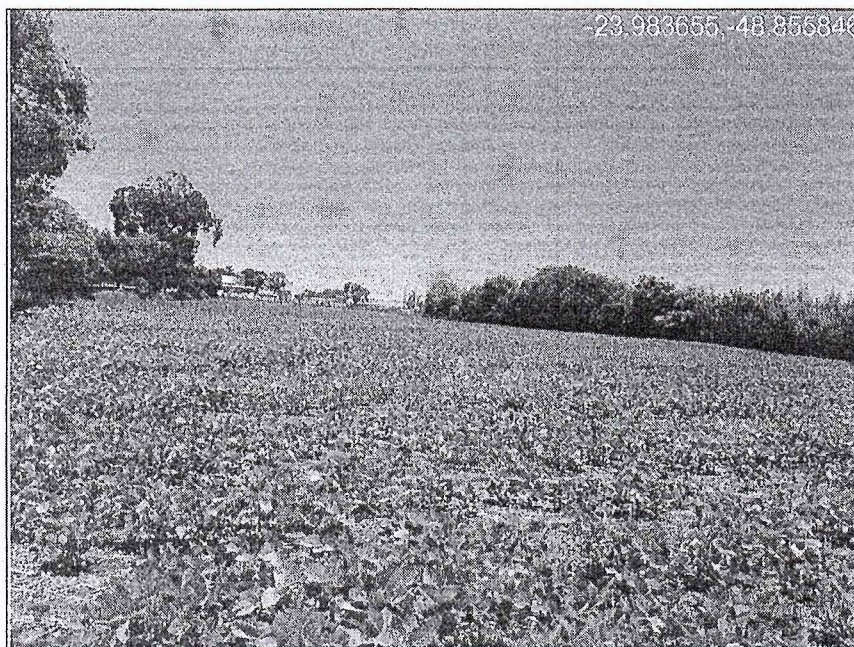


Imagem 8: Ponto 4 – Vista sentido Oeste

**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – Anexo II**

Endereço: Gleba 02 (prolongamento da Rua São Benedito em direção à SP 258 –  
Rodovia Francisco Alves Negrão), Bairro Ribeirão Fundo, Itapeva/SP

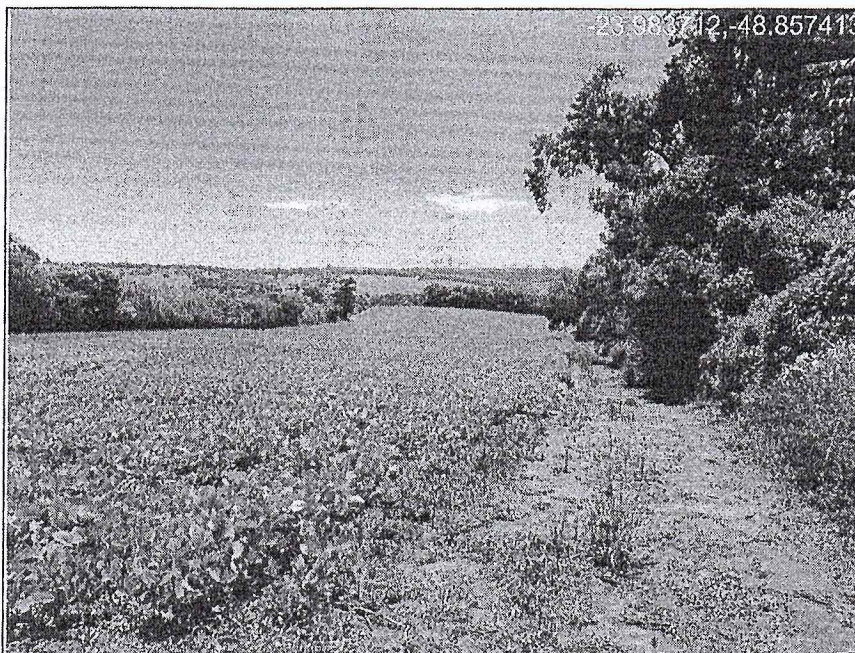


Imagem 9: Ponto 5 – Vista sentido Leste



Imagem 10: Ponto 5 – Vista sentido Norte

### RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – Anexo II

Endereço: Gleba 02 (prolongamento da Rua São Benedito em direção à SP 258 – Rodovia Francisco Alves Negrão), Bairro Ribeirão Fundo, Itapeva/SP



Imagem 11: Imagem de satélite (Google Maps) e locação dos pontos.



**Relatório Estatístico - Regressão Linear**

1) **Modelo:**

- DESMEMBRAMENTO GLEBA 2

2) **Data de referência:**

- terça-feira, 13 de dezembro de 2022

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	69
Dados utilizados no modelo:	52

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9739615 / 0,9724063
Coefficiente de determinação:	0,9486011
Fisher - Snedecor:	216,85
Significância do modelo (%):	0,01

5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	67%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	96%

6) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	1,92%



SisDEA Home - Modelagem de Dados

7) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	44,137	4	11,034	216,854
Não Explicada	2,392	47	0,051	
Total	46,529	51		

8) Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor total}) = +13,10049292 - 3046,267352 / \text{Área total} - 0,06324436686 * \text{Distancia ao polo valorizante} + 0,4313093823 * \text{Topografia} + 0,9119714008 * \text{Setor Urbano}$

• Função estimativa (moda):

$\text{Valor total} = +464914,6739 * e^{(-3046,267352 / \text{Área total})} * e^{(-0,06324436686 * \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(0,4313093823 * \text{Topografia})} * e^{(0,9119714008 * \text{Setor Urbano})}$

• Função estimativa (mediana):

$\text{Valor total} = +489183,4848 * e^{(-3046,267352 / \text{Área total})} * e^{(-0,06324436686 * \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(0,4313093823 * \text{Topografia})} * e^{(0,9119714008 * \text{Setor Urbano})}$

• Função estimativa (média):

$\text{Valor total} = +501788,9032 * e^{(-3046,267352 / \text{Área total})} * e^{(-0,06324436686 * \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(0,4313093823 * \text{Topografia})} * e^{(0,9119714008 * \text{Setor Urbano})}$

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	1/x	-21,85	0,01
Distancia ao polo valorizante	x	-8,86	0,01
Topografia	x	5,62	0,01
Setor Urbano	x	15,01	0,01
Valor total	ln(y)	94,24	0,01

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	-0,47	0,82
Topografia	0,17	0,61
Setor Urbano	0,37	0,88
Valor total	-0,38	0,95
Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Topografia	-0,27	0,46
Setor Urbano	-0,59	0,60
Valor total	-0,43	0,79
Correlações parciais para Topografia	Isoladas	Influência
Setor Urbano	0,32	0,51
Valor total	0,37	0,63
Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Valor total	0,63	0,91

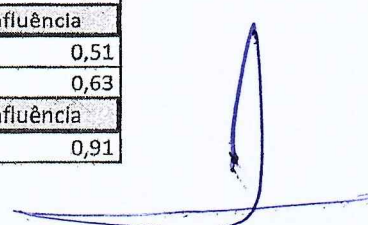


Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

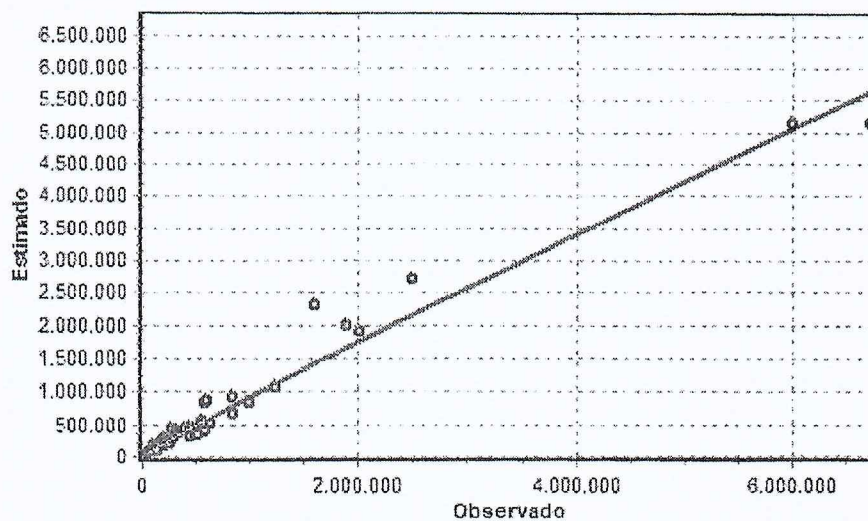
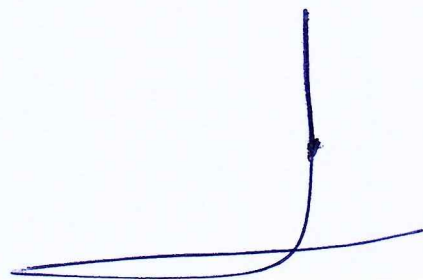
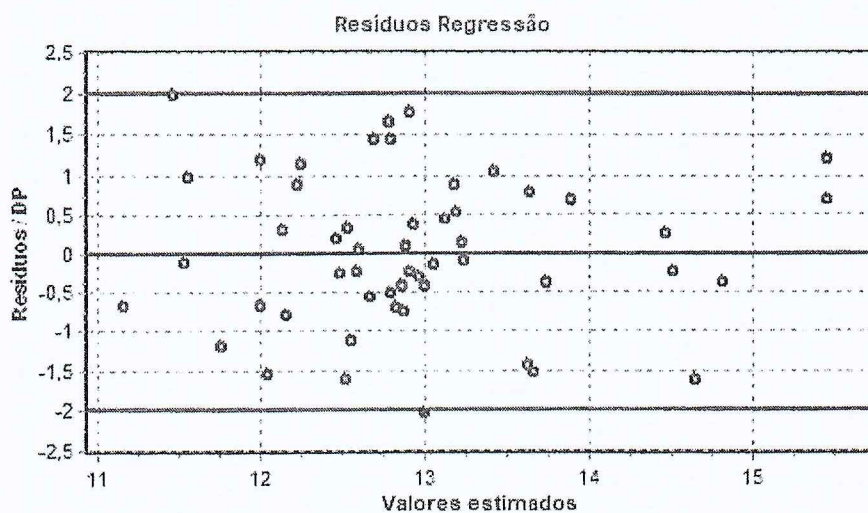


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



PLANILHA DE BANCO DE DADOS

ANEXO IV

DATA INICIAL DA COLETA DE DADOS: 10/07/2022  
 ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 03/12/2022

TIPO DE DADO: GLEBAS 1.000,00-10.000,00 M2  
 OBJETIVO: VALOR MERCADOLÓGICO  
 CIDADE/ESTADO: Itapeva/SP  
 RESP. PELA ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO: Leandro Chichura

Nº DO DADO	ENDEREÇO/CÓDIGO	BAIRRO	INFORMANTE	CONTATO	SITE	ÁREA DO TERRENO (m²)	DIST. POLO	TOPOGRAFIA	SETO R	DAT A	PREÇO TOTAL (RS)	VALOR/ M2
1	Código Ref. 4078 - Chácara Alto do Branco	Alto do Branco	Espaço Imóveis	(15) 3522-1217	<a href="https://www.imo.com.br">https://www.imo.com.br</a>	950,00	10,0	0	1	11	95.000,00	100,00
2	Cód.: 17762	Bairro de Cima	Império Imóveis	(15) 3521-2705	<a href="http://www.imo.com.br">http://www.imo.com.br</a>	1.000,00	6,0	0	1	10	100.000,00	100,00
3	Cód. Ref.: 1710	Bairro de Cima	Degrax Imóveis	(15) 3522-4595	<a href="https://www.dgrax.com.br">https://www.dgrax.com.br</a>	1.000,00	5,0	1	1	10	140.000,00	140,00
4	Código do anúncio: CH0001	Centro	Danilo	(11) 99494-6775	<a href="https://sp.ob.com.br">https://sp.ob.com.br</a>	1.000,00	5,0	1	3	10	380.000,00	380,00
5	Código: 784	Colina dos Pinheiros	Imita Imóveis	(15) 3522-2174	<a href="https://www.imo.com.br">https://www.imo.com.br</a>	1.000,00	3,7	1	1	10	200.000,00	200,00
6	Alameda das Acácias	Jardim América	Unidas Imobiliária	(15) 3522-3319	<a href="https://www.unidas.com.br">https://www.unidas.com.br</a>	1.019,00	2,5	1	3	12	850.000,00	834,15
7	Ref. TER. 27	Jardim Ferrari III	Reina Imóveis	(15) 3521-1803	<a href="http://www.reina.com.br">http://www.reina.com.br</a>	1.030,00	1,5	0	3	10	515.000,00	500,00
8	Código: 1651	Taquari-Guaçu	Imita Imóveis	(15) 3522-2174	<a href="https://www.imo.com.br">https://www.imo.com.br</a>	1.032,00	12,0	1	1	10	130.000,00	125,97
9	Código Ref.: 4469	Vila Rica	Espaço Imóveis	(15) 3522-1217	<a href="https://www.espaco.com.br">https://www.espaco.com.br</a>	1.200,00	8,0	0	1	10	120.000,00	100,00
10	Cód.: 16612	Jardim Nova Esperança	Império Imóveis	(15) 3521-2705	<a href="http://www.imo.com.br">http://www.imo.com.br</a>	1.371,00	5,0	0	1	10	150.000,00	109,41
11	Código do anúncio 663	Jardim Alvorada	Unidas Imobiliária	(15) 3522-3319	<a href="https://www.unidas.com.br">https://www.unidas.com.br</a>	1.400,00	3,3	0	2	10	300.000,00	214,29
12	Cód.: 20791	Jardim Maringá	Império Imóveis	(15) 3521-2705	<a href="http://www.imo.com.br">http://www.imo.com.br</a>	1.400,00	2,0	1	2	10	450.000,00	321,43
13	Código Ref.: 2041	Taquari-Guaçu	Espaço Imóveis	(15) 3522-1217	<a href="https://www.espaco.com.br">https://www.espaco.com.br</a>	1.500,00	13,0	0	1	7	60.000,00	40,00
14	Código: 1528	Vila Rica	Imita Imóveis	(15) 3522-2174	<a href="https://www.imo.com.br">https://www.imo.com.br</a>	1.512,00	7,0	0	1	7	130.000,00	85,98
15	Cód.: 154 - Jardim Europa, Itapeva-SP	Jardim Europa	Império Imóveis	(15) 3521-2705	<a href="http://www.imo.com.br">http://www.imo.com.br</a>	1.543,00	2,5	1	2	9	570.000,00	368,93
16	Código 3018	Bairro da Várzea	20deceimbrioveis	(15) 9 9776-4561	<a href="https://www.20deceimbrioveis.com.br">https://www.20deceimbrioveis.com.br</a>	1.600,00	9,0	0	1	10	100.000,00	62,50
17	COD.: 2582	Parque Palmeiras	Riza Imóveis	(15) 3522-3756	<a href="https://www.riza.com.br">https://www.riza.com.br</a>	1.631,00	2,3	0	1	10	212.030,00	130,00
18	Código: 1519	Jardim Belvedere	Imita Imóveis	(15) 3522-2174	<a href="https://www.imo.com.br">https://www.imo.com.br</a>	1.645,00	1,6	0	2	10	400.000,00	243,16
19	Cód. Ref.: 1769	Vila Rica	Degrax Imóveis	(15) 3522-4595	<a href="https://www.dgrax.com.br">https://www.dgrax.com.br</a>	1.700,00	7,0	1	2	8	550.000,00	323,53
20	Código Ref.: 2201	Vila Rica	Espaço Imóveis	(15) 3522-1217	<a href="https://www.espaco.com.br">https://www.espaco.com.br</a>	1.750,00	8,0	0	1	7	98.000,00	56,00
21	Código Ref.: 4073	Colina dos Pinheiros	Espaço Imóveis	(15) 3522-1217	<a href="https://www.espaco.com.br">https://www.espaco.com.br</a>	1.800,00	5,0	0	1	10	140.000,00	77,78
22	Código Ref.: 3966	Bairro de Cima	Espaço Imóveis	(15) 3522-1217	<a href="https://www.espaco.com.br">https://www.espaco.com.br</a>	2.000,00	5,0	1	1	10	300.000,00	150,00
23	Av. Dr. José Ermirio de Moraes	Centro	Império Imóveis	(15) 3521-2705	<a href="https://www.imo.com.br">https://www.imo.com.br</a>	2.000,00	1,5	1	3	10	1.600.000,00	800,00
24	Cód.: 168	Ribeirão Fundo	Império Imóveis	(15) 3521-2705	<a href="http://www.imo.com.br">http://www.imo.com.br</a>	2.000,00	5,5	0	1	10	200.000,00	100,00
25	Código: 1037	Bairro Taquaral	Imita Imóveis	(15) 3522-2174	<a href="https://www.imo.com.br">https://www.imo.com.br</a>	2.250,00	9,7	0	1	7	120.000,00	53,33
26	Cód. Ref.: 1061	Bairro da Várzea	Degrax Imóveis	(15) 3522-4595	<a href="https://www.dgrax.com.br">https://www.dgrax.com.br</a>	2.300,00	10,0	0	1	7	100.000,00	43,48
27	Rua Benedito Santos, 139	Distrito Industrial	FLR Imobiliária	(43) 99906-3940	<a href="http://www.flr.com.br">http://www.flr.com.br</a>	2.603,61	2,0	0	2	10	600.000,00	230,45
28	Rua Alexandrino de Moraes	Jardim Maringá	BIASI LEILÕES	(11) 98118-5887	<a href="https://sp.mig.com.br">https://sp.mig.com.br</a>	2.680,00	2,0	0	2	9	607.556,00	226,70
29	Estrada Ribeirão Branco	Sambra	Espaço Imóveis	(15) 3522-1217	<a href="https://www.espaco.com.br">https://www.espaco.com.br</a>	2.790,00	12,0	0	1	10	160.000,00	57,55
30	Cód. Ref.: 828	Jardim Nova Itapeva	Degrax Imóveis	(15) 3522-4595	<a href="https://www.dgrax.com.br">https://www.dgrax.com.br</a>	2.880,00	2,0	0	2	10	850.000,00	295,14
31	Código: 1379	Engenho Velho	Imita Imóveis	(15) 3522-2174	<a href="https://www.imo.com.br">https://www.imo.com.br</a>	3.000,00	30,0	1	1	7	170.000,00	56,67
32	Código: 1506	Taquari-Guaçu	Imita Imóveis	(15) 3522-2174	<a href="https://www.imo.com.br">https://www.imo.com.br</a>	3.000,00	10,0	1	1	10	320.000,00	106,67
33	Vila São Benedito	Jardim América	Império Imóveis	(15) 3521-2705	<a href="http://www.imo.com.br">http://www.imo.com.br</a>	3.000,00	1,8	0	1	10	400.000,00	133,33
34	Cód.: 16905	Bairro da Várzea	Império Imóveis	(15) 3521-2705	<a href="http://www.imo.com.br">http://www.imo.com.br</a>	3.300,00	9,0	0	1	7	190.000,00	57,58
35	Cód.: 16905	Bairro da Várzea	Império Imóveis	(15) 3521-2705	<a href="http://www.imo.com.br">http://www.imo.com.br</a>	3.300,00	9,0	0	1	10	165.000,00	50,00
36	Cód. Ref.: 1703	Bairro das Pedras	Degrax Imóveis	(15) 3522-4595	<a href="https://www.dgrax.com.br">https://www.dgrax.com.br</a>	3.400,00	14,0	0	1	7	250.000,00	73,53

ENGENHEIRO CIVIL LEANDRO CHICHURA - (15) 99745-0576  
 E-mail: leandrochichura@gmail.com

045  
Am

ANEXO IV

## PLANILHA DE BANCO DE DADOS

Nº DO DADO	ENDEREÇO/CÓDIGO	BAIRRO	INFORMANTE	CONTATO	SITE	ÁREA DO TERRENO (m²)	DIST. POLO	TOPOGRAFIA	SETO R	DATA	PREÇO TOTAL (R\$)	VALOR/MZ
37	Código: 52	Bairro de Cima	Imtia Imóveis	(15) 3522-2174	<a href="https://imtia.it">https://imtia.it</a>	3.600,00	9,0	0	1	7	280.000,00	77,78
38	Rua Professor Rivadavia Marques Jimi	Centro	Elisson	(15) 3522-1217	<a href="https://sp.mef">https://sp.mef</a>	4.000,00	10,0	0	1	7	180.000,00	45,00
39	Código Ref.: 4150	Taipinha	Espaço Imóveis	(15) 3522-1217	<a href="https://espaco">https://espaco</a>	4.000,00	12,0	0	1	7	250.000,00	62,50
40	Rua Sérgio Mázeto	Jardim Europa	Edgre - Especialistas em L	(11) 2219-0038	<a href="https://sp.mz">https://sp.mz</a>	4.245,00	2,0	1	2	10	1.900.000,00	447,59
41	Rodovia SP 258	Parque Cincenofandia	Riza Imóveis	(15) 3522 3736	<a href="http://www.rizaimoveis.com.br">http://www.rizaimoveis.com.br</a>	4.250,00	3,4	1	2	10	2.025.000,00	450,00
42	Código Ref.: 1284 Próximo a AABB e Ribirão Fundo		Espaço Imóveis	(15) 3522-1217	<a href="https://espaco">https://espaco</a>	4.800,00	6,0	0	1	7	400.000,00	83,33
43	Cód. Ref.: 2453	Bairro da Varzea	Degrau Imóveis	(15) 3522-4595	<a href="https://www.dgraui.com.br">https://www.dgraui.com.br</a>	5.000,00	7,0	0	1	7	230.000,00	46,00
44	Chacara Guaruzinho- cod 2921	Guaruzinho	Espaço Imóveis	(15) 3522-1217	<a href="https://espaco">https://espaco</a>	5.190,00	15,0	1	1	10	600.000,00	115,61
45	Cód. Ref.: 1400	Bairro Faxinal	Degrau Imóveis	(15) 3522-4595	<a href="https://www.dgraui.com.br">https://www.dgraui.com.br</a>	6.000,00	15,0	0	1	7	220.000,00	36,67
46	Chacara Jardim Kamian - Código de R	Jardim Kamian	Espaço Imóveis	(15) 3522-1217	<a href="https://espaco">https://espaco</a>	6.000,00	5,0	0	1	10	650.000,00	108,33
47	Chacara Ref.: 3156	Taipinha	Espaço Imóveis	(15) 3522-1217	<a href="https://espaco">https://espaco</a>	6.000,00	11,0	1	1	12	550.000,00	91,67
48	Rua Mário Covas	Centro	Lopes Consultoria de Imóv	(11) 3067-0500	<a href="https://www.lopesimoveis.com.br">https://www.lopesimoveis.com.br</a>	7.380,00	2,0	1	2	7	2.500.000,00	338,75
49	Código: 945	Vila São Benedito	Imtia Imóveis	(15) 3522-2174	<a href="https://imtia.it">https://imtia.it</a>	8.000,00	7,0	0	1	7	600.000,00	75,00
50	Av. Theodorico Pereira de Melo	Jardim Bonfiglioli	Riza Imóveis	(15) 3522 3736	<a href="http://www.rizaimoveis.com.br">http://www.rizaimoveis.com.br</a>	8.100,00	2,9	1	1	10	1.250.000,00	154,32
51	Código do anúncio: 834234661	Chanzinho	JOSE ALFREDO DE CA	(15) 99650-2238	<a href="https://www.josealfredodeca.com.br">https://www.josealfredodeca.com.br</a>	8.900,00	19,0	0	1	5	270.000,00	30,34
52	Cód. Ref.: 1083	Serinha da Conceição	Degrau Imóveis	(15) 3522-4595	<a href="https://www.dgraui.com.br">https://www.dgraui.com.br</a>	10.000,00	23,0	0	1	7	270.000,00	27,00
53	Avenida Dona Paulina De Morais	Jardim Maringa	Lopes Consultoria de Imóv	(11) 3067-0500	<a href="https://www.lopesimoveis.com.br">https://www.lopesimoveis.com.br</a>	10.445,00	1,5	0	3	12	6.720.000,00	643,37
54	Avenida Dona Paulina de Morais	Vila Ophelia	TRUNFAI MOVEIS	(15) 3019-7205	<a href="https://sp.ob">https://sp.ob</a>	10.445,00	1,5	0	3	7	6.000.000,00	574,44
55	Area Rural, SN - Area Rural	Taquarivaí	EQUIPE ALPHA	(11) 95842-4111	<a href="https://www.alphaimoveis.com.br">https://www.alphaimoveis.com.br</a>	10.809,00	15,0	0	1	7	650.000,00	60,14
56	Código: 978	Mato Dentro	Imtia Imóveis	(15) 3522-2174	<a href="https://imtia.it">https://imtia.it</a>	11.600,00	15,0	0	1	7	500.000,00	43,10
57	Chacara Taquarivaí - Recreio dos Pesc	Taquarivaí	Espaço Imóveis	(15) 3522-1217	<a href="https://espaco">https://espaco</a>	11.800,00	18,0	0	1	7	750.000,00	63,56
58	Código do anúncio 625	Bairro Cachoeira	Unidas Imobiliária	(15) 3522-3319	<a href="http://www.unidasimoveis.com.br">http://www.unidasimoveis.com.br</a>	12.000,00	12,0	0	1	7	280.000,00	23,33
59	Cód. Ref.: 2450	Sambira	Degrau Imóveis	(15) 3522-4595	<a href="https://www.dgraui.com.br">https://www.dgraui.com.br</a>	16.000,00	14,0	0	1	7	450.000,00	28,13
60	Cód. Ref.: 2573	BAIRRO PACOVA	Degrau Imóveis	(15) 3522-4595	<a href="https://www.dgraui.com.br">https://www.dgraui.com.br</a>	17.000,00	18,0	0	1	7	450.000,00	26,47
61	Código do anúncio: 1000005227	Jardim Kamian	METHA MOVEIS	(15) 99778-4447	<a href="https://sp.ob">https://sp.ob</a>	20.000,00	7,0	0	1	7	850.000,00	42,50
62	Cód. Ref.: 2057	Bairro das Pedras	Degrau Imóveis	(15) 3522-4595	<a href="https://www.dgraui.com.br">https://www.dgraui.com.br</a>	25.000,00	16,0	0	1	7	330.000,00	13,20
63	5 km do hospital sauiu casa	Sambira	Carlos Oliveira	15 998242792	<a href="https://sp.ob">https://sp.ob</a>	30.000,00	17,0	0	1	11	320.000,00	10,67
64	Rua José Pedro de Oliveira Campos	Jardim Beija-flor	Fabio Henrique dos Santos	(15) 3019-2932	<a href="https://sp.ob">https://sp.ob</a>	35.966,00	2,1	0	2	11	5.000.000,00	139,02
65	Código: 1146	Engenho Velho	Imtia Imóveis	(15) 3522-2174	<a href="https://imtia.it">https://imtia.it</a>	37.000,00	34,0	0	1	7	600.000,00	16,22
66	Código: 1330	Taquarivaí	Imtia Imóveis	(15) 3522-2174	<a href="https://imtia.it">https://imtia.it</a>	40.000,00	20,0	0	1	7	280.000,00	7,00
67	Cód.: 650	Alto São Benedito	Império Imóveis	(15) 3521-2705	<a href="https://www.impriomoveis.com.br">https://www.impriomoveis.com.br</a>	48.800,00	30,0	0	1	7	900.000,00	18,44
68	Código do anúncio 614	Bairro dos Marianos	Unidas Imobiliária	(15) 3522-3319	<a href="https://www.unidasimoveis.com.br">https://www.unidasimoveis.com.br</a>	15.000,00	15,0	0	1	7	350.000,00	23,33
69	Cód.: 649	Vl São Benedito/Id Grajau,	Roque Imóveis	(15) 3522-3060	<a href="https://www.roqueimoveis.com.br">https://www.roqueimoveis.com.br</a>	51.864,00	5,0	0	1	7	1.000.000,00	19,28
70												#DIV/0!
71												#DIV/0!
72												#DIV/0!
77												#DIV/0!
78												#DIV/0!
79												#DIV/0!
80												#DIV/0!

047  
Am



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

ART de Obra ou Serviço  
28027230222022216

1. Responsável Técnico

**LEANDRO ANTONIO DE LIMA CHICHURA**

Título Profissional: Engenheiro Civil

Empresa Contratada:

RNP: 2615154192

Registro: 5069711730-SP

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **Hamilton Luiz Ahualli Junior**

Endereço: **Rua VENEZUELA**

Complemento:

Cidade: **Itapeva**

Contrato:

Valor: **R\$ 4.000,00**

Ação Institucional:

Celebrado em: **15/12/2022**

Tipo de Contratante: **Pessoa Física**

CPF/CNPJ: **111.260.798-63**

Nº: **190**

Bairro: **JARDIM AMÉRICA I**

UF: **SP**

CEP: **18406-330**

Vinculada à Art nº:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rodovia FRANCISCO ALVES NEGRÃO - SP 268**

Complemento: **PROLONGAMENTO DA RUA SÃO BENEDITO**

Cidade: **Itapeva**

Data de Início: **15/12/2022**

Previsão de Término: **16/12/2022**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Nº:

Bairro: **RIBEIRAO FUNDO**

UF: **SAO PAULO**

CEP:

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
<b>Elaboração</b>				
<b>1</b>	<b>Laudo</b>	<b>Levantamento</b>	<b>1,00000</b>	<b>unidade</b>

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Referente a avaliação de terreno para determinação técnica do atual valor de mercado para venda do imóvel. A presente avaliação foi realizada pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), segundo Item 8.2.1 da ABNT NBR 14653-2: 2011, o qual identifica o valor de mercado de um bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos amostrais comparáveis, constituintes. O tratamento técnico dos atributos dos elementos amostrais comparáveis e constituintes foi realizado por meio de Regressão Linear Múltipla, realizada com o sistema SisDEA Home versão 1.68.0.1.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

## 7. Entidade de Classe

ASSOCIAÇÃO REGIONAL DOS ENGENHEIROS DE ITAPEVA

## 8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

	de	Assinado de forma digital por
LEANDRO ANTONIO DE LIMA	Local	LEANDRO ANTONIO DE LIMA
CHICHURA:42822308861		CHICHURA:42822308861
		Dados: 2022.12.15 20:04:04 -03'00'
LEANDRO ANTONIO DE LIMA CHICHURA - CPF: 428.223.088-61		

Hamilton Luiz Ahualli Junior - CPF/CNPJ: 111.260.798-63

## 9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.creasp.org.br](http://www.creasp.org.br) ou [www.confea.org.br](http://www.confea.org.br)

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

[www.creasp.org.br](http://www.creasp.org.br)  
Tel: 0800 017 18 11

E-mail: [acessar link Fale Conosco do site acima](#)



Valor ART R\$ 88,78

Registrada em: 15/12/2022

Valor Pago R\$ 88,78

Nosso Número: 28027230222022216

Versão do sistema

Impresso em: 15/12/2022 19:43:67



ILMO SR.

DR. MÁRIO SÉRGIO TASSINARI

DD. PREFEITO MUNICIPAL DE ITAPEVA/SP

**REQUERIMENTO DE JUNTADA AO PROCESSO 9538/2022**

REF: PERMUTA ENTRE PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA X HAMILTON LUIZ AHUALLI JUNIOR E OUTROS

**Hamilton Luiz Ahualli Junior**, brasileiro, casado, empresário, RG 8.156.600 SSP/SP e CPF 111.260.798-63, residente e domiciliado na Rua Rússia, nº 144 – Jardim Europa, cidade de Itapeva/SP, proprietário da Fazenda Itapeva - Gleba 02, registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca Local sob matrícula nº 35.044, vem por meio deste, a título de instrução ao processo de nº 9.538/2022, apresentar os seguintes esclarecimentos:

CONSIDERANDO que o requerente e a Prefeitura Municipal de Itapeva têm comum interesse de permuta de imóveis próprios, cuja descrição constará dos autos do presente processo;

CONSIDERANDO as diversas tratativas junto a Prefeitura Municipal de Itapeva, no sentido de viabilizar a presente permuta e este processo (9538/2022) apresenta o acordo final entre as partes;

CONSIDERANDO salvaguardar o erário, o interesse público e o patrimônio municipal;

CONSIDERANDO os laudos de engenharia apresentados, com a finalidade de instrução da presente permuta;

CONSIDERANDO o interesse entre as partes e que requer a anuência dos envolvidos, bem como da egrégia Câmara Municipal;

Apresentamos os seguintes esclarecimentos:

**1. DOS OBJETOS**

A proposta de permuta concilia interesses distintos e salvaguarda acima de qualquer circunstância, o interesse público e o patrimônio municipal, fundamentais para o perfeito decorrer deste processo (9538/2022);

1.1. De um lado, Hamilton Luiz Ahualli Junior, proprietário do imóvel ofertado em permuta, cuja descrição tabular será encaminhada em anexo ao presente, cujo valor fora estimado por meio de laudo de engenharia, produzido pelo Engenheiro Leandro Antônio de Lima Chichura, portador do

CREA 506.971.173-0, cuja fundamentação e precisão alcançaram, respectivamente, GRAU II e GRAU III.

O imóvel ofertado em permuta é um destaque da Fazenda Itapeva – Gleba 02, objeto da matrícula 35.044, parte de melhor topografia e acesso, vez que se encontra lindeiro a via pública de domínio municipal. A área a destacar possui 21.517,02m<sup>2</sup> e os valores delineados pelo laudo são de:

- Limite Superior (+10,86%) \_\_\_\_\_ R\$2.381.628,83  
- **Limite de Tendência Central** \_\_\_\_\_ **R\$2.148.307,14**  
- Limite inferior (-9,80%) \_\_\_\_\_ R\$1.937.843,34

Para finalidade da presente permuta, convencionou-se adotar o valor mediano da avaliação que é de **R\$2.148.307,14 (dois milhões, cento e quarenta e oito mil, trezentos e sete reais e quatorze centavos)**.

- 1.2. De outro lado, a Prefeitura Municipal de Itapeva é proprietária das áreas públicas do Residencial Ouroville. As áreas-objeto da presente permuta são: Área Institucional (matrícula 38.442 do CRI de Itapeva/SP) com área de 6.716,18m<sup>2</sup> (seis mil setecentos e dezesseis metros e dezoito decímetros quadrados) e Sistema de Lazer I (matrícula 38.443 do CRI de Itapeva/SP) com área de 570,02m<sup>2</sup> (quinhentos e setenta metros e dois decímetros quadrados), totalizando 7.286,20m<sup>2</sup> (sete mil, duzentos e oitenta e seis metros quadrados e vinte decímetros quadrados).

O imóvel-objeto da prefeitura foi avaliado por meio de laudo de engenharia, produzido pelo engenheiro Tiago Cristiano Dias Bueno, portador do CREA 06.314.884-6, cujas classificações obtidas tanto para fundamentação quanto para precisão foram GRAU II.

A Área Institucional da Prefeitura Municipal possui 6.716,18m<sup>2</sup> e os valores delineados pelo laudo são de:

- Limite Superior (+27,47%) \_\_\_\_\_ R\$3.949.583,97  
- **Limite de Tendência Central** \_\_\_\_\_ **R\$3.098.442,48**  
- Limite inferior (-27,47%) \_\_\_\_\_ R\$2.247.300,99

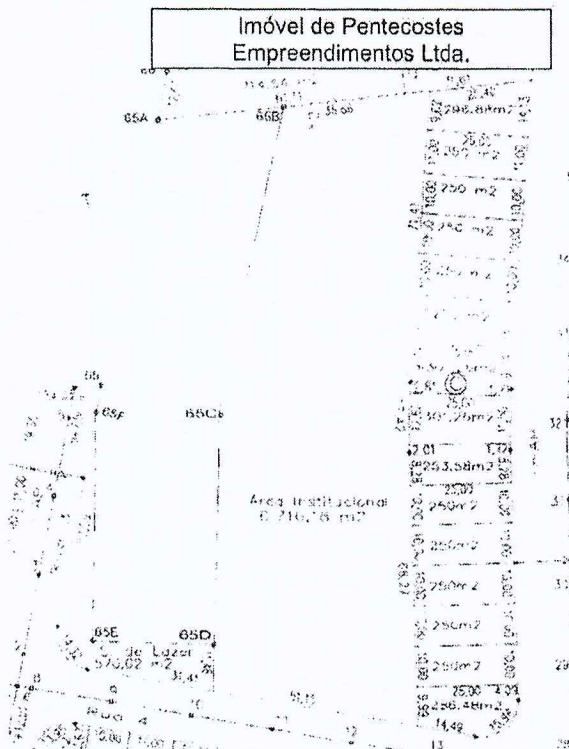
O Sistema de Lazer da Prefeitura Municipal possui 570,02m<sup>2</sup> e os valores delineados pelo laudo são de:

- Limite Superior (+35,74%) \_\_\_\_\_ R\$278.893,69  
- **Limite de Tendência Central** \_\_\_\_\_ **R\$205.463,71**  
- Limite inferior (-35,47%) \_\_\_\_\_ R\$132.033,73

Para finalidade da presente permuta, adotar-se-á os valores medianos de ambas as avaliações, resultando numa área de 7.286,20m<sup>2</sup>, cujo valor compreendido é de R\$3.303.906,19 (três milhões, trezentos e três mil, novecentos e seis reais e dezenove centavos).

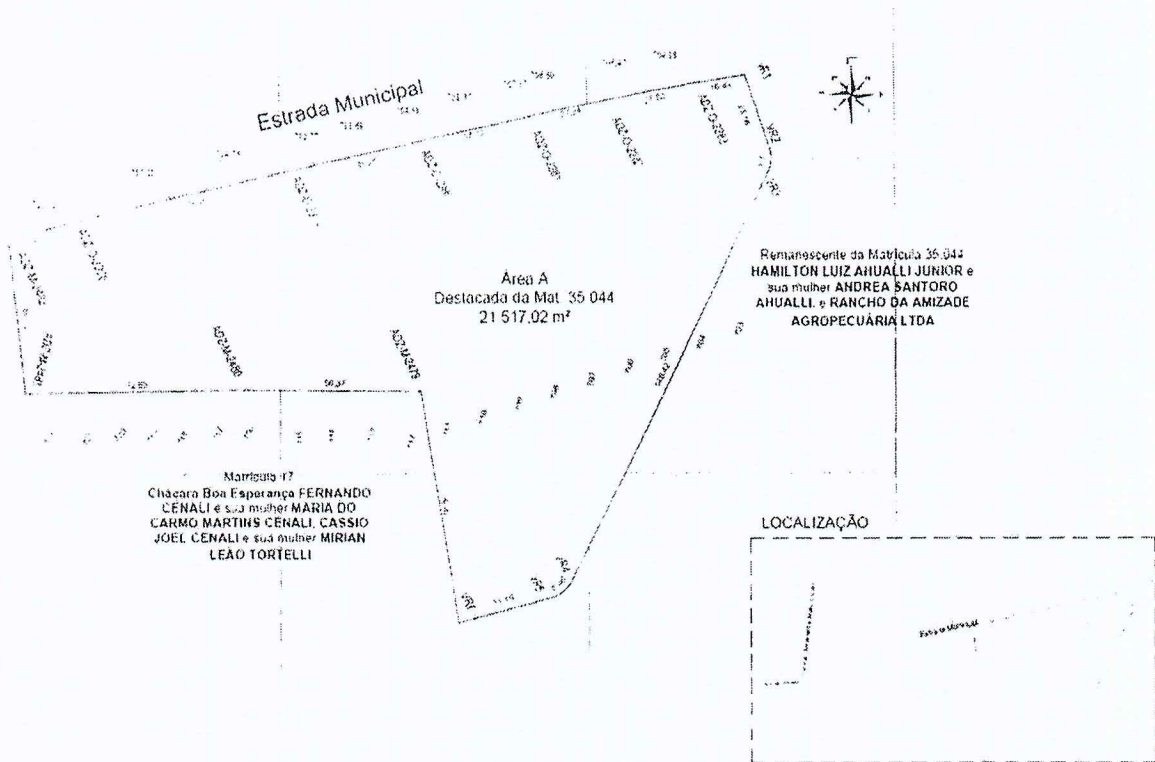
**2. DAS CARACTERÍSTICAS DE CADA ÁREA**

- 2.1. A área do Sistema de Lazer da Prefeitura Municipal demonstra-se de inviável implantação de equipamentos, devido a sua topografia e formato do polígono da área (vide imagem a seguir). Já a Área Institucional está localizada numa Zona Residencial 1, cujos parâmetros de ocupação restringem e limitam consideravelmente as possibilidades de uso e ocupação desta área, uma vez que a grande maioria de equipamentos públicos não podem ser implantados no local, fazendo da área, de pouca utilidade a municipalidade.
- 2.2. A área a destacar da fazenda Itapeva tem topografia favorável, está situada no perímetro urbano, classificada como Zona Residencial 3 – ZR3 e encontra-se próxima a vias arteriais municipais. Situa-se próxima a SP258 – Rodovia Francisco Alves Negrão, cuja conexão ocorre por estrada municipal sem denominação. Também se situa próxima a Vicinal Mário Covas que, comunica-se com o centro da cidade através de várias ruas, favorecendo a implantação de um terminal rodoviário interurbano no local.



**IMAGEM 01 - Demonstração do formato poligonal de cada área pública, extraída do mapa do Loteamento Residencial Ouroville**

*[Handwritten signature]*  
página 3 de 7



**IMAGEM 02 - Representação da área a ser concedida em permuta a Prefeitura Municipal**

**Observações sobre a IMAGEM 02:**

- Estrada Municipal** Conecta a SP258 com o cruzamento da Vicinal Mário Covas e Rua São Benedito;
- Avenida 02** Avenida Projetada para desapropriação, facilitando o fluxo de veículos no local, em especial os ônibus interurbanos;
- Avenida 07** Avenida projetada, situada em área sob processo desapropriatório da concessionária ELEKTRO, onde deve ser implantada rede de energia de alta tensão, formando o perfil da Avenida.

**3. DOS INTERESSES QUE JUSTIFICAM A PRESENTE PERMUTA**

- 3.1. De um lado a prefeitura é proprietária das áreas públicas do Residencial Ouroville. Áreas que conforme citado anteriormente, representam pouco aproveitamento ao poder público. É de interesse da municipalidade a área de 21.517,02m<sup>2</sup>, a extrair da Fazenda Itapeva, pois encontra-se em boas condições de conexões viárias e de fluidez do tráfego para a finalidade de implantação de um novo terminal rodoviário interurbano. Tal medida

fundamenta-se na necessidade de ampliação do atual terminal rodoviário urbano, expandindo para o terminal interurbano e, por conseguinte, provocando a necessidade de mudança na localização do terminal interurbano, idealmente para uma região menos adensada e com melhores condições de fluidez de tráfego para ônibus desta categoria.

- 3.2. De outro lado, Hamilton é proprietário da Fazenda Itapeva, cuja fração da área (objeto desta permuta) é de interesse da prefeitura. Além disso, é também sócio proprietário da empresa Pentecostes Empreendimentos Ltda, proprietária do imóvel contíguo a área institucional (vide imagem 1), objeto da permuta. Está em construção no imóvel da Pentecostes – com previsão de conclusão para janeiro de 2024 - um complexo escolar com mais de cinco mil metros quadrados de construção. Sendo assim, a anexação do imóvel municipal nesta área da unidade escolar, favorece sua ampliação, a criação de diversas estruturas de estudo e ensino, ampliação de estacionamento e pátios de manobra (que favorecerão a fluidez do trânsito na região), dentre tantos outros;

Há, portanto, interesses mútuos na transação.

#### 4. DOS MAPAS DE LOCALIZAÇÃO DA ÁREA

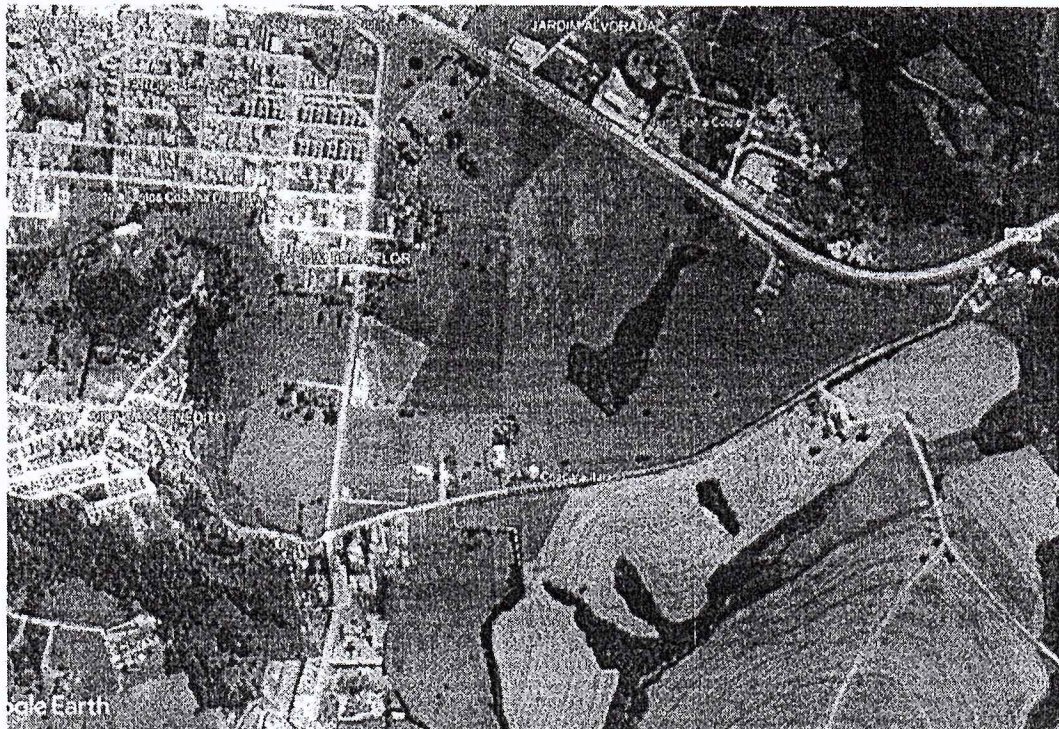
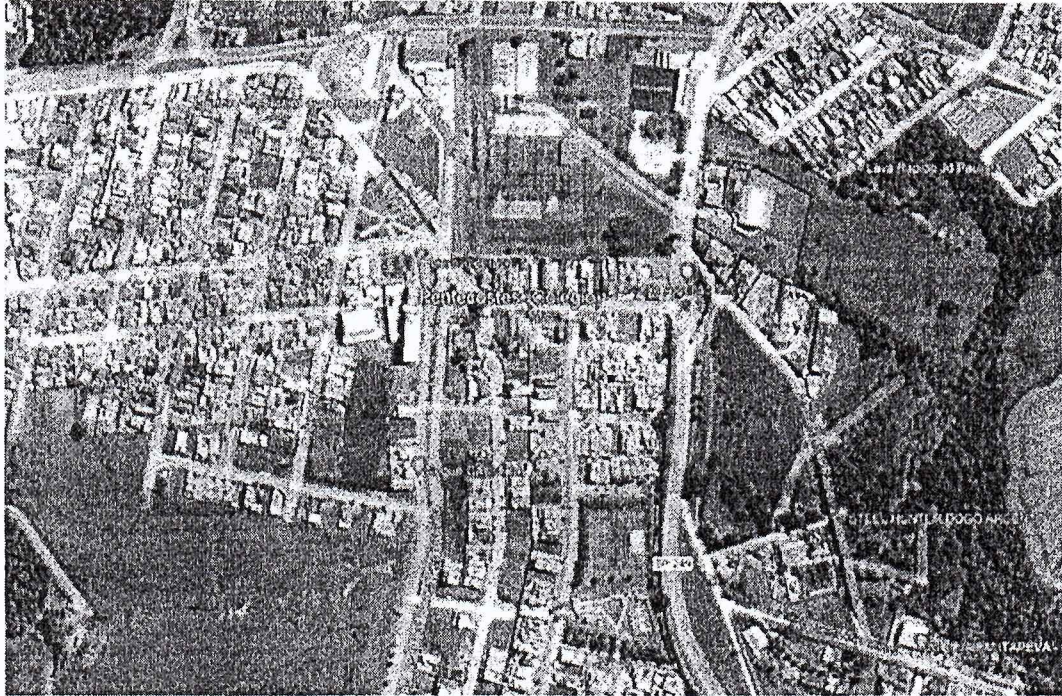


Imagem extraída do software Google Earth indicando a localização do imóvel e sua conexão com a rodovia e a Vicinal Mário Covas – Imóvel com 21.517,02m<sup>2</sup>



*Imagem extraída do software Google Earth indicando a localização do imóvel e seu entorno localizado em Zona Residencial 1 – ZR1 – Imóvel com 7.286,20m<sup>2</sup>*

## 5. DAS OBRIGAÇÕES DE CADA PARTE CONFORME ACORDADO

- 5.1. **Prefeitura:** A Prefeitura Municipal de Itapeva providenciará os trâmites necessários a consecução da permuta, promovendo os mecanismos legais e o devido encaminhamento a Câmara Municipal de Itapeva; Após a aprovação junto a câmara municipal, a Prefeitura Municipal tomará as medidas cabíveis para registrar em seu nome/patrimônio o imóvel adquirido em permuta; se compromete ainda, a utilizar o imóvel em sua finalidade principal, para construção do terminal rodoviário interurbano.
- 5.2. **Requerente:** O requerente, por sua vez, compromete-se a realizar, após a conclusão da permuta, o registro e transferência das áreas para sua titularidade, mediante escritura pública; fornecerá a municipalidade quaisquer documentos porventura necessários ao registro do imóvel extraído da fazenda, para que a prefeitura possa transferir para sua titularidade; efetuará o pagamento da torna em moeda corrente, conforme convencionado com a Prefeitura Municipal.

## 6. DOS VALORES E DA TORNA EM MOEDA CORRENTE

- 6.1. Devido aos valores obtidos pelos laudos de avaliação imobiliária, o valor da torna seria de R\$1.155.599,05 (um milhão, cento e cinquenta e cinco mil, quinhentos e noventa e nove reais e cinco centavos). Todavia, em virtude das

negociações feitas e com a finalidade de salvaguardar o interesse público, o requerente fará a torna no valor de R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), representando, portanto, um pagamento à maior de R\$344.400,95 (trezentos e quarenta e quatro mil, quatrocentos reais e noventa e cinco centavos).

- 6.2. O pagamento ocorrerá em 12 (doze) parcelas iguais de R\$125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais) cujo vencimento ocorrerá no mesmo dia de cada mês, cuja data será definida após aprovada e promulgada a lei.

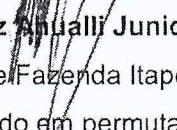
## 7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

- 7.1. Para sanar quaisquer dúvidas, o processo será conduzido por meio dos laudos de avaliação imobiliária; da presente juntada de esclarecimentos adicionais e da minuta da lei;

Sendo só para o momento,

Encaminhamos para juntada aos autos do processo

Itapeva, 16 de dezembro de 2022

  
**Hamilton Luiz Anualli Junior**  
Proprietário de Fazenda Itapeva  
Imóvel oferecido em permuta

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79

Inscrição Estadual 372.236.379.111

Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP

CREA/SP 2249970

diasbuenoengenharia@gmail.com

(15) 99767-9095



**DIAS BUENO**  
Engenharia e Serviços

056

Am

## LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

### VALOR ESTIMADO DOS IMÓVEIS

**Área Institucional**

**R\$ 3.098.442,48**

(Três milhões noventa e oito mil quatrocentos e quarenta e dois reais e quarenta e oito centavos)

**Sistema de lazer**

**R\$ 205.463,70**

(Duzentos e cinco mil quatrocentos e sessenta e três reais e setenta centavos)

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

**GRAU II**

Item 9.2.1 – Tabela 1 da ABNT NBR 14653-2 : 2019

### GRAU DE PRECISÃO

**GRAU II**

Item 9.2.3 – Tabela 5 da ABNT NBR 14653-2 : 2019

### METODOLOGIA

**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**

Estatística Inferencial segundo software SisDEA Windows

Página 1

**Sede**

Rua José Ricardo de Oliveira, 52 – Jardim Virgínia  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

**Escritório Técnico**

Rua Francisco Vaz de Oliveira, 419 – Jardim Bela Vista  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.



**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79

Inscrição Estadual 372.236.379.111

Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP

CREA/SP 2249970

diasbuenoengenharia@gmail.com

(15) 99767-9095



057  
Am

**SUMÁRIO**

<b>1. INTERESSADO</b> .....	4
<b>2. SOLICITANTE</b> .....	4
<b>3. PROPRIETÁRIO</b> .....	4
<b>4. OBJETIVO</b> .....	4
<b>5. FINALIDADE</b> .....	4
<b>6. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES DA AVALIAÇÃO</b> .....	4
<b>7. OBJETO</b> .....	6
<b>8. VISTORIA</b> .....	6
8.1. Localização.....	7
8.2. Uso e ocupação do solo.....	8
8.3. Utilização atual e vocação.....	8
8.4. Aspectos físicos.....	9
8.5. Infraestrutura urbana disponível.....	9
8.6. Restrições físicas e legais ao aproveitamento.....	9
<b>9. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL</b> .....	9
<b>10. DIAGNÓSTICO DE MERCADO</b> .....	9
<b>11. METODOLOGIA E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO</b> .....	10
11.1. Grau de fundamentação.....	11
11.2. Grau de precisão .....	13
<b>12. AVALIAÇÃO</b> .....	13
12.1. Da avaliação do terreno.....	14
12.1.1. Da metodologia para avaliação do terreno.....	14
12.1.2. Das diretrizes que norteiam a avaliação .....	14
12.2. Determinação do valor de mercado.....	15
<b>13. DO VALOR DOS TERRENOS AVALIADOS</b> .....	15
<b>14. ENCERRAMENTO E CONCLUSÃO</b> .....	17

Página 2

**Sede**

Rua José Ricardo de Oliveira, 52 – Jardim Virgínia  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

**Escritório Técnico**

Rua Francisco Vaz de Oliveira, 419 – Jardim Bela Vista  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79

Inscrição Estadual 372.236.379.111

Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP

CREA/SP 2249970

diasbuenoengenharia@gmail.com

(15) 99767-9095



**DIAS BUENO**  
Engenharia e Serviços

**15. REFERÊNCIAS** ..... 19

**Sede**

Rua José Ricardo de Oliveira, 52 – Jardim Virgínia  
Itapeva/SP

**Escritório Técnico**

Rua Francisco Vaz de Oliveira, 419 – Jardim Bela Vista  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79

Inscrição Estadual 372.236.379.111

Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP

CREA/SP 2249970

diasbuenoengenharia@gmail.com

(15) 99767-9095

**1. INTERESSADO**

Prefeitura Municipal de Itapeva/SP

**2. SOLICITANTE**

Secretaria Municipal de Obras e Serviços

**3. PROPRIETÁRIO**

Prefeitura Municipal de Itapeva

**4. OBJETIVO**

Determinação do valor de mercado

**5. FINALIDADE**

Determinação do valor de mercado

**6. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES DA AVALIAÇÃO**

O presente trabalho está sujeito as seguintes limitações, sendo fundamentado:

- a) Esta avaliação é elaborada de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) especificamente a ABNT NBR 14653 - Avaliação de bens - Parte 1 Procedimentos gerais e Parte 2 Imóveis urbanos.

**Sede**Rua José Ricardo de Oliveira, 52 – Jardim Virgínia  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.**Escritório Técnico**Rua Francisco Vaz de Oliveira, 419 – Jardim Bela Vista  
Itapeva/SP

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79  
Inscrição Estadual 372.236.379.111  
Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP  
CREA/SP 2249970  
diasbuenoengenharia@gmail.com  
(15) 99767-9095



060  
BM

- b) Pela documentação fornecida, a qual o avaliador considera confiável e de boa fé, indica que o imóvel se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus. Não foram realizadas averiguações profundas na documentação dos imóveis e a avaliação não tem a finalidade de confirmar título de propriedade. A avaliação não atesta o atendimento de legislação municipal, estadual ou federal quanto a afastamento dos terrenos, bem como limites e confrontações.
- c) Não foram realizados estudos ambientais no solo e nos materiais de construção, para averiguar ou não a presença de substâncias prejudiciais à saúde, à estrutura dos imóveis ou ao meio ambiente.
- d) Nos elementos constatados “in loco” na vistoria do imóvel.
- e) Referente á data de referência de Avaliação é válida somente para a data que a mesma foi elaborada.
- f) Nos dados obtidos junto aos agentes do mercado imobiliário, tomados todos como boa fé, portanto confiáveis.
- g) O autor não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse no bem avaliando e tão pouco em relação às partes.
- h) Os valores expressos foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas.
- i) A avaliação é elaborada tendo por base que o empreendimento (e qualquer trabalho em andamento) está em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis, seja de natureza municipal, estadual ou federal ou outros regulamentos relevantes, normas relacionados ao corpo de bombeiros, acessibilidade e uso por deficientes físicos e medidas de controle de saúde e segurança nas áreas de trabalho.

**Sede**

Rua José Ricardo de Oliveira, 52 – Jardim Virgínia  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

**Escritório Técnico**

Rua Francisco Vaz de Oliveira, 419 – Jardim Bela Vista  
Itapeva/SP

## DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA

CNPJ 36.064.648/0001-79  
Inscrição Estadual 372.236.379.111  
Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP  
CREA/SP 2249970  
diasbuenoengenharia@gmail.com  
(15) 99767-9095



Reserva-se o direito de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que afete o potencial de venda do imóvel.

### 7. OBJETO

Determinação de valor de mercado de 1 (um) terreno urbano com frente á Rua Antônio Augusto de Oliveira – Residencial Ouroville, CEP 18406-239, com área de 6.716,18 m<sup>2</sup> (seis mil setecentos e dezesseis metros e dezoito centímetros quadrados), neste ato denominado “Área Institucional”, bem como valor de mercado de 1 (um) terreno urbano com frente á Rua Argentina – Jardim América I, CEP 18406-260, com área de 570,02 m<sup>2</sup> (quinhentos e setenta metros e dois centímetros quadrados), neste ato denominado “Sistema de lazer”. As áreas avaliadas encontram-se inseridas na Matrícula n°. 34.905 do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.

### 8. VISTORIA

Segundo o item 7.3 da ABNT NBR 14653-3 : 2019, temos que:

A vistoria visa permitir ao avaliador conhecer, da melhor maneira possível, o bem avaliando e o contexto a que pertence, de forma a orientar a coleta de dados. Além do previsto na ABNT NBR 14653-1, devem ser observados os aspectos relevantes na formação do valor, de acordo com o objeto, o objetivo e a finalidade da avaliação, constantes a seguir.

Além do previsto na ABNT NBR 14653-1 : 2019, devem ser observados os aspectos relevantes na formação do valor, de acordo com o objeto, o objetivo e a finalidade da avaliação, constantes em 7.3.1 e 7.3.2.

Página 6

#### Sede

Rua José Ricardo de Oliveira, 52 – Jardim Virgínia  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

#### Escritório Técnico

Rua Francisco Vaz de Oliveira, 419 – Jardim Bela Vista  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

## DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA

CNPJ 36.064.648/0001-79

Inscrição Estadual 372.236.379.111

Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP

CREA/SP 2249970

diasbuenoengenharia@gmail.com

(15) 99767-9095



**DIAS BUENO**  
Engenharia e Serviços

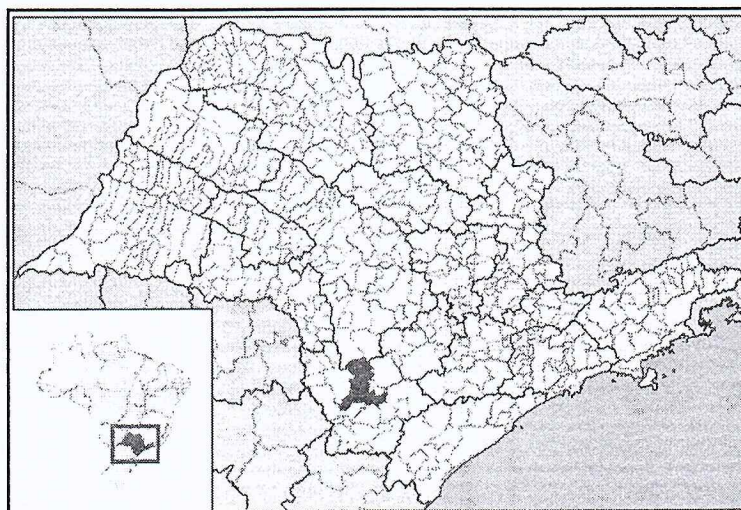
062  
RM

A vistoria da área avaliada ocorreu em 29/10/2022 que após avaliação minuciosa da documentação levantada, a Contratada dirigiu-se ao imóvel em apreço, onde procurou observar tudo que direta ou indiretamente pudesse interessar a presente avaliação – topografia, localização, situação e demais observações técnicas de importância para a perfeita compreensão da matéria.

### 8.1. Localização

Itapeva é uma cidade de Estado do São Paulo. O município se estende por 1826,258 km<sup>2</sup> e contava com 95241 habitantes no último censo. A densidade demográfica é de 48,5 habitantes por km<sup>2</sup> no território do município. Vizinho dos municípios de Taquarivaí, Nova Campina e Itaberá, Itapeva se situa a 96 km a Sul-Oeste de Itapetininga. Situado a 684 metros de altitude, de Itapeva tem as seguintes coordenadas geográficas: Latitude: 23° 58' 3" Sul, Longitude: 48° 54' 4" Oeste.

**Figura 01 – Localização**



Fonte: Wikipedia  
Disponível em: <<https://is.gd/ikf3Sv>>. Acesso em 24 jun. 2022.

#### Sede

Rua José Ricardo de Oliveira, 52 – Jardim Virgínia  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

#### Escritório Técnico

Rua Francisco Vaz de Oliveira, 419 – Jardim Bela Vista  
Itapeva/SP

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79  
Inscrição Estadual 372.236.379.111  
Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP  
CREA/SP 2249970  
diasbuenoengenharia@gmail.com  
(15) 99767-9095



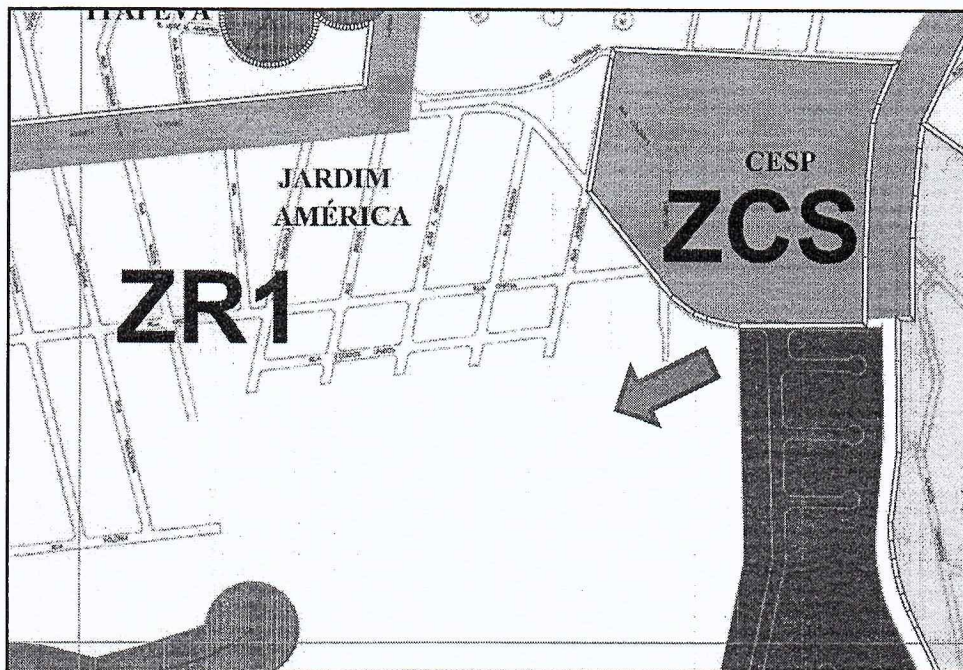
063

Am

**8.2. Uso e ocupação do solo**

Nos termos da Lei Municipal n°. 2520 de 13 de janeiro de 2007 que dispõe sobre o zoneamento, uso do solo e ocupação do solo, o imóvel está situado em área denominada Zona Residencial 1 – ZR1.

**Figura 02 – Zoneamento e ocupação do solo**



Fonte: ITAPEVA. Lei n°. 2520, de 13 de janeiro de 2007. Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo. 13 jan. 2007.

**8.3. Utilização atual e vocação**

A área avaliada encontra-se atualmente sem uso definido com vocação para fins residencial ou comercial.

Página 8

**Sede**

Rua José Ricardo de Oliveira, 52 – Jardim Virgínia  
Itapeva/SP

**Escritório Técnico**

Rua Francisco Vaz de Oliveira, 419 – Jardim Bela Vista  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

## DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA

CNPJ 36.064.648/0001-79  
Inscrição Estadual 372.236.379.111  
Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP  
CREA/SP 2249970  
diasbuenoengenharia@gmail.com  
(15) 99767-9095



064

Am

### 8.4. Aspectos físicos

O primeiro imóvel avaliado possui área de 6.716,18 m<sup>2</sup> (seis mil setecentos e dezesseis metros e dezoito centímetros quadrados), neste ato denominado “Área Institucional”, sua forma é irregular, topografia em aclave, solo aparentemente seco e firme, o segundo imóvel avaliado possui área de 570,02 m<sup>2</sup> (quinhentos e setenta metros e dois centímetros quadrados), neste ato denominado “Sistema de lazer”, sua forma é irregular, topografia em aclave, solo aparentemente seco e firme.

### 8.5. Infraestrutura urbana disponível

A área é dotada de infraestrutura como sistema viário não pavimentado, coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão e esgotamento sanitário.

### 8.6. Restrições físicas e legais ao aproveitamento

Não foram identificadas restrições físicas ou legais ao aproveitamento, no ato da vistoria.

## 9. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

- a) Croqui das áreas avaliadas fornecido pela Contratante.
- b) Matrícula n°. 34.905 do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.

## 10. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Página 9

### Sede

Rua José Ricardo de Oliveira, 52 – Jardim Virgínia  
Itapeva/SP

### Escritório Técnico

Rua Francisco Vaz de Oliveira, 419 – Jardim Bela Vista  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.



## DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA

CNPJ 36.064.648/0001-79  
Inscrição Estadual 372.236.379.111  
Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP  
CREA/SP 2249970  
diasbuenoengenharia@gmail.com  
(15) 99767-9095



065

Am

Após a realização de uma pesquisa “in loco” e via internet nos sites de venda imobiliária, observou-se que o mercado de venda de terrenos no município de Itapeva/SP com as características do imóvel avaliado, caracteriza-se por uma “**média**” quantidade de oferta, para uma demanda estimada como “**média**” em tempos normais e também “**média**” neste cenário mundial atual, considerando a Pandemia Mundial do Novo Coronavírus, bem como situação guerra travada entre players econômicos relevantes para o Brasil.

A boa localização do terreno, quando comparado com outros em oferta, entendemos que, os terrenos adjacentes passam a ter uma boa atratividade, já que o imóveis estão situados em loteamento com boa atratividade comercial.

No entanto, considerando o valor dos imóveis considerando suas características, acoplado à crise atual no país, que tem segurado muitos investimentos, restringindo a gama de potenciais compradores, entendemos que a velocidade de absorção pelo mercado classifica-se como **demorada**.

Assim, concluímos que o imóvel em tela possui uma baixa liquidez para venda, estimando-se um prazo para a sua comercialização entre **24 (vinte e quatro)** meses num cenário mais otimista e **36 (trinta e seis)** meses num cenário mais pessimista.

### 11. METODOLOGIA E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, segundo itens 8.2.1 da ABNT NBR 14653-2 : 2019 e atende as seguintes especificações da avaliação, conforme item 9 da mesma norma, com enquadramento nos graus de fundamentação e precisão conforme explicitado abaixo, complementado pelo memorial de cálculo (Anexo III).

#### Sede

Rua José Ricardo de Oliveira, 52 – Jardim Virgínia  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

#### Escritório Técnico

Rua Francisco Vaz de Oliveira, 419 – Jardim Bela Vista  
Itapeva/SP

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79

Inscrição Estadual 372.236.379.111

Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP

CREA/SP 2249970

diasbuenoengenharia@gmail.com

(15) 99767-9095

**DIAS BUENO**  
Engenharia e Serviços

066

Am

## 11.1. Grau de fundamentação

O modelo apresentado obteve a seguinte fundamentação, segundo a ABNT NBR 14.653- 2 : 2019: Imóveis Urbanos, item 9 e subitens 9.1 a 9.2.1.6.1:

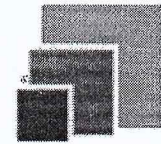
**Tabela 1 – Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear**

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3

**Sede**Rua José Ricardo de Oliveira, 52 – Jardim Virgínia  
Itapeva/SPEste documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.**Escritório Técnico**Rua Francisco Vaz de Oliveira, 419 – Jardim Bela Vista  
Itapeva/SP

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79  
 Inscrição Estadual 372.236.379.111  
 Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP  
 CREA/SP 2249970  
 diasbuenoengenharia@gmail.com  
 (15) 99767-9095



**DIAS BUENO**  
 Engenharia e Serviços

067  
 AM

4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	1
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16

**Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.**

**Sede**  
 Rua José Ricardo de Oliveira, 52 – Jardim Virgínia  
 Itapeva/SP

**Escritório Técnico**  
 Rua Francisco Vaz de Oliveira, 419 – Jardim Bela Vista  
 Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79  
Inscrição Estadual 372.236.379.111  
Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP  
CREA/SP 2249970  
diasbuenoengenharia@gmail.com  
(15) 99767-9095



Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Conforme verificação das Tabelas I e II, obtemos o **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II**. De modo que o GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO III não pôde ser atingido pelo não atendimento do Grau III no item obrigatório 2 da Tabela I (14 elementos amostrais, sendo:  $22 < 6(k + 1) \rightarrow 22 < 6(4 + 1) \rightarrow (22 < 30)$ ).

11.2. Grau de precisão

Segundo ABNT NBR 14653-2 : 2019: Imóveis Urbanos, item 09 e subitem 9.2.3.

Tabela 3 - Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude de intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40%	≤ 50%
Nota: Observar subseção 9.1 da ABNT NBR 14653-2: Imóveis Urbanos.			

Conforme verificação da Tabela III, obtemos o **GRAU DE PRECISÃO II**.

12. AVALIAÇÃO

**Sede**  
Rua José Ricardo de Oliveira, 52 – Jardim Virgínia  
Itapeva/SP  
Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

**Escritório Técnico**  
Rua Francisco Vaz de Oliveira, 419 – Jardim Bela Vista  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79

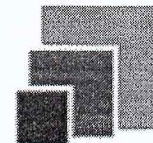
Inscrição Estadual 372.236.379.111

Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP

CREA/SP 2249970

diasbuenoengenharia@gmail.com

(15) 99767-9095


**DIAS BUENO**  
 Engenharia e Serviços

A presente avaliação será feita seguindo os normativos da ABNT NBR 14653-2 : 2019: Imóveis Urbanos e IBAPE/SP (2011): Imóveis Urbanos, utilizando-se do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com tratamento inferencial com emprego do software SisDEA Windows, que consiste no tratamento científico por meio da inferência estatística utilizando a regressão linear.

Os dados de mercado serão obtidos através de pesquisa imobiliária, buscando de preferência a oferta de imóveis do tipo terreno. Os valores unitários serão tratados estatisticamente e posteriormente analisados com emprego de inferência estatística utilizando a regressão linear do software.

### 12.1. Da avaliação do terreno

#### 12.1.1. Da metodologia para avaliação do terreno

Para a avaliação do valor do terreno o processo adequado e recomendado pelas normas é o COMPARATIVO.

Este processo consiste na comparação do imóvel avaliando com outros situados na mesma região, que possuam características semelhantes ou comparáveis com as suas, visando assegurar resultados que não destoam da realidade. Trata-se de método largamente usado por profissionais da Engenharia de Avaliações, que tem sido recomendado pela comunidade técnica e jurisprudência dos tribunais.

O valor unitário do terreno, ou metro quadrado médio, provirá de pesquisas realizadas na região que agrega o imóvel avaliando, possibilitando encontrar elementos com características compatíveis ao estudo que se realiza.

#### 12.1.2. Das diretrizes que norteiam a avaliação

**Sede**Rua José Ricardo de Oliveira, 52 – Jardim Virgínia  
Itapeva/SP**Escritório Técnico**Rua Francisco Vaz de Oliveira, 419 – Jardim Bela Vista  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79  
Inscrição Estadual 372.236.379.111  
Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP  
CREA/SP 2249970  
diasbuenoengenharia@gmail.com  
(15) 99767-9095



070  
Rm

Observar-se-á os seguintes dispositivos recomendados pelas normas, mesmo que não obtidas às amostras, em especial a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP – 2011, em especial os item 13.1.3.<sup>1</sup>

**12.2. Determinação do valor de mercado**

Eis o valor unitário básico, ou metro quadrado médio, que, de acordo com o tratamento estatístico empregado, corresponde a um terreno que se situa na mesma posição geográfica dos imóveis avaliados, definido para o mês de **novembro de 2022**:

**Área Institucional**  
**R\$ 461,34**  
(Quatrocentos e sessenta e um reais e trinta e quatro centavos)

**Sistema de lazer**  
**R\$ 360,45**  
(Trezentos e sessenta reais e quarenta e cinco centavos)

**13. DO VALOR DOS TERRENOS AVALIADOS**

<sup>1</sup> <https://is.gd/hNWPLu>

**Sede**

Rua José Ricardo de Oliveira, 52 – Jardim Virgínia  
Itapeva/SP

**Escritório Técnico**

Rua Francisco Vaz de Oliveira, 419 – Jardim Bela Vista  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79

Inscrição Estadual 372.236.379.111

Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP

CREA/SP 2249970

diasbuenoengenharia@gmail.com

(15) 99767-9095

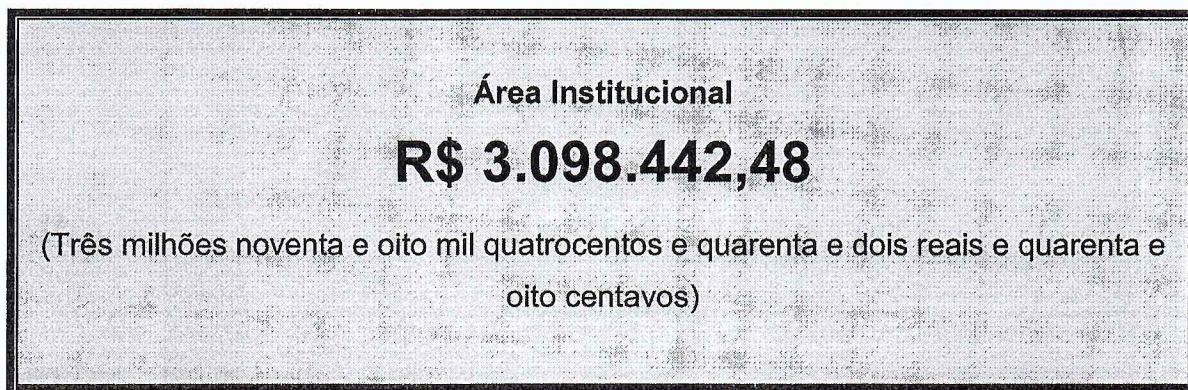


**DIAS BUENO**  
Engenharia e Serviços

Considerando:

Área total do imóvel – “**Área Institucional**”: 6.716,18 m<sup>2</sup>

Valor unitário: R\$ 461,34

Temos: Área total do imóvel x Valor unitário = 6.716,18 x 461,34 = **R\$ 3.098.442,48**Assim, o valor de mercado do imóvel avaliado para o mês de **novembro de 2022** é:Área total do imóvel – “**Sistema de lazer**”: 570,02 m<sup>2</sup>

Valor unitário: R\$ 360,45

Temos: Área total do imóvel x Valor unitário = 570,02 x 360,45 = **R\$ 205.463,70**Assim, o valor de mercado do imóvel avaliado para o mês de **novembro de 2022** é:**Sede**Rua José Ricardo de Oliveira, 52 – Jardim Virgínia  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.**Escritório Técnico**Rua Francisco Vaz de Oliveira, 419 – Jardim Bela Vista  
Itapeva/SP

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79  
Inscrição Estadual 372.236.379.111  
Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP  
CREA/SP 2249970  
diasbuenoengenharia@gmail.com  
(15) 99767-9095



072  
RM

**Sistema de lazer**  
**R\$ 205.463,70**  
(Duzentos e cinco mil quatrocentos e sessenta e três reais e setenta centavos)

**14. ENCERRAMENTO E CONCLUSÃO**

Dá o signatário por encerrada a sua missão, retratada no presente Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária, impresso no anverso de 19 (dezenove) folhas, todas rubricadas, bem como os anexos, sendo esta última devidamente datada e assinada.

Este Engenheiro de Avaliações coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Excelência e das partes interessadas para dirimir dúvidas eventualmente julgadas pertinentes.

Itapeva, 16 de novembro de 2022.

*(assinado digitalmente)*

*Decreto nº. 10.278, de 18/03/2020, que regulamenta parte do artigo 3º da Lei nº. 13.874, de 20/09/2019.*

*Medida Provisória nº. 2.200 – 2 de 24/08/2001.*

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

**TIAGO CRISTIANO DIAS BUENO**

Engenheiro Civil e Segurança do Trabalho – CREA/SP 5063148846

Administrador – CRA/SP 6-002715

Responsável Técnico / Sócio Proprietário

Página 17

**Sede**

Rua José Ricardo de Oliveira, 52 – Jardim Virgínia  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

**Escritório Técnico**

Rua Francisco Vaz de Oliveira, 419 – Jardim Bela Vista  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.



**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79

Inscrição Estadual 372.236.379.111

Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP

CREA/SP 2249970

diasbuenoengenharia@gmail.com

(15) 99767-9095



**DIAS BUENO**  
Engenharia e Serviços

073

Rm

**ANEXO I – Relatório fotográfico**

**ANEXO II – Elementos de pesquisa**

**ANEXO III – Memorial de cálculo**

**ANEXO IV – Anotação de responsabilidade técnica**

**ANEXO V – Documentação do imóvel**

**ANEXO VI – Mídia digital**

Página 18

**Sede**

Rua José Ricardo de Oliveira, 52 – Jardim Virgínia  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-70F9.

**Escritório Técnico**

Rua Francisco Vaz de Oliveira, 419 – Jardim Bela Vista  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-70F9.

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79

Inscrição Estadual 372.236.379.111

Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP

CREA/SP 2249970

diasbuenoengenharia@gmail.com

(15) 99767-9095

**15. REFERÊNCIAS**

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-1 - Avaliação de Bens Parte 1: Procedimentos Gerais**. Rio de Janeiro, 2001.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-2 - Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis urbanos**. Rio de Janeiro, 2011.

DANTAS, Rubens Alves. **Engenharia de avaliações: Uma Introdução à Metodologia Científica**. 3ª Edição. São Paulo: PINI, 2012.

IBAPE/SP. **Engenharia de avaliações: Volume 1**. 2ª Edição. São Paulo: LEUD, 2014.

IBAPE/SP. **Engenharia de avaliações: Volume 2**. 2ª Edição. São Paulo: LEUD, 2014.

IBAPE/SP. **Norma para avaliação de imóveis urbanos**. São Paulo: IBAPE, 2011.

IBAPE/SP. **Estudos técnicos**. Disponível em: < <https://is.gd/Tjimnz> >. Acesso em: 5 set. 2022.

ITAPEVA. Lei n°. 2520, de 13 de janeiro de 2007. **Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo**. 13 jan. 2007.

**Sede**Rua José Ricardo de Oliveira, 52 – Jardim Virgínia  
Itapeva/SP**Escritório Técnico**Rua Francisco Vaz de Oliveira, 419 – Jardim Bela Vista  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79

Inscrição Estadual 372.236.379.111

Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP

CREA/SP 2249970

diasbuenoengenharia@gmail.com

(15) 99767-9095

075

Am



**DIAS BUENO**  
Engenharia e Serviços

# ANEXO I

(Relatório fotográfico)

---

**Sede**

Rua José Ricardo de Oliveira, 52 – Jardim Virgínia  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD12-55C1-66CE-7CF9.

**Escritório Técnico**

Rua Francisco Vaz de Oliveira, 419 – Jardim Bela Vista  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79

Inscrição Estadual 372.236.379.111

Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP

CREA/SP 2249970

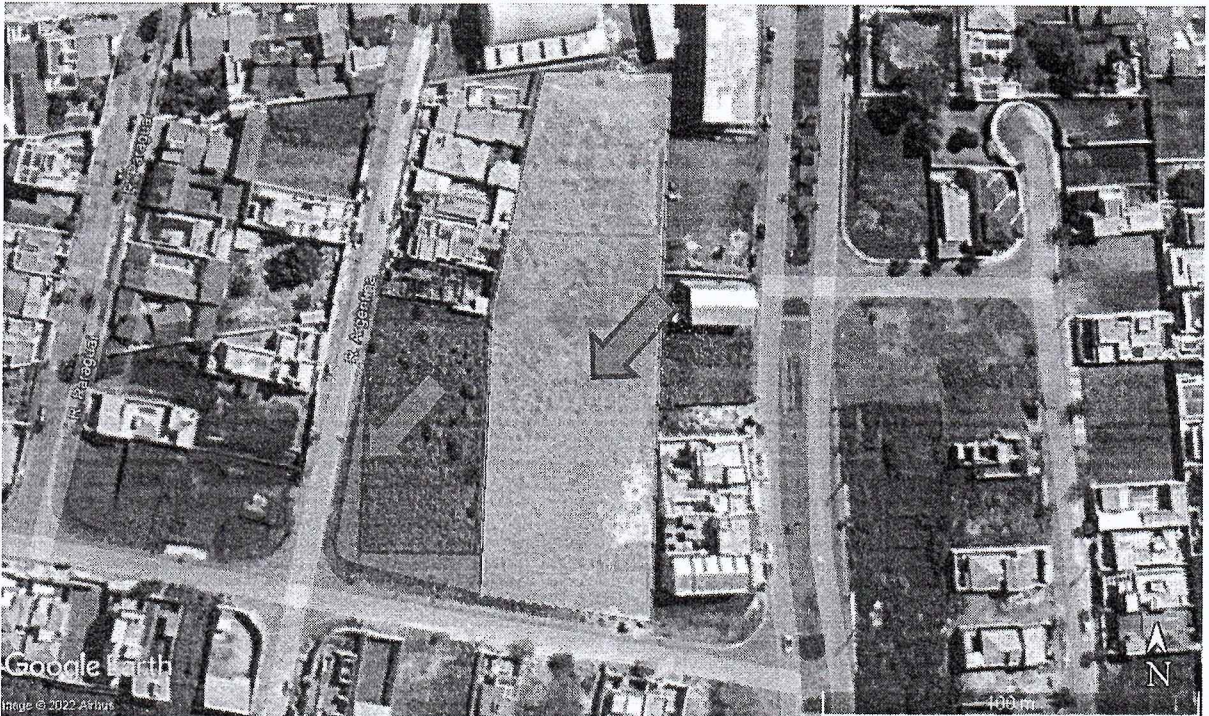
diasbuenoengenharia@gmail.com

(15) 99767-9095



**DIAS BUENO**  
Engenharia e Serviços

Relatório fotográfico



**Foto 01 – Áreas avaliadas**  
**Fonte: GOOGLE EARTH (2022)**

**Sede**

Rua José Ricardo de Oliveira, 52 – Jardim Virgínia  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

**Escritório Técnico**

Rua Francisco Vaz de Oliveira, 419 – Jardim Bela Vista  
Itapeva/SP

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79

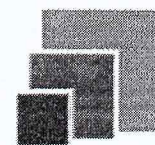
Inscrição Estadual 372.236.379.111

Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP

CREA/SP 2249970

diasbuenoengenharia@gmail.com

(15) 99767-9095



**DIAS BUENO**  
Engenharia e Serviços



**Foto 02 – Área avaliada – “Área Institucional”**  
**Autor: DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA (2022)**

**Sede**

Rua José Ricardo de Oliveira, 52 – Jardim Virgínia  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

**Escritório Técnico**

Rua Francisco Vaz de Oliveira, 419 – Jardim Bela Vista  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79

Inscrição Estadual 372.236.379.111

Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP

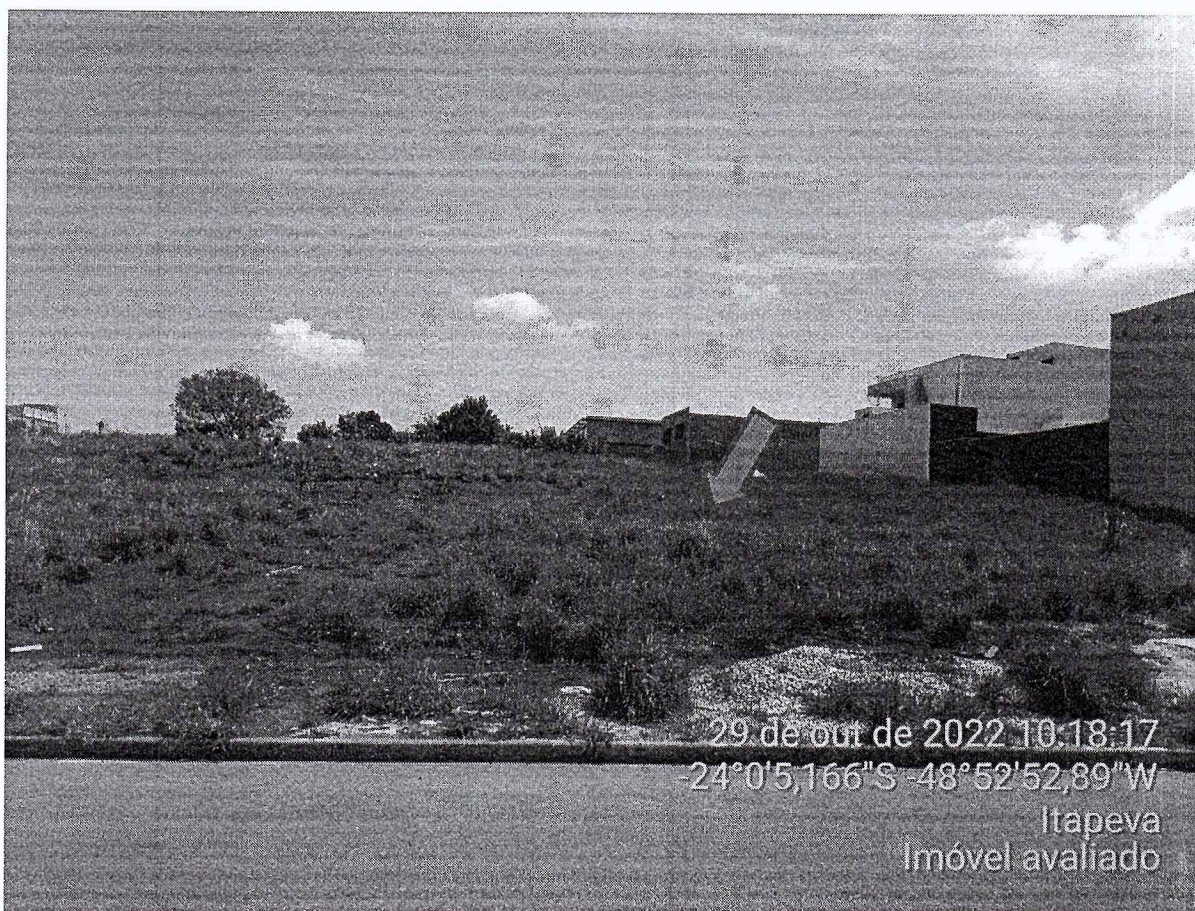
CREA/SP 2249970

diasbuenoengenharia@gmail.com

(15) 99767-9095



**DIAS BUENO**  
Engenharia e Serviços

**Foto 03 – Área avaliada – “Área Institucional”****Autor: DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA (2022)****Sede**Rua José Ricardo de Oliveira, 52 – Jardim Virgínia  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.**Escritório Técnico**Rua Francisco Vaz de Oliveira, 419 – Jardim Bela Vista  
Itapeva/SP

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79

Inscrição Estadual 372.236.379.111

Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP

CREA/SP 2249970

diasbuenoengenharia@gmail.com

(15) 99767-9095



**Foto 04 – Área avaliada – “Área Institucional”**  
**Autor: DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA (2022)**

**Sede**

Rua José Ricardo de Oliveira, 52 – Jardim Virgínia  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9

**Escritório Técnico**

Rua Francisco Vaz de Oliveira, 419 – Jardim Bela Vista  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79

Inscrição Estadual 372.236.379.111

Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP

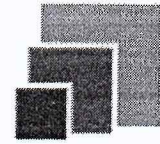
CREA/SP 2249970

diasbuenoengenharia@gmail.com

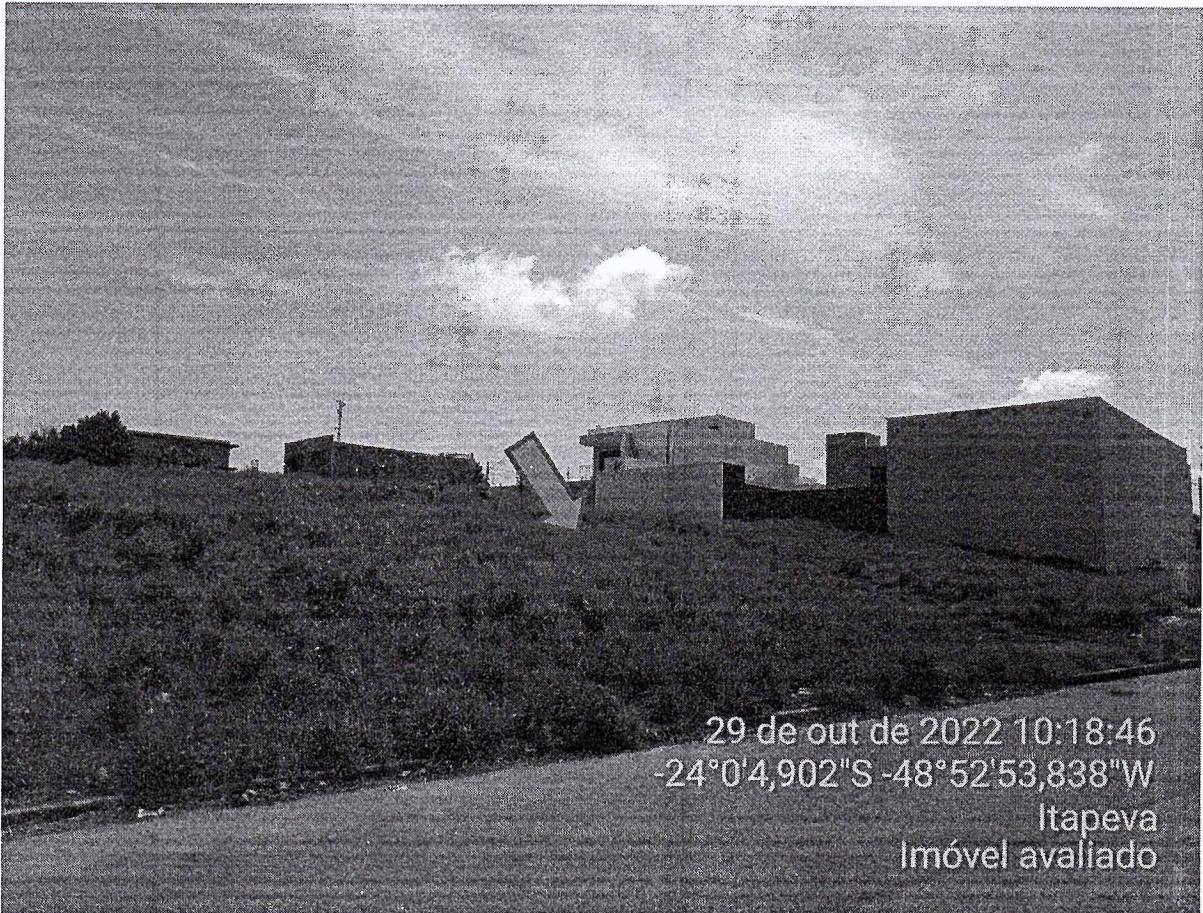
(15) 99767-9095

080

Rm



**DIAS BUENO**  
Engenharia e Serviços



**Foto 05 – Área avaliada – “Área Institucional”**  
**Autor: DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA (2022)**

**Sede**

Rua José Ricardo de Oliveira, 52 – Jardim Virgínia  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

**Escritório Técnico**

Rua Francisco Vaz de Oliveira, 419 – Jardim Bela Vista  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.



**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79

Inscrição Estadual 372.236.379.111

Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP

CREA/SP 2249970

diasbuenoengenharia@gmail.com

(15) 99767-9095



**DIAS BUENO**  
Engenharia e Serviços

**Foto 06 – Área avaliada – “Área Institucional”****Autor: DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA (2022)****Sede**Rua José Ricardo de Oliveira, 52 – Jardim Virgínia  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9**Escritório Técnico**Rua Francisco Vaz de Oliveira, 419 – Jardim Bela Vista  
Itapeva/SP

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79

Inscrição Estadual 372.236.379.111

Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP

CREA/SP 2249970

diasbuenoengenharia@gmail.com

(15) 99767-9095



**DIAS BUENO**  
Engenharia e Serviços



**Foto 07 – Área avaliada – “Área Institucional”**

**Autor: DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA (2022)**

**Sede**

Rua José Ricardo de Oliveira, 52 – Jardim Virgínia  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

**Escritório Técnico**

Rua Francisco Vaz de Oliveira, 419 – Jardim Bela Vista  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79

Inscrição Estadual 372.236.379.111

Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP

CREA/SP 2249970

diasbuenoengenharia@gmail.com

(15) 99767-9095



**DIAS BUENO**  
Engenharia e Serviços



**Foto 08 – Área avaliada – “Área Institucional”**  
**Autor: DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA (2022)**

**Sede**

Rua José Ricardo de Oliveira, 52 – Jardim Virgínia  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

**Escritório Técnico**

Rua Francisco Vaz de Oliveira, 419 – Jardim Bela Vista  
Itapeva/SP

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79

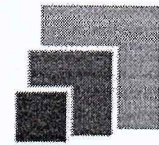
Inscrição Estadual 372.236.379.111

Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP

CREA/SP 2249970

diasbuenoengenharia@gmail.com

(15) 99767-9095



**DIAS BUENO**  
Engenharia e Serviços



**Foto 09 – Área avaliada – “Área Institucional”**

**Autor: DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA (2022)**

**Sede**

Rua José Ricardo de Oliveira, 52 – Jardim Virgínia  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

**Escritório Técnico**

Rua Francisco Vaz de Oliveira, 419 – Jardim Bela Vista  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

Rm

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79

Inscrição Estadual 372.236.379.111

Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP

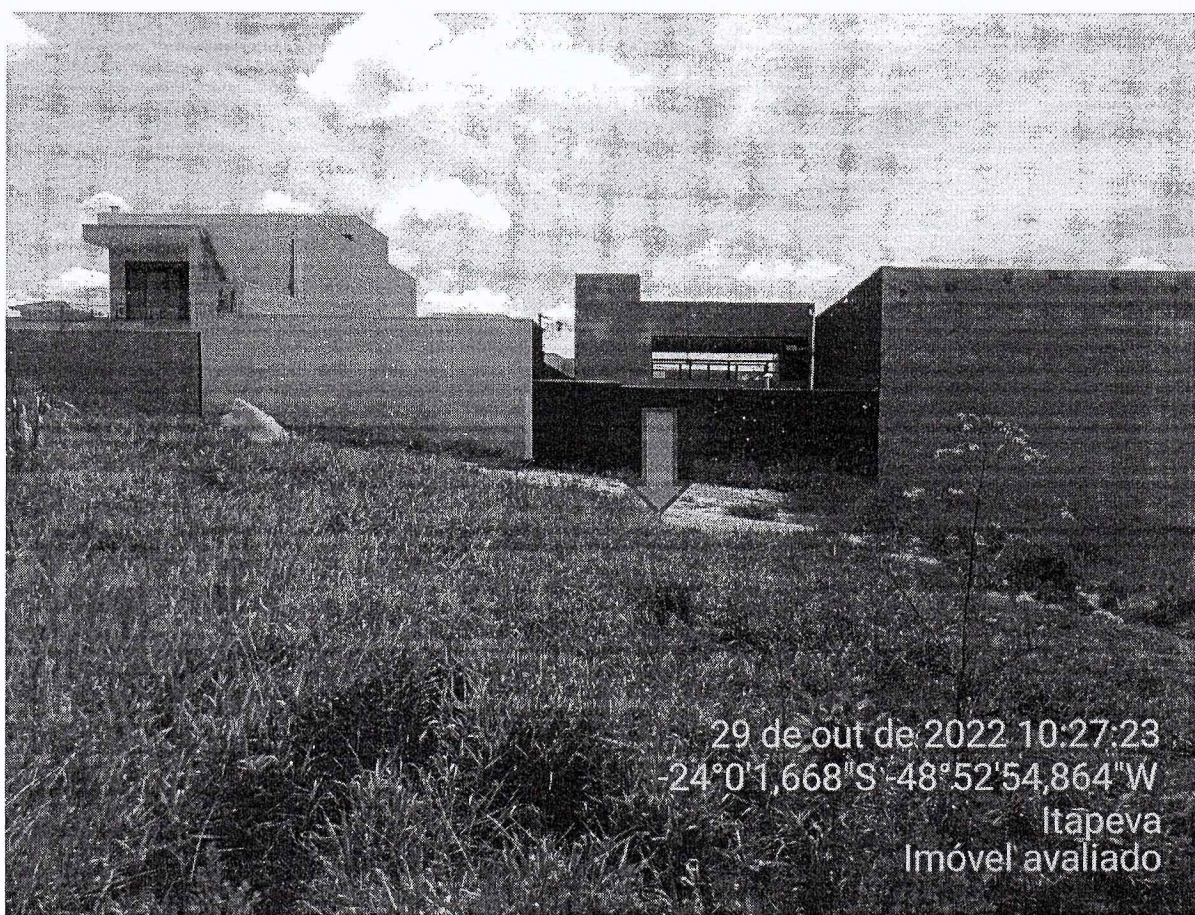
CREA/SP 2249970

diasbuenoengenharia@gmail.com

(15) 99767-9095



**DIAS BUENO**  
Engenharia e Serviços



**Foto 10 – Área avaliada – “Área Institucional”**

**Autor: DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA (2022)**

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

**Sede**

Rua José Ricardo de Oliveira, 52 – Jardim Virgínia  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

**Escritório Técnico**

Rua Francisco Vaz de Oliveira, 419 – Jardim Bela Vista  
Itapeva/SP

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79

Inscrição Estadual 372.236.379.111

Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP

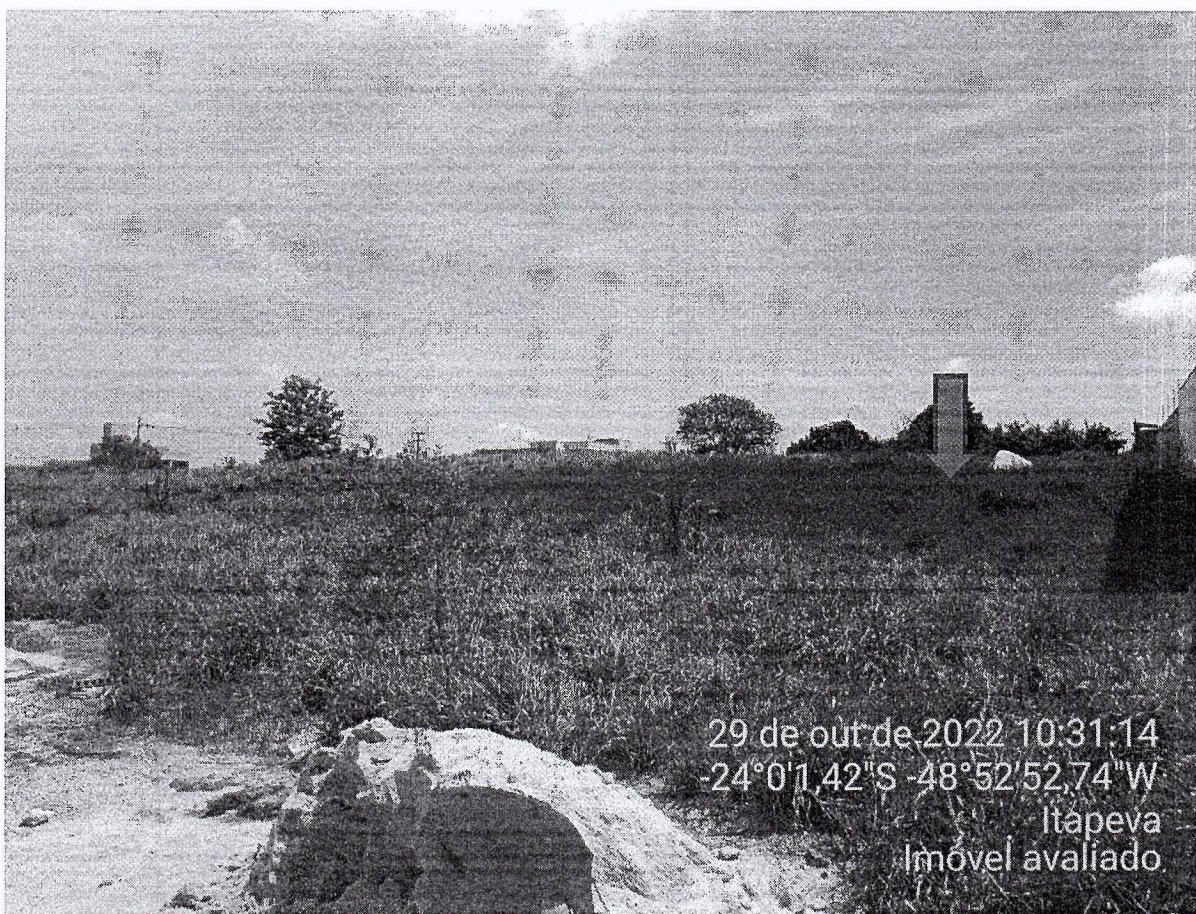
CREA/SP 2249970

diasbuenoengenharia@gmail.com

(15) 99767-9095



**DIAS BUENO**  
Engenharia e Serviços

**Foto 11 – Área avaliada – “Área Institucional”****Autor: DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA (2022)****Sede**Rua José Ricardo de Oliveira, 52 – Jardim Virgínia  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD43-55C1-66CE-7CF9.**Escritório Técnico**Rua Francisco Vaz de Oliveira, 419 – Jardim Bela Vista  
Itapeva/SP

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79

Inscrição Estadual 372.236.379.111

Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP

CREA/SP 2249970

diasbuenoengenharia@gmail.com

(15) 99767-9095



**DIAS BUENO**  
Engenharia e Serviços



**Foto 12 – Área avaliada – “Sistema de lazer”**  
**Autor: DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA (2022)**

**Sede**

Rua José Ricardo de Oliveira, 52 – Jardim Virgínia  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

**Escritório Técnico**

Rua Francisco Vaz de Oliveira, 419 – Jardim Bela Vista  
Itapeva/SP

Bm

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79

Inscrição Estadual 372.236.379.111

Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP

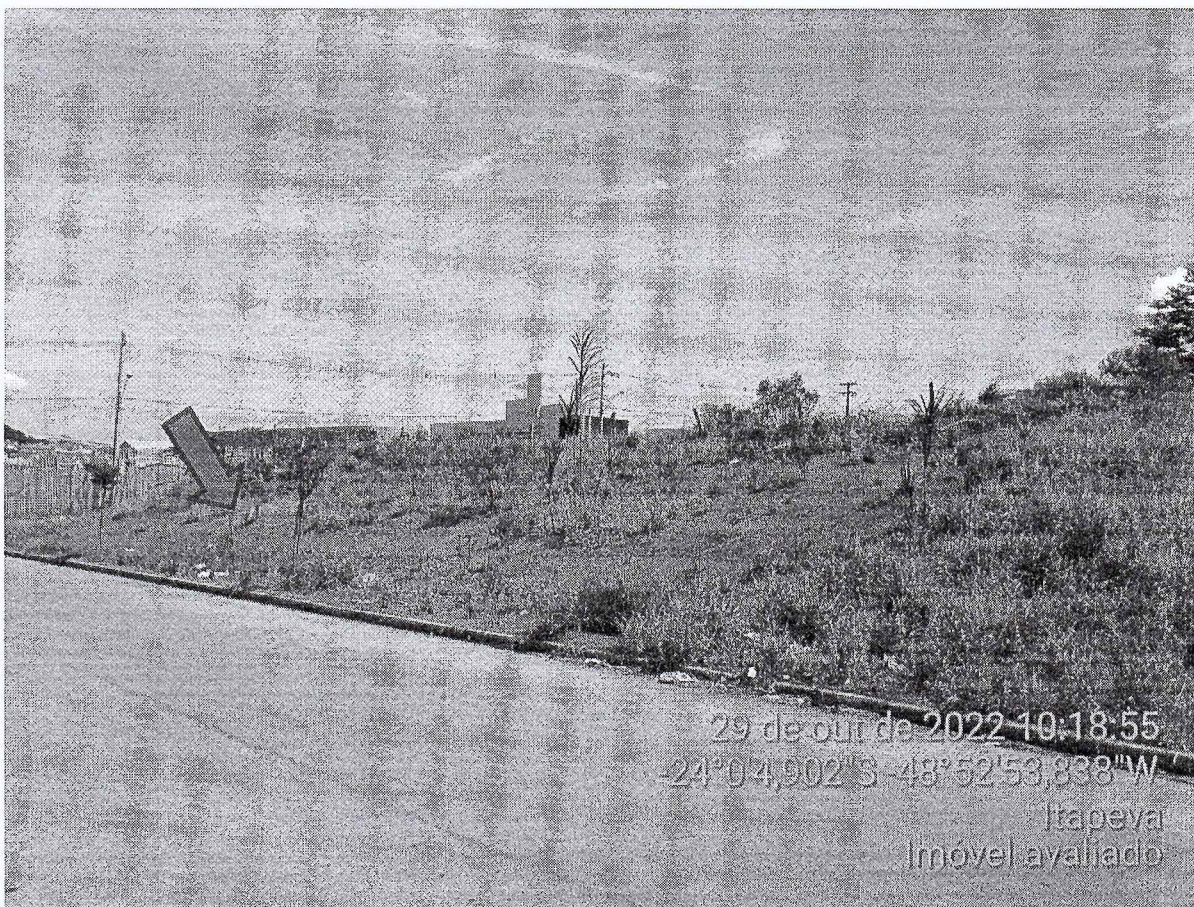
CREA/SP 2249970

diasbuenoengenharia@gmail.com

(15) 99767-9095



**DIAS BUENO**  
Engenharia e Serviços



**Foto 13 – Área avaliada – “Sistema de lazer”**  
**Autor: DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA (2022)**

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD 13-55C1-66CE-7CF9.

**Sede**

Rua José Ricardo de Oliveira, 52 – Jardim Virgínia  
Itapeva/SP

**Escritório Técnico**

Rua Francisco Vaz de Oliveira, 419 – Jardim Bela Vista  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9



**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79

Inscrição Estadual 372.236.379.111

Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP

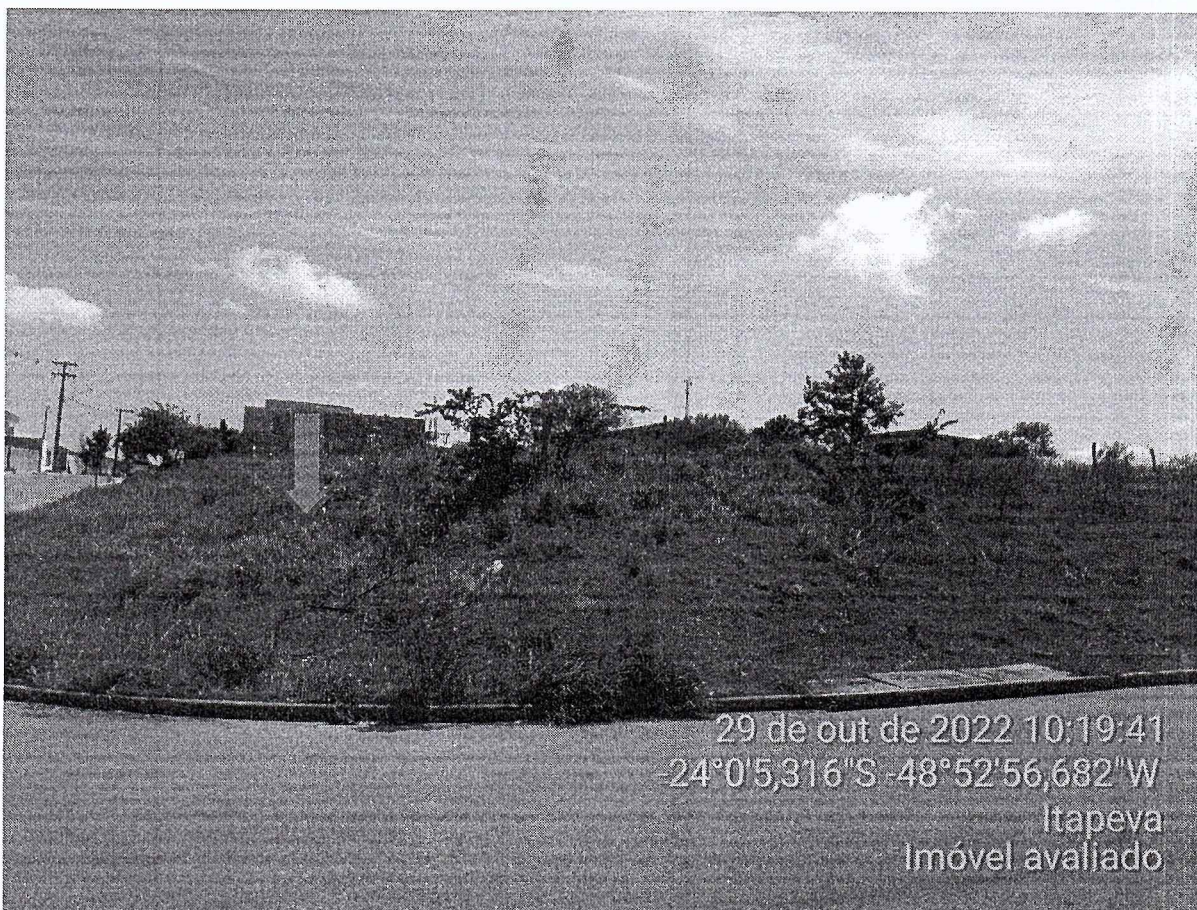
CREA/SP 2249970

diasbuenoengenharia@gmail.com

(15) 99767-9095



**DIAS BUENO**  
Engenharia e Serviços

**Foto 14 – Área avaliada – “Sistema de lazer”****Autor: DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA (2022)****Sede**Rua José Ricardo de Oliveira, 52 – Jardim Virgínia  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.**Escritório Técnico**Rua Francisco Vaz de Oliveira, 419 – Jardim Bela Vista  
Itapeva/SP

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79

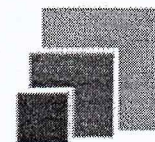
Inscrição Estadual 372.236.379.111

Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP

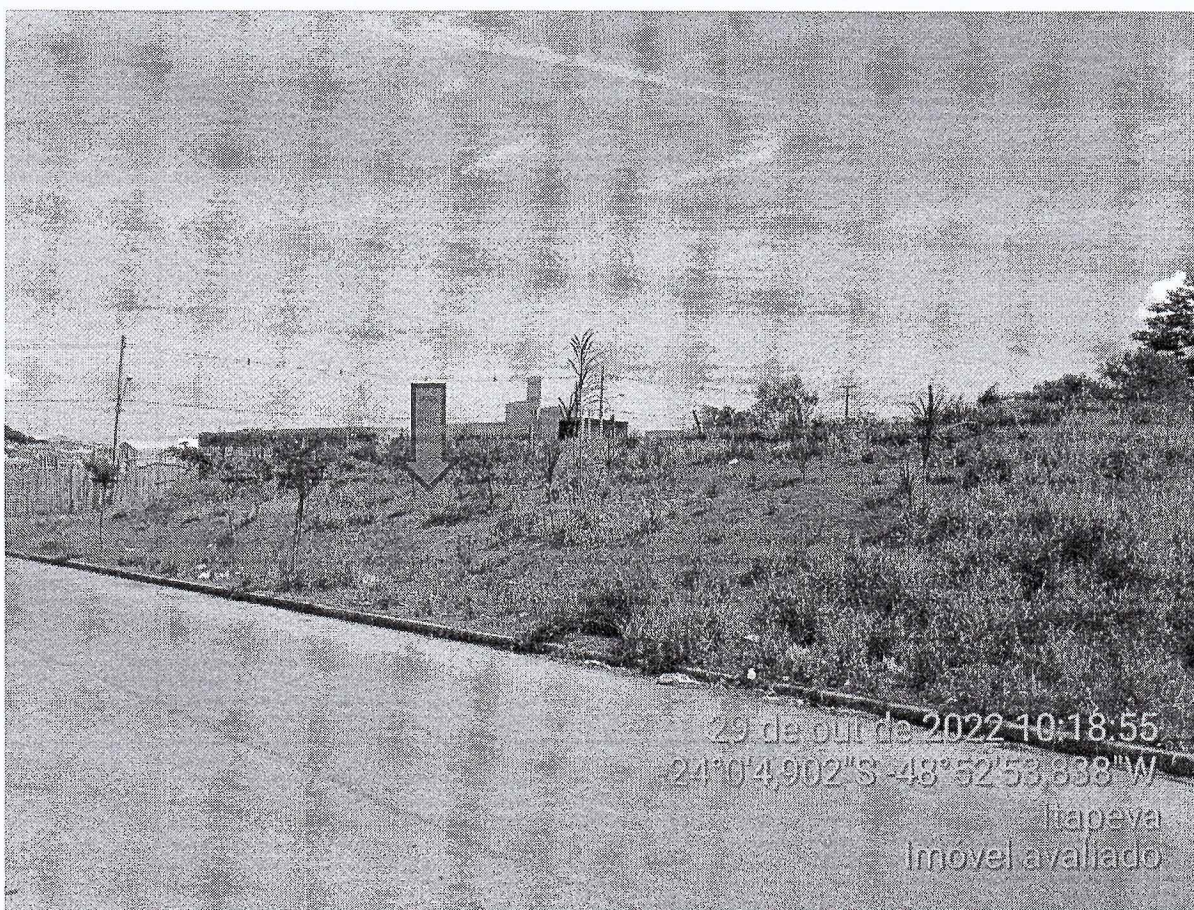
CREA/SP 2249970

diasbuenoengenharia@gmail.com

(15) 99767-9095



**DIAS BUENO**  
Engenharia e Serviços



**Foto 15 – Área avaliada – “Sistema de lazer”**  
**Autor: DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA (2022)**

**Sede**

Rua José Ricardo de Oliveira, 52 – Jardim Virgínia  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

**Escritório Técnico**

Rua Francisco Vaz de Oliveira, 419 – Jardim Bela Vista  
Itapeva/SP

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79

Inscrição Estadual 372.236.379.111

Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP

CREA/SP 2249970

diasbuenoengenharia@gmail.com

(15) 99767-9095



**DIAS BUENO**  
Engenharia e Serviços

**Foto 16 – Área avaliada – “Sistema de lazer”****Autor: DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA (2022)****Sede**Rua José Ricardo de Oliveira, 52 – Jardim Virgínia  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.**Escritório Técnico**Rua Francisco Vaz de Oliveira, 419 – Jardim Bela Vista  
Itapeva/SP

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79

Inscrição Estadual 372.236.379.111

Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP

CREA/SP 2249970

diasbuenoengenharia@gmail.com

(15) 99767-9095



**DIAS BUENO**  
Engenharia e Serviços



**Foto 17 – Área avaliada – “Sistema de lazer”**

**Autor: DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA (2022)**

**Sede**

Rua José Ricardo de Oliveira, 52 – Jardim Virgínia  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-5501-66CE-7CF9.

**Escritório Técnico**

Rua Francisco Vaz de Oliveira, 419 – Jardim Bela Vista  
Itapeva/SP

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79

Inscrição Estadual 372.236.379.111

Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP

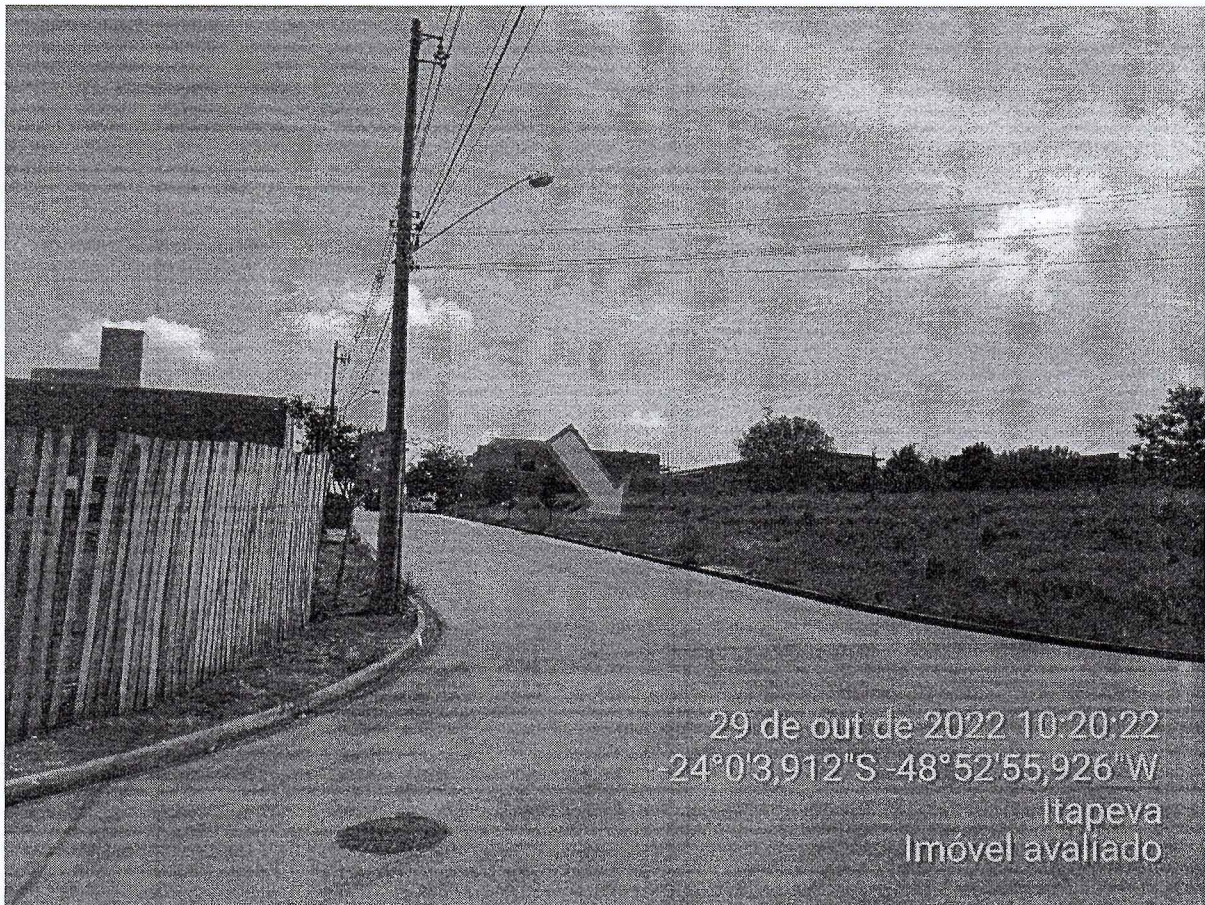
CREA/SP 2249970

diasbuenoengenharia@gmail.com

(15) 99767-9095



**DIAS BUENO**  
Engenharia e Serviços



**Foto 18 – Área avaliada – “Sistema de lazer”**

**Autor: DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA (2022)**

**Sede**

Rua José Ricardo de Oliveira, 52 – Jardim Virgínia  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

**Escritório Técnico**

Rua Francisco Vaz de Oliveira, 419 – Jardim Bela Vista  
Itapeva/SP

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79

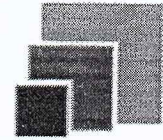
Inscrição Estadual 372.236.379.111

Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP

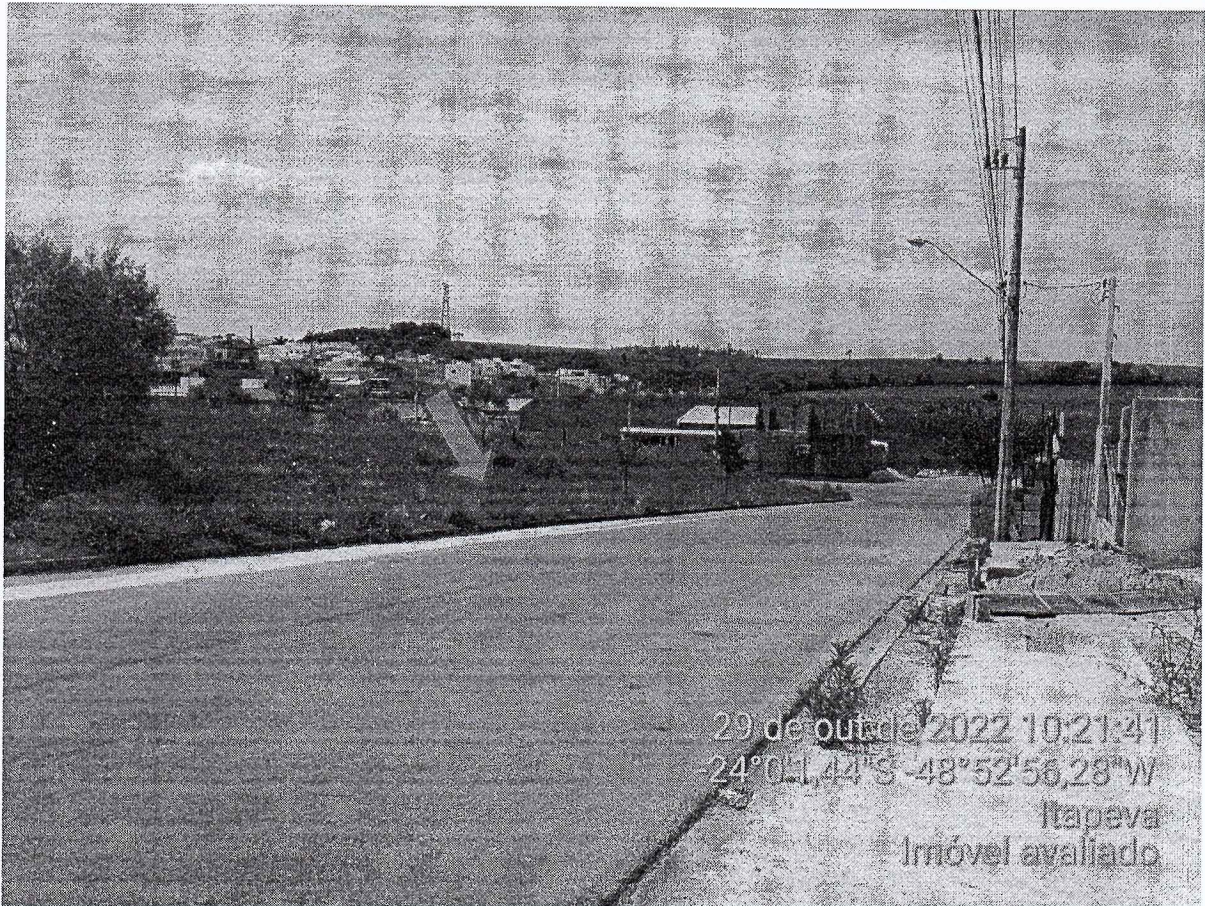
CREA/SP 2249970

diasbuenoengenharia@gmail.com

(15) 99767-9095



**DIAS BUENO**  
Engenharia e Serviços

**Foto 19 – Área avaliada – “Sistema de lazer”****Autor: DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA (2022)**
**Sede**

Rua José Ricardo de Oliveira, 52 – Jardim Virgínia  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

**Escritório Técnico**

Rua Francisco Vaz de Oliveira, 419 – Jardim Bela Vista  
Itapeva/SP

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79

Inscrição Estadual 372.236.379.111

Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP

CREA/SP 2249970

diasbuenoengenharia@gmail.com

(15) 99767-9095



**DIAS BUENO**  
Engenharia e Serviços



29 de out de 2022 10:21:44  
-24°0'1,32"S -48°52'56,466"W  
Itapeva  
Imóvel avaliado

**Foto 20 – Área avaliada – “Sistema de lazer”**

**Autor: DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA (2022)**

**Sede**

Rua José Ricardo de Oliveira, 52 – Jardim Virgínia  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

**Escritório Técnico**

Rua Francisco Vaz de Oliveira, 419 – Jardim Bela Vista  
Itapeva/SP

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79

Inscrição Estadual 372.236.379.111

Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP

CREA/SP 2249970

diasbuenoengenharia@gmail.com

(15) 99767-9095



**DIAS BUENO**  
Engenharia e Serviços

096  
Am

# ANEXO II

(Elementos de pesquisa)

**Sede**

Rua José Ricardo de Oliveira, 52 – Jardim Virgínia  
Itapeva/SP

**Escritório Técnico**

Rua Francisco Vaz de Oliveira, 419 – Jardim Bela Vista  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.



**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79

Inscrição Estadual 372.236.379.111

Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP

CREA/SP 2249970

tiagocdbueno@gmail.com

(15) 99767-9095

**DIAS BUENO**

Engenharia e Serviços

Elemento	Endereço	Bairro	Informante/Imobiliária	Telefone do informante/Imobiliária	Home page	Área total	Topografia	Localização	Padrão do loteamento	Valor unitário	Valor total
1	Residencial Ouroville - Itapeva/SP	Residencial Ouroville	Unidas Imobiliária	15 3522 4987	<a href="https://is.gd/E6KU21">https://is.gd/E6KU21</a>	250,00	4	2	3	R\$ 1.000,00	R\$ 250.000,00
2	Quadra N - Lote 05	Residencial Ouroville	Riza Imóveis	15 3522 3736	<a href="https://is.gd/XDoVNu">https://is.gd/XDoVNu</a>	250,00	4	2	3	R\$ 1.000,00	R\$ 250.000,00
3	Quadra T - Lote 13	Residencial Ouroville	Riza Imóveis	15 3522 3736	<a href="https://is.gd/XDoVNu">https://is.gd/XDoVNu</a>	250,00	4	2	3	R\$ 1.000,00	R\$ 250.000,00
4	Quadra P - Lote 09	Residencial Ouroville	Riza Imóveis	15 3522 3736	<a href="https://is.gd/XDoVNu">https://is.gd/XDoVNu</a>	250,00	4	2	3	R\$ 1.000,00	R\$ 250.000,00
5	Quadra P - Lote 10	Residencial Ouroville	Riza Imóveis	15 3522 3736	<a href="https://is.gd/XDoVNu">https://is.gd/XDoVNu</a>	250,00	4	2	3	R\$ 1.000,00	R\$ 250.000,00
6	Residencial Ouroville - Itapeva/SP	Residencial Ouroville	Espaço Imóveis	15 3522 1217	<a href="https://is.gd/A2ubA8">https://is.gd/A2ubA8</a>	250,00	4	2	2	R\$ 920,00	R\$ 230.000,00
7	Quadra L - Lote 06	Jardim América I	Burgman Imóveis	41 3308 3378	<a href="https://is.gd/7hE1KQ">https://is.gd/7hE1KQ</a>	250,00	4	2	2	R\$ 960,00	R\$ 240.000,00
8	Residencial Ouroville - Itapeva/SP	Residencial Ouroville	Rema Imóveis	15 3521 1803	<a href="https://is.gd/d1RqZC">https://is.gd/d1RqZC</a>	250,00	4	2	3	R\$ 1.000,00	R\$ 250.000,00
9	Residencial Ouroville - Itapeva/SP	Residencial Ouroville	Rema Imóveis	15 3521 1803	<a href="https://is.gd/ji2W9R">https://is.gd/ji2W9R</a>	365,00	2	2	3	R\$ 1.000,00	R\$ 365.000,00
10	Residencial Ouroville - Itapeva/SP	Residencial Ouroville	Rema Imóveis	15 3521 1803	<a href="https://is.gd/wm21qA">https://is.gd/wm21qA</a>	250,00	3	2	3	R\$ 1.000,00	R\$ 250.000,00
11	Alameda das Acácias - Itapeva/SP	Jardim América	Unidas Imobiliária	15 3522 4987	<a href="https://is.gd/bncTyO">https://is.gd/bncTyO</a>	1019,00	4	2	2	R\$ 834,15	R\$ 850.000,00
12	Jardim Ferrari III - Itapeva/SP	Jardim Ferrari III	Espaço Imóveis	15 3522 1217	<a href="https://is.gd/BxSKYW">https://is.gd/BxSKYW</a>	360,00	3	1	2	R\$ 500,00	R\$ 180.000,00
13	Jardim Ferrari III - Itapeva/SP	Jardim Ferrari III	Degrau Imóveis	15 3522 4595	<a href="https://is.gd/Gcu1o8">https://is.gd/Gcu1o8</a>	411,00	3	1	2	R\$ 608,27	R\$ 250.000,00
14	Jardim Ferrari III - Itapeva/SP	Jardim Ferrari III	20 de Setembro Imóveis	15 3522 0050	<a href="https://is.gd/XMA77L">https://is.gd/XMA77L</a>	363,00	3	1	2	R\$ 716,25	R\$ 260.000,00
15	Jardim Europa - Itapeva/SP	Jardim Europa	Degrau Imóveis	15 3522 4595	<a href="https://is.gd/mf1hb">https://is.gd/mf1hb</a>	360,00	3	1	2	R\$ 416,67	R\$ 150.000,00
16	Jardim Europa - Itapeva/SP	Jardim Europa	Espaço Imóveis	15 3522 1217	<a href="https://is.gd/lvxu16">https://is.gd/lvxu16</a>	360,00	3	1	2	R\$ 416,67	R\$ 150.000,00
17	Jardim Europa IV - Itapeva/SP	Jardim Europa IV	Roque Imóveis	15 3522 5060	<a href="https://is.gd/W45wk1">https://is.gd/W45wk1</a>	250,00	3	2	2	R\$ 660,00	R\$ 165.000,00
18	Rua Itália, 314 - Itapeva/SP	Jardim Europa	Unidas Imobiliária	15 3522 4987	<a href="https://is.gd/uWtgen">https://is.gd/uWtgen</a>	250,00	3	3	2	R\$ 720,00	R\$ 180.000,00
19	Avenida Europa - Itapeva/SP	Jardim Europa	Unidas Imobiliária	15 3522 4987	<a href="https://is.gd/03jDl">https://is.gd/03jDl</a>	264,00	3	3	2	R\$ 1.325,76	R\$ 350.000,00
20	Jardim Europa - Itapeva/SP	Jardim Europa	Grupo Multicred	15 3522 1049	<a href="https://is.gd/p3jkhj">https://is.gd/p3jkhj</a>	511,50	2	1	2	R\$ 688,76	R\$ 250.000,00
21	Jardim Ferrari - Itapeva/SP	Jardim Ferrari	Grupo Multicred	15 3522 1049	<a href="https://is.gd/luw8k">https://is.gd/luw8k</a>	525,00	2	2	2	R\$ 552,38	R\$ 290.000,00
22	Quadra N - Lote 06	Jardim Europa IV	Degrau Imóveis	15 3522 4595	<a href="https://is.gd/ZPajA">https://is.gd/ZPajA</a>	300,00	2	1	2	R\$ 400,00	R\$ 120.000,00
23	Jardim Ferrari III - Itapeva/SP	Jardim Ferrari III	Degrau Imóveis	15 3522 4595	<a href="https://is.gd/H9ZuVm">https://is.gd/H9ZuVm</a>	360,00	2	2	2	R\$ 500,00	R\$ 180.000,00
24	Botanic Garden - Itapeva/SP	Botanic Garden	Grupo Multicred	15 3522 1049	<a href="https://is.gd/zQdmPR">https://is.gd/zQdmPR</a>	316,75	4	2	3	R\$ 700,87	R\$ 222.000,00
25	Jardim Europa - Itapeva/SP	Jardim Europa	Degrau Imóveis	15 3522 4595	<a href="https://is.gd/A2Dn5E">https://is.gd/A2Dn5E</a>	360,00	2	2	2	R\$ 393,33	R\$ 120.000,00
26	Jardim Europa - Itapeva/SP	Jardim Europa	Degrau Imóveis	16 3522 4595	<a href="https://is.gd/xDyx6S">https://is.gd/xDyx6S</a>	360,00	4	2	2	R\$ 416,67	R\$ 150.000,00

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br/443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br/443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**  
 CNPJ 36.064.648/0001-79  
 Inscrição Estadual 372.236.379.111  
 Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP  
 CREA/SP 2249970  
 diasbuenoengenharia@gmail.com  
 (15) 99767-9095



**DIAS BUENO**  
 Engenharia e Serviços

### ELEMENTO AMOSTRAL 01 - OFERTA

#### ENDEREÇO

**Rua:** Residencial Ouroville - Itapeva/SP  
**Bairro:** Residencial Ouroville  
**Cidade:** Itapeva/SP

#### INFORMANTE / IMOBILIÁRIA

**Informante / Imobiliária:** Unidas Imobiliária  
**Telefone:** 15 3522 4987  
**Link de pesquisa:** <https://is.gd/E6KJ21>

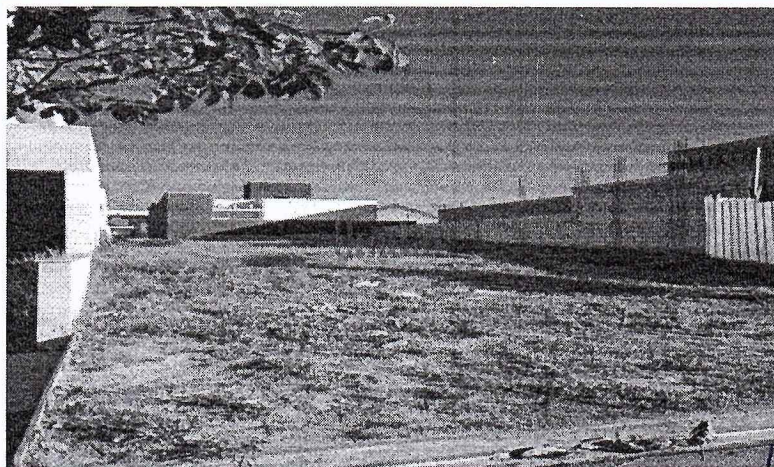
#### INFORMAÇÕES DE MERCADO

Tipo	Área	Oferta / Venda	Valor Unitário
Terreno	250,00	R\$ 250.000,00	1.000,00

#### VARIÁVEIS INDEPENDENTES DO MODELO ESTATÍSTICO

Variável	Área Total	Topografia	Localização	Padrão do Loteamento
<b>Tipo</b>	Quantitativa	Qualit. - Cód. A.	Qualit. - Cód. A.	Qualit. - Cód. A.
<b>Valor</b>	250,00	4	2	3

#### FOTOGRAFIA DO IMÓVEL



Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**  
 CNPJ 36.064.648/0001-79  
 Inscrição Estadual 372.236.379.111  
 Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP  
 CREA/SP 2249970  
 diasbuenoengenharia@gmail.com  
 (15) 99767-9095



**DIAS BUENO**  
 Engenharia e Serviços

## ELEMENTO AMOSTRAL 02 - OFERTA

### ENDEREÇO

**Rua:** Quadra N - Lote 05  
**Bairro:** Residencial Ouroville  
**Cidade:** Itapeva/SP

### INFORMANTE / IMOBILIÁRIA

**Informante / Imobiliária:** Riza Imóveis  
**Telefone:** 15 3522 3736  
**Link de pesquisa:** <https://is.gd/XDoVNu>

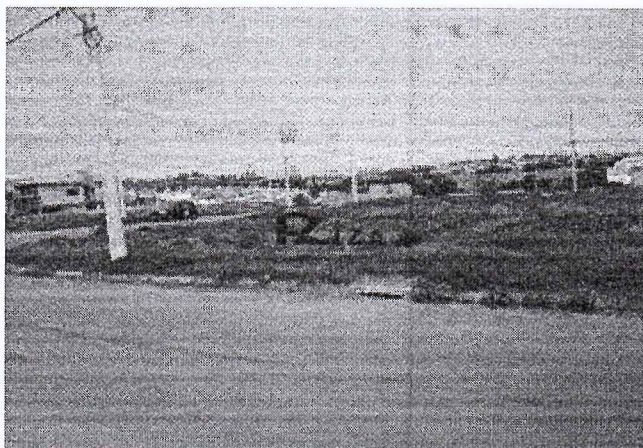
### INFORMAÇÕES DE MERCADO

Tipo	Área	Oferta / Venda	Valor Unitário
Terreno	250,00	R\$ 250.000,00	1.000,00

### VARIÁVEIS INDEPENDENTES DO MODELO ESTATÍSTICO

Variável	Área Total	Topografia	Localização	Padrão do Loteamento
<b>Tipo</b>	Quantitativa	Qualit. - Cód. A.	Qualit. - Cód. A.	Qualit. - Cód. A.
<b>Valor</b>	250,00	4	2	3

### FOTOGRAFIA DO IMÓVEL



**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**  
 CNPJ 36.064.648/0001-79  
 Inscrição Estadual 372.236.379.111  
 Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP  
 CREA/SP 2249970  
 diasbuenoengenharia@gmail.com  
 (15) 99767-9095



**ELEMENTO AMOSTRAL 03 - OFERTA**

**ENDEREÇO**  
 Rua: Quadra T - Lote 13  
 Bairro: Residencial Ouroville  
 Cidade: Itapeva/SP

**INFORMANTE / IMOBILIÁRIA**  
 Informante / Imobiliária: Riza Imóveis  
 Telefone: 15 3522 3736  
 Link de pesquisa: <https://is.gd/XDoVNu>

**INFORMAÇÕES DE MERCADO**

Tipo	Área	Oferta / Venda	Valor Unitário
Terreno	250,00	R\$ 250.000,00	1.000,00

**VARIÁVEIS INDEPENDENTES DO MODELO ESTATÍSTICO**

Variável	Área Total	Topografia	Localização	Padrão do Loteamento
Tipo	Quantitativa	Qualit. - Cód. A.	Qualit. - Cód. A.	Qualit. - Cód. A.
Valor	250,00	4	2	3



Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**  
 CNPJ 36.064.648/0001-79  
 Inscrição Estadual 372.236.379.111  
 Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP  
 CREA/SP 2249970  
 diasbuenoengenharia@gmail.com  
 (15) 99767-9095



**DIAS BUENO**  
 Engenharia e Serviços

## ELEMENTO AMOSTRAL 04 - OFERTA

### ENDEREÇO

**Rua:** Quadra P - Lote 09  
**Bairro:** Residencial Ouroville  
**Cidade:** Itapeva/SP

### INFORMANTE / IMOBILIÁRIA

**Informante / Imobiliária:** Riza Imóveis  
**Telefone:** 15 3522 3736  
**Link de pesquisa:** <https://is.gd/XDoVNu>

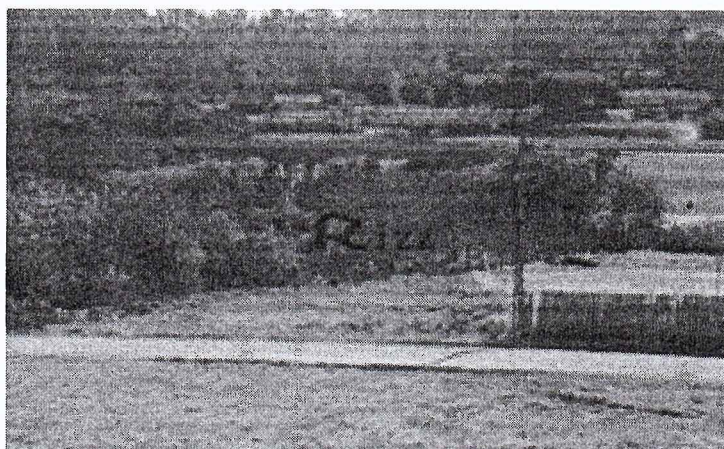
### INFORMAÇÕES DE MERCADO

Tipo	Área	Oferta / Venda	Valor Unitário
Terreno	250,00	R\$ 25.000,00	100,00

### VARIÁVEIS INDEPENDENTES DO MODELO ESTATÍSTICO

Variável	Área Total	Topografia	Localização	Padrão do Loteamento
Tipo	Quantitativa	Qualit. - Cód. A.	Qualit. - Cód. A.	Qualit. - Cód. A.
Valor	250,00	4	2	3

### FOTOGRAFIA DO IMÓVEL



**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**  
CNPJ 36.064.648/0001-79  
Inscrição Estadual 372.236.379.111  
Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP  
CREA/SP 2249970  
diasbuenoengenharia@gmail.com  
(15) 99767-9095



**ELEMENTO AMOSTRAL 05 - OFERTA**

**ENDEREÇO**

**Rua:** Quadra P - Lote 10  
**Bairro:** Residencial Ouroville  
**Cidade:** Itapeva/SP

**INFORMANTE / IMOBILIÁRIA**

**Informante / Imobiliária:** Riza Imóveis  
**Telefone:** 15 3522 3736  
**Link de pesquisa:** <https://is.gd/XDoVNu>

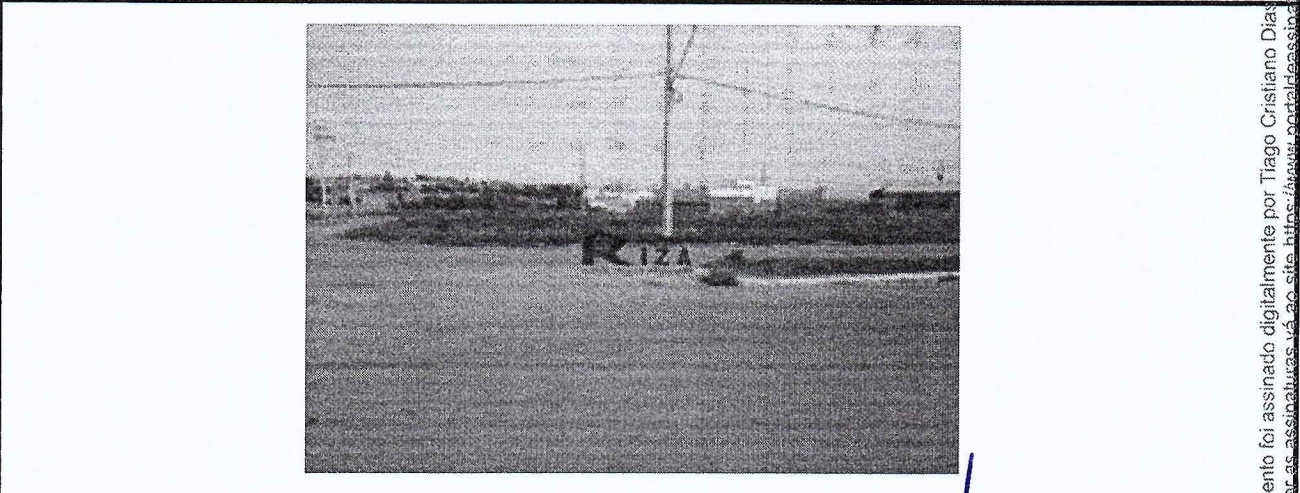
**INFORMAÇÕES DE MERCADO**

Tipo	Área	Oferta / Venda	Valor Unitário
Terreno	250,00	R\$ 250.000,00	1.000,00

**VARIÁVEIS INDEPENDENTES DO MODELO ESTATÍSTICO**

Variável	Área Total	Topografia	Localização	Padrão do Loteamento
<b>Tipo</b>	Quantitativa	Qualit. - Cód. A.	Qualit. - Cód. A.	Qualit. - Cód. A.
<b>Valor</b>	<b>250,00</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>3</b>

**FOTOGRAFIA DO IMÓVEL**



Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaleassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**  
CNPJ 36.064.648/0001-79  
Inscrição Estadual 372.236.379.111  
Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP  
CREA/SP 2249970  
diasbuenoengenharia@gmail.com  
(15) 99767-9095



**ELEMENTO AMOSTRAL 06 - OFERTA**

**ENDEREÇO**  
**Rua:** Residencial Ouroville - Itapeva/SP  
**Bairro:** Residencial Ouroville  
**Cidade:** Itapeva/SP

**INFORMANTE / IMOBILIÁRIA**  
**Informante / Imobiliária:** Espaço Imóveis  
**Telefone:** 15 3522 1217  
**Link de pesquisa:** <https://is.gd/A2ubA8>

INFORMAÇÕES DE MERCADO			
Tipo	Área	Oferta / Venda	Valor Unitário
Terreno	250,00	R\$ 230.000,00	920,00

VARIÁVEIS INDEPENDENTES DO MODELO ESTATÍSTICO				
Variável	Área Total	Topografia	Localização	Padrão do Loteamento
Tipo	Quantitativa	Qualit. - Cód. A.	Qualit. - Cód. A.	Qualit. - Cód. A.
Valor	250,00	4	2	2



Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79

Inscrição Estadual 372.236.379.111

Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP

CREA/SP 2249970

diasbuenoengenharia@gmail.com

(15) 99767-9095


**DIAS BUENO**  
Engenharia e Serviços

**ELEMENTO AMOSTRAL 07 - OFERTA**
**ENDEREÇO**

Rua: Quadra L - Lote 06

Bairro: Jardim América I

Cidade: Itapeva/SP

**INFORMANTE / IMOBILIÁRIA**

Informante / Imobiliária: Burgman Imóveis

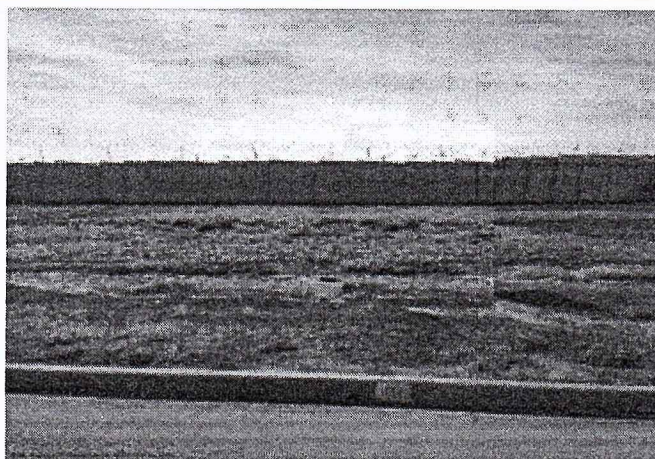
Telefone: 41 3308 3378

Link de pesquisa: <https://is.gd/7hE1kQ>
**INFORMAÇÕES DE MERCADO**

Tipo	Área	Oferta / Venda	Valor Unitário
Terreno	250,00	R\$ 240.000,00	960,00

**VARIÁVEIS INDEPENDENTES DO MODELO ESTATÍSTICO**

Variável	Área Total	Topografia	Localização	Padrão do Loteamento
Tipo	Quantitativa	Qualit. - Cód. A.	Qualit. - Cód. A.	Qualit. - Cód. A.
Valor	250,00	4	2	2

**FOTOGRAFIA DO IMÓVEL**

 Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.



**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**  
CNPJ 36.064.648/0001-79  
Inscrição Estadual 372.236.379.111  
Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP  
CREA/SP 2249970  
diasbuenoengenharia@gmail.com  
(15) 99767-9095



**ELEMENTO AMOSTRAL 08 - OFERTA**

**ENDEREÇO**  
**Rua:** Residencial Ouroville - Itapeva/SP  
**Bairro:** Residencial Ouroville  
**Cidade:** Itapeva/SP

**INFORMANTE / IMOBILIÁRIA**  
**Informante / Imobiliária:** Rema Imóveis  
**Telefone:** 15 3521 1803  
**Link de pesquisa:** <https://is.gd/d1RqZC>

INFORMAÇÕES DE MERCADO			
Tipo	Área	Oferta / Venda	Valor Unitário
Terreno	250,00	R\$ 250.000,00	1.000,00

VARIÁVEIS INDEPENDENTES DO MODELO ESTATÍSTICO				
Variável	Área Total	Topografia	Localização	Padrão do Loteamento
Tipo	Quantitativa	Qualit. - Cód. A.	Qualit. - Cód. A.	Qualit. - Cód. A.
Valor	250,00	4	2	3



Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79

Inscrição Estadual 372.236.379.111

Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP

CREA/SP 2249970

diasbuenoengenharia@gmail.com

(15) 99767-9095



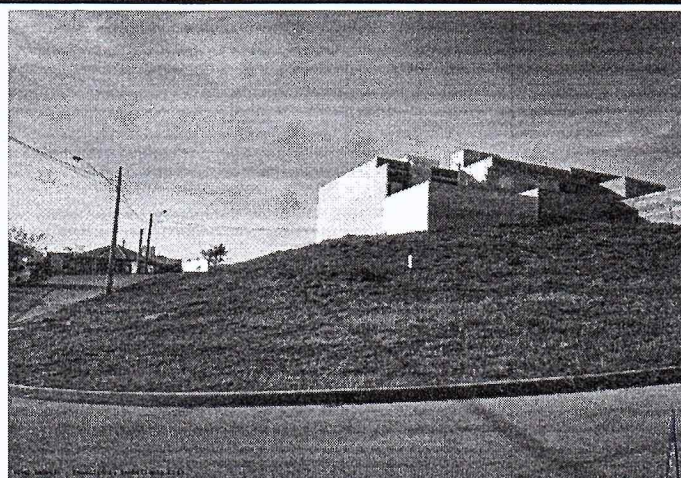
**DIAS BUENO**  
Engenharia e Serviços

**ELEMENTO AMOSTRAL 09 - OFERTA****ENDEREÇO****Rua:** Residencial Ouroville - Itapeva/SP**Bairro:** Residencial Ouroville**Cidade:** Itapeva/SP**INFORMANTE / IMOBILIÁRIA****Informante / Imobiliária:** Rema Imóveis**Telefone:** 15 3521 1803**Link de pesquisa:** <https://is.gd/Ji2W9R>**INFORMAÇÕES DE MERCADO**

Tipo	Área	Oferta / Venda	Valor Unitário
Terreno	365,00	R\$ 365.000,00	1.000,00

**VARIÁVEIS INDEPENDENTES DO MODELO ESTATÍSTICO**

Variável	Área Total	Topografia	Localização	Padrão do Loteamento
Tipo	Quantitativa	Qualit. - Cód. A.	Qualit. - Cód. A.	Qualit. - Cód. A.
Valor	365,00	2	2	3

**FOTOGRAFIA DO IMÓVEL**

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79

Inscrição Estadual 372.236.379.111

Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP

CREA/SP 2249970

diasbuenoengenharia@gmail.com

(15) 99767-9095


**DIAS BUENO**  
Engenharia e Serviços

**ELEMENTO AMOSTRAL 10 - OFERTA**
**ENDEREÇO**

Rua: Residencial Ouroville - Itapeva/SP

Bairro: Residencial Ouroville

Cidade: Itapeva/SP

**INFORMANTE / IMOBILIÁRIA**

Informante / Imobiliária: Rema Imóveis

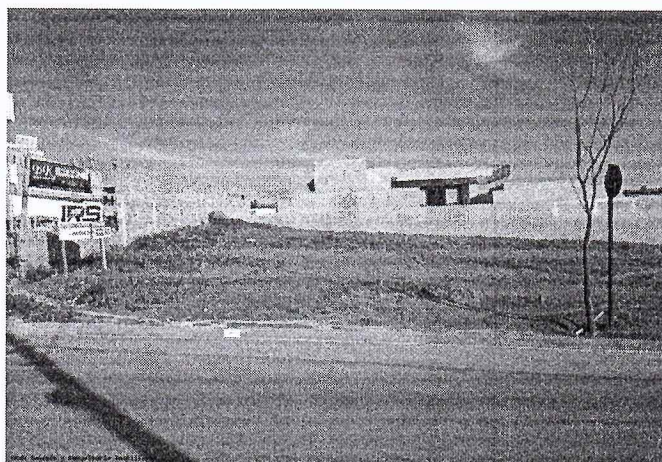
Telefone: 15 3521 1803

Link de pesquisa: <https://is.gd/wm21qA>
**INFORMAÇÕES DE MERCADO**

Tipo	Área	Oferta / Venda	Valor Unitário
Terreno	250,00	R\$ 250.000,00	1.000,00

**VARIÁVEIS INDEPENDENTES DO MODELO ESTATÍSTICO**

Variável	Área Total	Topografia	Localização	Padrão do Loteamento
Tipo	Quantitativa	Qualit. - Cód. A.	Qualit. - Cód. A.	Qualit. - Cód. A.
Valor	250,00	3	2	3

**FOTOGRAFIA DO IMÓVEL**

 Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

Am

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**  
 CNPJ 36.064.648/0001-79  
 Inscrição Estadual 372.236.379.111  
 Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP  
 CREA/SP 2249970  
 diasbuenoengenharia@gmail.com  
 (15) 99767-9095



**DIAS BUENO**  
 Engenharia e Serviços

**ELEMENTO AMOSTRAL 11 - OFERTA**

**ENDEREÇO**  
 Rua: Alameda das Acácias - Itapeva/SP  
 Bairro: Jardim América  
 Cidade: Itapeva/SP

**INFORMANTE / IMOBILIÁRIA**  
 Informante / Imobiliária: Unidas Imobiliária  
 Telefone: 15 3522 4987  
 Link de pesquisa: <https://is.gd/bncTyO>

**INFORMAÇÕES DE MERCADO**

Tipo	Área	Oferta / Venda	Valor Unitário
Terreno	1019,00	R\$ 850.000,00	834,15

**VARIÁVEIS INDEPENDENTES DO MODELO ESTATÍSTICO**

Variável	Área Total	Topografia	Localização	Padrão do Loteamento
Tipo	Quantitativa	Qualit. - Cód. A.	Qualit. - Cód. A.	Qualit. - Cód. A.
Valor	1019,00	4	2	2



Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**  
 CNPJ 36.064.648/0001-79  
 Inscrição Estadual 372.236.379.111  
 Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP  
 CREA/SP 2249970  
 diasbuenoengenharia@gmail.com  
 (15) 99767-9095



**DIAS BUENO**  
 Engenharia e Serviços

## ELEMENTO AMOSTRAL 12 - OFERTA

### ENDEREÇO

**Rua:** Jardim Ferrari III - Itapeva/SP

**Bairro:** Jardim Ferrari III

**Cidade:** Itapeva/SP

### INFORMANTE / IMOBILIÁRIA

**Informante / Imobiliária:** Espaço Imóveis

**Telefone:** 15 3522 1217

**Link de pesquisa:** <https://is.gd/BxSKYW>

### INFORMAÇÕES DE MERCADO

Tipo	Área	Oferta / Venda	Valor Unitário
Terreno	360,00	R\$ 180.000,00	500,00

### VARIÁVEIS INDEPENDENTES DO MODELO ESTATÍSTICO

Variável	Área Total	Topografia	Localização	Padrão do Loteamento
Tipo	Quantitativa	Qualit. - Cód. A.	Qualit. - Cód. A.	Qualit. - Cód. A.
Valor	360,00	3	1	2

### FOTOGRAFIA DO IMÓVEL



Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**  
 CNPJ 36.064.648/0001-79  
 Inscrição Estadual 372.236.379.111  
 Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP  
 CREA/SP 2249970  
 diasbuenoengenharia@gmail.com  
 (15) 99767-9095

  
**DIAS BUENO**  
 Engenharia e Serviços

### ELEMENTO AMOSTRAL 13 - OFERTA

#### ENDEREÇO

**Rua:** Jardim Ferrari III - Itapeva/SP

**Bairro:** Jardim Ferrari III

**Cidade:** Itapeva/SP

#### INFORMANTE / IMOBILIÁRIA

**Informante / Imobiliária:** Degrau Imóveis

**Telefone:** 15 3522 4595

**Link de pesquisa:** <https://is.gd/Gcu1o8>

#### INFORMAÇÕES DE MERCADO

Tipo	Área	Oferta / Venda	Valor Unitário
Terreno	411,00	R\$ 250.000,00	608,27

#### VARIÁVEIS INDEPENDENTES DO MODELO ESTATÍSTICO

Variável	Área Total	Topografia	Localização	Padrão do Loteamento
<b>Tipo</b>	Quantitativa	Qualit. - Cód. A.	Qualit. - Cód. A.	Qualit. - Cód. A.
<b>Valor</b>	411,00	3	1	2

#### FOTOGRAFIA DO IMÓVEL



Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

AM

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**  
 CNPJ 36.064.648/0001-79  
 Inscrição Estadual 372.236.379.111  
 Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP  
 CREA/SP 2249970  
 diasbuenoengenharia@gmail.com  
 (15) 99767-9095



**ELEMENTO AMOSTRAL 14 - OFERTA**

**ENDEREÇO**  
 Rua: Jardim Ferrari III - Itapeva/SP  
 Bairro: Jardim Ferrari III  
 Cidade: Itapeva/SP

**INFORMANTE / IMOBILIÁRIA**  
 Informante / Imobiliária: 20 de Setembro Imóveis  
 Telefone: 15 3522 0050  
 Link de pesquisa: <https://is.gd/XMA77L>

**INFORMAÇÕES DE MERCADO**

Tipo	Área	Oferta / Venda	Valor Unitário
Terreno	363,00	R\$ 260.000,00	716,25

**VARIÁVEIS INDEPENDENTES DO MODELO ESTATÍSTICO**

Variável	Área Total	Topografia	Localização	Padrão do Loteamento
Tipo	Quantitativa	Qualit. - Cód. A.	Qualit. - Cód. A.	Qualit. - Cód. A.
Valor	363,00	3	1	2



Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**  
CNPJ 36.064.648/0001-79  
Inscrição Estadual 372.236.379.111  
Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP  
CREA/SP 2249970  
diasbuenoengenharia@gmail.com  
(15) 99767-9095



**ELEMENTO AMOSTRAL 15 - OFERTA**

**ENDEREÇO**  
**Rua:** Jardim Europa - Itapeva/SP  
**Bairro:** Jardim Europa  
**Cidade:** Itapeva/SP

**INFORMANTE / IMOBILIÁRIA**  
**Informante / Imobiliária:** Degrau Imóveis  
**Telefone:** 15 3522 4595  
**Link de pesquisa:** <https://is.gd/mjF1hb>

INFORMAÇÕES DE MERCADO			
Tipo	Área	Oferta / Venda	Valor Unitário
Terreno	360,00	R\$ 150.000,00	416,67

VARIÁVEIS INDEPENDENTES DO MODELO ESTATÍSTICO				
Variável	Área Total	Topografia	Localização	Padrão do Loteamento
Tipo	Quantitativa	Qualit. - Cód. A.	Qualit. - Cód. A.	Qualit. - Cód. A.
Valor	360,00	3	1	2



Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.



**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**  
 CNPJ 36.064.648/0001-79  
 Inscrição Estadual 372.236.379.111  
 Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP  
 CREA/SP 2249970  
 diasbuenoengenharia@gmail.com  
 (15) 99767-9095



**DIAS BUENO**  
 Engenharia e Serviços

## ELEMENTO AMOSTRAL 16 - OFERTA

### ENDEREÇO

**Rua:** Jardim Europa - Itapeva/SP  
**Bairro:** Jardim Europa  
**Cidade:** Itapeva/SP

### INFORMANTE / IMOBILIÁRIA

**Informante / Imobiliária:** Espaço Imóveis  
**Telefone:** 15 3522 1217  
**Link de pesquisa:** <https://is.gd/IYxul6>

### INFORMAÇÕES DE MERCADO

Tipo	Área	Oferta / Venda	Valor Unitário
Terreno	360,00	R\$ 150.000,00	416,67

### VARIÁVEIS INDEPENDENTES DO MODELO ESTATÍSTICO

Variável	Área Total	Topografia	Localização	Padrão do Loteamento
<b>Tipo</b>	Quantitativa	Qualit. - Cód. A.	Qualit. - Cód. A.	Qualit. - Cód. A.
<b>Valor</b>	360,00	3	1	2

### FOTOGRAFIA DO IMÓVEL



Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

Rm

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**  
 CNPJ 36.064.648/0001-79  
 Inscrição Estadual 372.236.379.111  
 Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP  
 CREA/SP 2249970  
 diasbuenoengenharia@gmail.com  
 (15) 99767-9095



**ELEMENTO AMOSTRAL 17 - OFERTA**

**ENDEREÇO**  
**Rua:** Jardim Europa IV - Itapeva/SP  
**Bairro:** Jardim Europa IV  
**Cidade:** Itapeva/SP

**INFORMANTE / IMOBILIÁRIA**  
**Informante / Imobiliária:** Roque Imóveis  
**Telefone:** 15 3522 5060  
**Link de pesquisa:** <https://is.gd/W4Swk1>

INFORMAÇÕES DE MERCADO			
Tipo	Área	Oferta / Venda	Valor Unitário
Terreno	250,00	R\$ 165.000,00	660,00

VARIÁVEIS INDEPENDENTES DO MODELO ESTATÍSTICO				
Variável	Área Total	Topografia	Localização	Padrão do Loteamento
Tipo	Quantitativa	Qualit. - Cód. A.	Qualit. - Cód. A.	Qualit. - Cód. A.
Valor	250,00	3	2	2



Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79

Inscrição Estadual 372.236.379.111

Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP

CREA/SP 2249970

diasbuenoengenharia@gmail.com

(15) 99767-9095



**DIAS BUENO**  
Engenharia e Serviços

**ELEMENTO AMOSTRAL 18 - OFERTA****ENDEREÇO****Rua:** Itália, 314 - Itapeva/SP**Bairro:** Jardim Europa**Cidade:** Itapeva/SP**INFORMANTE / IMOBILIÁRIA****Informante / Imobiliária:** Unidas Imobiliária**Telefone:** 15 3522 4987**Link de pesquisa:** <https://is.gd/uWtggn>**INFORMAÇÕES DE MERCADO**

Tipo	Área	Oferta / Venda	Valor Unitário
Terreno	250,00	R\$ 180.000,00	720,00

**VARIÁVEIS INDEPENDENTES DO MODELO ESTATÍSTICO**

Variável	Área Total	Topografia	Localização	Padrão do Loteamento
Tipo	Quantitativa	Qualit. - Cód. A.	Qualit. - Cód. A.	Qualit. - Cód. A.
Valor	250,00	3	3	2

**FOTOGRAFIA DO IMÓVEL**

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**  
 CNPJ 36.064.648/0001-79  
 Inscrição Estadual 372.236.379.111  
 Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP  
 CREA/SP 2249970  
 diasbuenoengenharia@gmail.com  
 (15) 99767-9095



**DIAS BUENO**  
 Engenharia e Serviços

## ELEMENTO AMOSTRAL 19 - OFERTA

### ENDEREÇO

**Rua:** Avenida Europa - Itapeva/SP  
**Bairro:** Jardim Europa  
**Cidade:** Itapeva/SP

### INFORMANTE / IMOBILIÁRIA

**Informante / Imobiliária:** Unidas Imobiliária  
**Telefone:** 15 3522 4987  
**Link de pesquisa:** <https://is.gd/03JpDI>

### INFORMAÇÕES DE MERCADO

Tipo	Área	Oferta / Venda	Valor Unitário
Terreno	264,00	R\$ 350.000,00	1.325,76

### VARIÁVEIS INDEPENDENTES DO MODELO ESTATÍSTICO

Variável	Área Total	Topografia	Localização	Padrão do Loteamento
<b>Tipo</b>	Quantitativa	Qualit. - Cód. A.	Qualit. - Cód. A.	Qualit. - Cód. A.
<b>Valor</b>	264,00	3	3	2

### FOTOGRAFIA DO IMÓVEL



**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**  
CNPJ 36.064.648/0001-79  
Inscrição Estadual 372.236.379.111  
Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP  
CREA/SP 2249970  
diasbuenoengenharia@gmail.com  
(15) 99767-9095



**ELEMENTO AMOSTRAL 20 - OFERTA**

**ENDEREÇO**  
**Rua:** Avenida Europa - Itapeva/SP  
**Bairro:** Jardim Europa  
**Cidade:** Itapeva/SP

**INFORMANTE / IMOBILIÁRIA**  
**Informante / Imobiliária:** Grupo Multicred  
**Telefone:** 15 3522 1049  
**Link de pesquisa:** <https://is.gd/p3jhkj>

INFORMAÇÕES DE MERCADO			
Tipo	Área	Oferta / Venda	Valor Unitário
Terreno	511,50	R\$ 250.000,00	488,76

VARIÁVEIS INDEPENDENTES DO MODELO ESTATÍSTICO				
Variável	Área Total	Topografia	Localização	Padrão do Loteamento
Tipo	Quantitativa	Qualit. - Cód. A.	Qualit. - Cód. A.	Qualit. - Cód. A.
Valor	511,50	2	1	2



Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**  
 CNPJ 36.064.648/0001-79  
 Inscrição Estadual 372.236.379.111  
 Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP  
 CREA/SP 2249970  
 diasbuenoengenharia@gmail.com  
 (15) 99767-9095



**DIAS BUENO**  
 Engenharia e Serviços

## ELEMENTO AMOSTRAL 21 - OFERTA

### ENDEREÇO

**Rua:** Jardim Ferrari - Itapeva/SP  
**Bairro:** Jardim Ferrari  
**Cidade:** Itapeva/SP

### INFORMANTE / IMOBILIÁRIA

**Informante / Imobiliária:** Grupo Multicred  
**Telefone:** 15 3522 1049  
**Link de pesquisa:** <https://is.gd/IUwi8k>

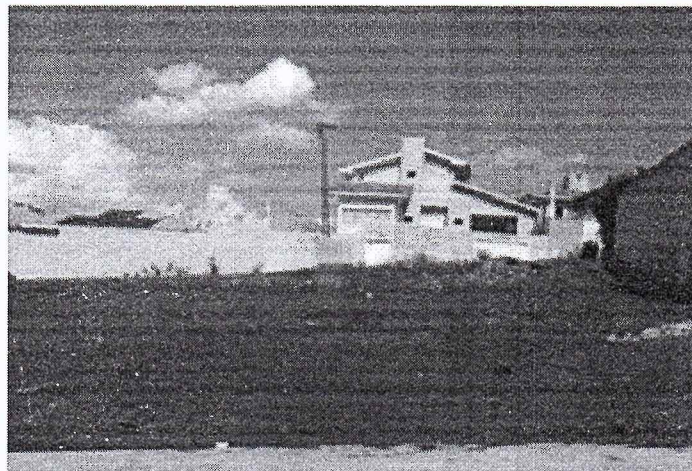
### INFORMAÇÕES DE MERCADO

Tipo	Área	Oferta / Venda	Valor Unitário
Terreno	525,00	R\$ 290.000,00	552,38

### VARIÁVEIS INDEPENDENTES DO MODELO ESTATÍSTICO

Variável	Área Total	Topografia	Localização	Padrão do Loteamento
<b>Tipo</b>	Quantitativa	Qualit. - Cód. A.	Qualit. - Cód. A.	Qualit. - Cód. A.
<b>Valor</b>	525,00	2	2	2

### FOTOGRAFIA DO IMÓVEL



Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**  
 CNPJ 36.064.648/0001-79  
 Inscrição Estadual 372.236.379.111  
 Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP  
 CREA/SP 2249970  
 diasbuenoengenharia@gmail.com  
 (15) 99767-9095



**DIAS BUENO**  
 Engenharia e Serviços

## ELEMENTO AMOSTRAL 22 - OFERTA

### ENDEREÇO

**Rua:** Quadra N - Lote 06  
**Bairro:** Jardim Europa IV  
**Cidade:** Itapeva/SP

### INFORMANTE / IMOBILIÁRIA

**Informante / Imobiliária:** Degrau Imóveis  
**Telefone:** 15 3522 4595  
**Link de pesquisa:** <https://is.gd/ZPajxA>

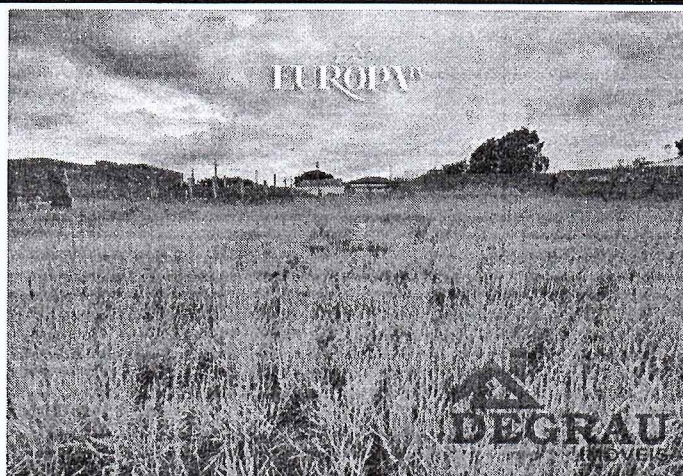
### INFORMAÇÕES DE MERCADO

Tipo	Área	Oferta / Venda	Valor Unitário
Terreno	300,00	R\$ 120.000,00	400,00

### VARIÁVEIS INDEPENDENTES DO MODELO ESTATÍSTICO

Variável	Área Total	Topografia	Localização	Padrão do Loteamento
<b>Tipo</b>	Quantitativa	Qualit. - Cód. A.	Qualit. - Cód. A.	Qualit. - Cód. A.
<b>Valor</b>	<b>300,00</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

### FOTOGRAFIA DO IMÓVEL



Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**  
CNPJ 36.064.648/0001-79  
Inscrição Estadual 372.236.379.111  
Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP  
CREA/SP 2249970  
diasbuenoengenharia@gmail.com  
(15) 99767-9095



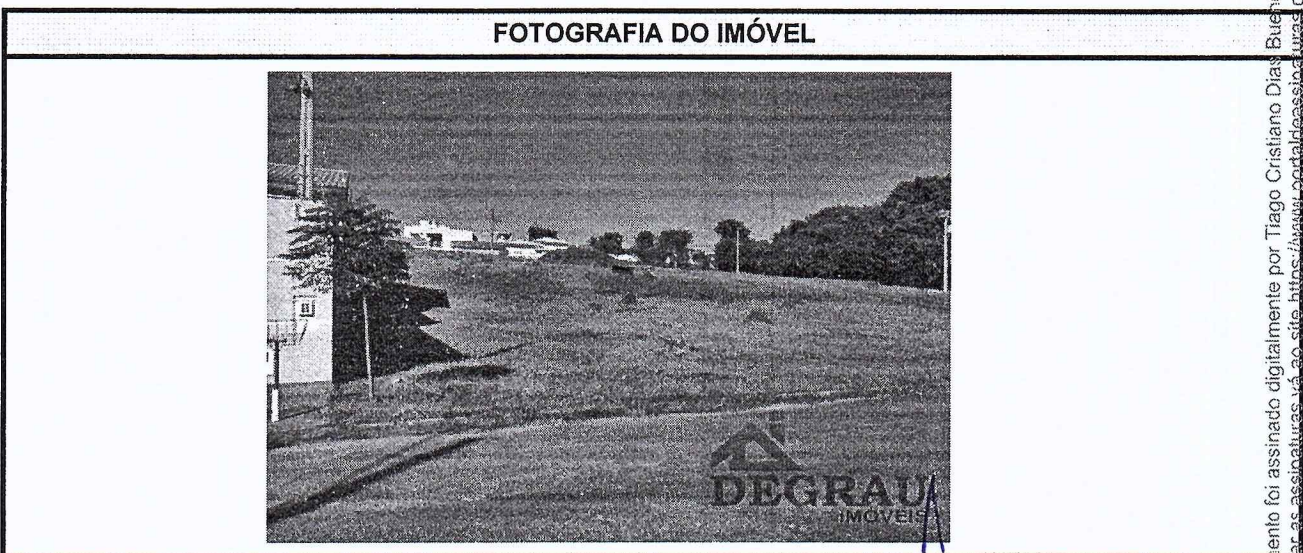
**ELEMENTO AMOSTRAL 23 - OFERTA**

**ENDEREÇO**  
**Rua:** Jardim Ferrari III - Itapeva/SP  
**Bairro:** Jardim Ferrari III  
**Cidade:** Itapeva/SP

**INFORMANTE / IMOBILIÁRIA**  
**Informante / Imobiliária:** Degrau Imóveis  
**Telefone:** 15 3522 4595  
**Link de pesquisa:** <https://is.gd/H9ZuYm>

INFORMAÇÕES DE MERCADO			
Tipo	Área	Oferta / Venda	Valor Unitário
Terreno	360,00	R\$ 180.000,00	500,00

VARIÁVEIS INDEPENDENTES DO MODELO ESTATÍSTICO				
Variável	Área Total	Topografia	Localização	Padrão do Loteamento
Tipo	Quantitativa	Qualit. - Cód. A.	Qualit. - Cód. A.	Qualit. - Cód. A.
Valor	360,00	2	2	2



Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.



**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**  
 CNPJ 36.064.648/0001-79  
 Inscrição Estadual 372.236.379.111  
 Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP  
 CREA/SP 2249970  
 diasbuenoengenharia@gmail.com  
 (15) 99767-9095



**DIAS BUENO**  
 Engenharia e Serviços

### ELEMENTO AMOSTRAL 24 - OFERTA

#### ENDEREÇO

**Rua:** Botanic Garden - Itapeva/SP

**Bairro:** Botanic Garden

**Cidade:** Itapeva/SP

#### INFORMANTE / IMOBILIÁRIA

**Informante / Imobiliária:** Grupo Multicred

**Telefone:** 15 3522 1049

**Link de pesquisa:** <https://is.gd/zQdmFR>

#### INFORMAÇÕES DE MERCADO

Tipo	Área	Oferta / Venda	Valor Unitário
Terreno	316,75	R\$ 222.000,00	700,87

#### VARIÁVEIS INDEPENDENTES DO MODELO ESTATÍSTICO

Variável	Área Total	Topografia	Localização	Padrão do Loteamento
Tipo	Quantitativa	Qualit. - Cód. A.	Qualit. - Cód. A.	Qualit. - Cód. A.
Valor	316,75	4	2	3

#### FOTOGRAFIA DO IMÓVEL



Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**  
CNPJ 36.064.648/0001-79  
Inscrição Estadual 372.236.379.111  
Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP  
CREA/SP 2249970  
diasbuenoengenharia@gmail.com  
(15) 99767-9095

122

Bm



**DIAS BUENO**  
Engenharia e Serviços

### ELEMENTO AMOSTRAL 25 - OFERTA

#### ENDEREÇO

**Rua:** Jardim Europa - Itapeva/SP

**Bairro:** Jardim Europa

**Cidade:** Itapeva/SP

#### INFORMANTE / IMOBILIÁRIA

**Informante / Imobiliária:** Degrau Imóveis

**Telefone:** 15 3522 4595

**Link de pesquisa:** <https://is.gd/A2Dn5E>

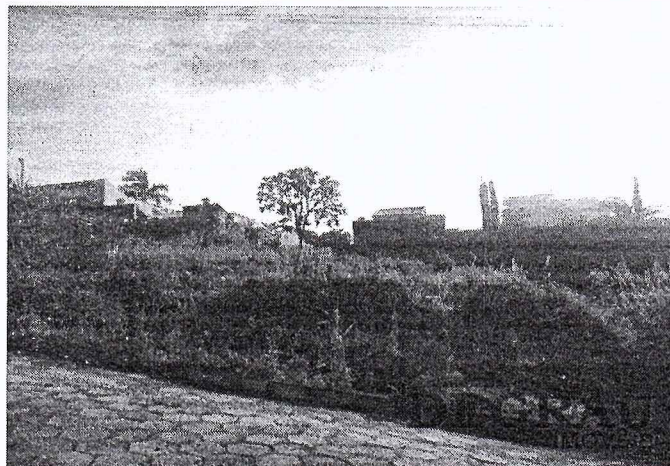
#### INFORMAÇÕES DE MERCADO

Tipo	Área	Oferta / Venda	Valor Unitário
Terreno	360,00	R\$ 120.000,00	333,33

#### VARIÁVEIS INDEPENDENTES DO MODELO ESTATÍSTICO

Variável	Área Total	Topografia	Localização	Padrão do Loteamento
<b>Tipo</b>	Quantitativa	Qualit. - Cód. A.	Qualit. - Cód. A.	Qualit. - Cód. A.
<b>Valor</b>	360,00	4	2	2

#### FOTOGRAFIA DO IMÓVEL



Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**  
 CNPJ 36.064.648/0001-79  
 Inscrição Estadual 372.236.379.111  
 Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP  
 CREA/SP 2249970  
 diasbuenoengenharia@gmail.com  
 (15) 99767-9095



**ELEMENTO AMOSTRAL 26 - OFERTA**

**ENDEREÇO**  
 Rua: Botanic Garden - Itapeva/SP  
 Bairro: Botanic Garden  
 Cidade: Itapeva/SP

**INFORMANTE / IMOBILIÁRIA**  
 Informante / Imobiliária: Degrau Imóveis  
 Telefone: 15 3522 4595  
 Link de pesquisa: <https://is.gd/xDyx6S>

**INFORMAÇÕES DE MERCADO**

Tipo	Área	Oferta / Venda	Valor Unitário
Terreno	360,00	R\$ 150.000,00	416,67

**VARIÁVEIS INDEPENDENTES DO MODELO ESTATÍSTICO**

Variável	Área Total	Topografia	Localização	Padrão do Loteamento
Tipo	Quantitativa	Qualit. - Cód. A.	Qualit. - Cód. A.	Qualit. - Cód. A.
Valor	360,00	4	2	2



Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79

Inscrição Estadual 372.236.379.111

Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP

CREA/SP 2249970

diasbuenoengenharia@gmail.com

(15) 99767-9095



**DIAS BUENO**  
Engenharia e Serviços

# ANEXO III

## (Memorial de cálculo)

**Sede**

Rua José Ricardo de Oliveira, 52 – Jardim Virgínia  
Itapeva/SP

**Escritório Técnico**

Rua Francisco Vaz de Oliveira, 419 – Jardim Bela Vista  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79

Inscrição Estadual 372.236.379.111

Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP

CREA/SP 2249970

diasbuenoengenharia@gmail.com

(15) 99767-9095


**DIAS BUENO**  
Engenharia e Serviços

## Memorial de cálculo

Memória de cálculo do modelo inferencial adotado para o terreno – Método Comparativo de Dados de Mercado

### 1. JUSTIFICATIVAS, TESTES PARA ACEITAÇÃO E INTERVALOS DE UTILIZAÇÃO.

Nesta avaliação partiu-se da pesquisa imobiliária descrita no anexo II e utilizou-se das ferramentas previstas na ABNT NBR 14653, partes 1 e 2 para consignação do valor do imóvel segundo o método comparativo direto dos dados do mercado (item 8.2.1.1) das referidas normas. Utilizando de uma ferramenta estatística de regressão linear múltipla com aplicação do software SisDEA Windows, obteve-se então o seguinte Modelo para avaliação da área, objeto do presente estudo:

#### Função Equação de regressão / Função estimativa:

Valor unitário =  $-744,7594781 + 144,3813199 * \ln(\text{Área total}) - 678,72424 / \text{Topografia} + 100,89723 * \text{Localização} + 273,2377529 * \text{Padrão do loteamento}$

Onde:

Variável explicada é o valor unitário do terreno no mercado local.

Variáveis explicativas: Em número de 4 (quatro), a saber:

- I. **Área Total:** variável quantitativa, expressa em metros quadrados, obtida pela indicação das fontes de informação.
- II. **Topografia:** variável qualitativa, do tipo códigos alocados, expressa a diferenciação existente entre terrenos com aclive/declive e planos, tendo como variação no caso da variável valer 1 - terrenos com declive acima de 10%, no caso da variável valer 2 - terrenos com aclive acima de 10%, no caso da variável valer 3 - terrenos com aclive ou declive até de 10% e no caso da variável valer 4 - terrenos planos.

**Sede**

Rua José Ricardo de Oliveira, 52 – Jardim Virgínia  
Itapeva/SP

**Escritório Técnico**

Rua Francisco Vaz de Oliveira, 419 – Jardim Bela Vista  
Itapeva/SP

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79

Inscrição Estadual 372.236.379.111

Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP

CREA/SP 2249970

diasbuenoengenharia@gmail.com

(15) 99767-9095



**DIAS BUENO**  
Engenharia e Serviços

- III. **Localização:** variável qualitativa, do tipo códigos alocados, que trata a diferenciação entre os terrenos localizados em zonas mais valorizadas e comerciais (caso em que a variável vale 3), aqueles localizados em zonas de valorização intermediárias (no caso em que a variável vale 2) e aqueles localizados em regiões menos valorizadas como periferias, beira de córrego ou em vias sem pavimentação (caso em que a variável vale 1).
- IV. **Padrão do Loteamento:** variável qualitativa, do tipo códigos alocados, que trata a diferenciação entre os padrões dos loteamentos em zonas mais valorizadas e comerciais (caso em que a variável vale 4), aqueles localizados em zonas de valorização intermediárias (no caso em que a variável vale 3), aqueles localizados em regiões com valorização intermediárias em periferias, beira de córrego ou em vias sem pavimentação (caso em que a variável vale 2) e aqueles localizados em regiões com valorização mais baixas em periferias, beira de córrego ou em vias sem pavimentação (caso em que a variável vale 1).

Pressupostos e sua confirmação: Espera-se que a variável explicada siga uma lógica quanto ao seu crescimento ou decréscimo em função das variáveis explicativas:

- a. **Área Total:** Relação inversa de crescimento, pois quanto maior esta área espera-se que o unitário de venda diminua.
- b. **Topografia:** Relação direta de crescimento, pois se espera que imóveis com topografia plana possuam valores unitários superiores quando comparados àqueles que possuem topografia em acentuado declive.
- c. **Localização:** Relação direta de crescimento espera-se que terrenos localizados em regiões mais valorizadas possuam valores unitários superiores quando comparados àqueles localizados em regiões periféricas ou com restrições de uso.
- d. **Padrão do Loteamento:** Relação direta de crescimento espera-se que terrenos localizados em regiões mais valorizadas possuam valores unitários superiores quando comparados àqueles localizados em regiões periféricas ou com restrições de uso.

**Sede**

Rua José Ricardo de Oliveira, 52 – Jardim Virgínia  
Itapeva/SP

**Escritório Técnico**

Rua Francisco Vaz de Oliveira, 419 – Jardim Bela Vista  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79

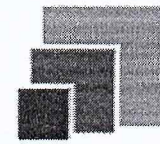
Inscrição Estadual 372.236.379.111

Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP

CREA/SP 2249970

diasbuenoengenharia@gmail.com

(15) 99767-9095


**DIAS BUENO**  
Engenharia e Serviços

Todos estes pressupostos foram observados, inclusive podendo ser visualizados nos gráficos de projeção do relatório do SisDEA Windows.

Número de variáveis utilizadas: 5 (cinco) sendo 1 (uma) dependente ou explicada e 4 (três) independentes ou explicativas.

$N =$  Número de elementos considerados = 24

$K + 1 = 4 + 1 = 5,$

$24 \geq 4(5)$

$24 \geq 4 \times 5 \gg 24 \geq 20$

Logo, somam-se 2 pontos na tabela 1 do item 9.2.1 (Graus de fundamentação)

Intervalo de utilização das variáveis:

Variável	Mínimo	Máximo
Área Total	250,00 m <sup>2</sup>	1.019,00 m <sup>2</sup>
Topografia	1	4
Localização	1	3
Padrão do loteamento	1	4

Observamos que todos os atributos do avaliando estão inseridos nos intervalos acima, não sendo necessária nenhuma extrapolação a fim de procedermos a sua avaliação nesta modelagem; além disso, testada a hipótese dos regressores serem nulos a mesma foi rejeitada num nível de significância de:

Regressor	Significância
Área Total	,53
Topografia	0,29
Localização	1,16
Padrão do Loteamento	0,06

Foi observada, no modelo, a existência de 2 (dois) elementos classificados como outliers, foi constatada a presença colinearidades com influencia, no entanto, como os imóveis objetos seguem os moldes do modelo estatístico em questão esta colinearidade pode ser negligenciada (Anexo A – ABNT NBR 14653-2).

**Sede**

Rua José Ricardo de Oliveira, 52 – Jardim Virgínia  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

**Escritório Técnico**

Rua Francisco Vaz de Oliveira, 419 – Jardim Bela Vista  
Itapeva/SP

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79  
Inscrição Estadual 372.236.379.111  
Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP  
CREA/SP 2249970  
diasbuenoengenharia@gmail.com  
(15) 99767-9095



Atendidos todos os pressupostos estatísticos, aceitamos o modelo como explicativo do mercado local, e o utilizaremos na avaliação dos imóveis em tela.

Todas as projeções obtidas no software SisDEA Windows estão disponíveis também neste anexo.

**2. AVALIAÇÃO**

**2.1. Área Institucional**

Projeção do imóvel avaliando, segundo seus atributos:

- a. **Área Total:** 6.716,18 m<sup>2</sup> (Conforme levantamento topográfico apresentando pela contratante)
- b. **Topografia:** 2 (Active acima 10%)
- c. **Localização:** 2 (Zona de valorização – Boa)
- d. **Padrão do Loteamento:** 2 (Zona de valorização – Médio)

Obtém-se então o seguinte intervalo de confiança, com 80% de certeza para a moda, alcançando os seguintes valores unitários de mercado para a área do terreno, em R\$/m<sup>2</sup>:

Resultados	Campo de arbítrio mínimo	Limite inferior	Estimado	Limite superior	Campo de arbítrio máximo
Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	400,35	334,61	<b>461,34</b>	588,07	522,34
Amplitude do intervalo	13,22%	27,47%	-	27,47%	13,22%

Em todos os casos a soma das amplitudes do intervalo ficou menor que 40%, logo segundo a tabela 3 do item 9.2.o grau de precisão pode ser enquadrado como **GRAU DE PRECISÃO II**.

	Campo de arbítrio mínimo	Estimado médio	Campo de arbítrio máximo
Unitário R\$/m <sup>2</sup>	400,35	<b>461,34</b>	522,34
Total R\$	2.688.822,66	<b>3.098.442,48</b>	3.508.129,46

**Sede**  
Rua José Ricardo de Oliveira, 52 – Jardim Virgínia  
Itapeva/SP

**Escritório Técnico**  
Rua Francisco Vaz de Oliveira, 419 – Jardim Bela Vista  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.



*Am*

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79  
 Inscrição Estadual 372.236.379.111  
 Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP  
 CREA/SP 2249970  
 diasbuenoengenharia@gmail.com  
 (15) 99767-9095



**2.2. Sistema de lazer**

Projeção do imóvel avaliando, segundo seus atributos:

- e. **Área Total:** 570,02 m<sup>2</sup> (Conforme levantamento topográfico apresentando pela contratante)
- f. **Topografia:** 2 (Active acima 10%)
- g. **Localização:** 1 (Zona de valorização – Regular)
- h. **Padrão do Loteamento:** 2 (Zona de valorização – Médio)

Obtém-se então o seguinte intervalo de confiança, com 80% de certeza para a moda, alcançando os seguintes valores unitários de mercado para a área do terreno, em R\$/m<sup>2</sup>:

Resultados	Campo de arbítrio mínimo	Limite inferior	Estimado	Limite superior	Campo de arbítrio máximo
Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	295,22	231,63	<b>360,45</b>	489,27	425,68
Amplitude do intervalo	18,10%	35,74%	-	35,74%	18,10%

Em todos os casos a soma das amplitudes do intervalo ficou menor que 40%, logo segundo a tabela 3 do item 9.2.o grau de precisão pode ser enquadrado como **GRAU DE PRECISÃO II.**

	Campo de arbítrio mínimo	Estimado médio	Campo de arbítrio máximo
Unitário R\$/m <sup>2</sup>	295,22	<b>360,45</b>	425,68
Total R\$	168.281,30	<b>205.463,70</b>	242.646,11

**3. DO VALOR DOS TERRENOS AVALIADOS**

Considerando:

**Sede**

Rua José Ricardo de Oliveira, 52 – Jardim Virgínia Itapeva/SP

**Escritório Técnico**

Rua Francisco Vaz de Oliveira, 419 – Jardim Bela Vista Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79  
Inscrição Estadual 372.236.379.111  
Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP  
CREA/SP 2249970  
diasbuenoengenharia@gmail.com  
(15) 99767-9095



Área total do imóvel – “Área Institucional”: 6.716,18 m²

Valor unitário: R\$ 461,34

Temos: Área total do imóvel x Valor unitário = 6.716,18 x 461,34 = **R\$ 3.098.442,48**

Assim, o valor de mercado do imóvel avaliado para o mês de **novembro de 2022** é:

**Área Institucional**

**R\$ 3.098.442,48**

(Três milhões noventa e oito mil quatrocentos e quarenta e dois reais e quarenta e oito centavos)

Área total do imóvel – “Sistema de lazer”: 570,02 m²

Valor unitário: R\$ 360,45

Temos: Área total do imóvel x Valor unitário = 570,02 x 360,45 = **R\$ 205.463,70**

Assim, o valor de mercado do imóvel avaliado para o mês de **novembro de 2022** é:

**Sede**

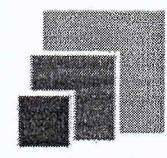
Rua José Ricardo de Oliveira, 52 – Jardim Virgínia  
Itapeva/SP

**Escritório Técnico**

Rua Francisco Vaz de Oliveira, 419 – Jardim Bela Vista  
Itapeva/SP

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79  
Inscrição Estadual 372.236.379.111  
Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP  
CREA/SP 2249970  
diasbuenoengenharia@gmail.com  
(15) 99767-9095



**DIAS BUENO**  
Engenharia e Serviços

*Am*

**Sistema de lazer**  
**R\$ 205.463,70**  
(Duzentos e cinco mil quatrocentos e sessenta e três reais e setenta centavos)

**Sede**  
Rua José Ricardo de Oliveira, 52 – Jardim Virgínia  
Itapeva/SP

**Escritório Técnico**  
Rua Francisco Vaz de Oliveira, 419 – Jardim Bela Vista  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79

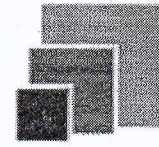
Inscrição Estadual 372.236.379.111

Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP

CREA/SP 2249970

diasbuenoengenharia@gmail.com

(15) 99767-9095



**DIAS BUENO**  
Engenharia e Serviços

**Relatório de cálculo – Software SisDEA Windows**

**Sede**

Rua José Ricardo de Oliveira, 52 – Jardim Virgínia  
Itapeva/SP

**Escritório Técnico**

Rua Francisco Vaz de Oliveira, 419 – Jardim Bela Vista  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

### Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- Avaliação de terreno urbano

2) **Data de referência:**

- quarta-feira, 2 de novembro de 2022

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	26
Dados utilizados no modelo:	24

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9498756 / 0,9498756
Coefficiente de determinação:	0,9022636
Fisher - Snedecor:	43,85
Significância do modelo (%):	0,01

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	91%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	91%

1) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	2
% de outliers:	8,33%

## SisDEA Home - Modelagem de Dados

## 1) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1227309,240	4	306827,310	43,850
Não Explicada	132946,446	19	6997,181	
Total	1360255,686	23		

## 1) Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

Valor unitário =  $-744,7594781 + 144,3813199 * \ln(\text{Área total}) - 678,72424 / \text{Topografia} + 100,89723 * \text{Localização} + 273,2377529 * \text{Padrão do loteamento}$

## 9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	$\ln(x)$	2,27	3,53
Topografia	$1/x$	-3,42	0,29
Localização	x	2,79	1,16
Padrão do loteamento	x	4,10	0,06
Valor unitário	y	-1,70	10,61

## 10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Topografia	0,35	0,35
Localização	-0,52	0,32
Padrão do loteamento	-0,58	0,49
Valor unitário	-0,41	0,46

Correlações parciais para Topografia	Isoladas	Influência
Localização	-0,43	0,31
Padrão do loteamento	-0,49	0,29
Valor unitário	-0,64	0,62

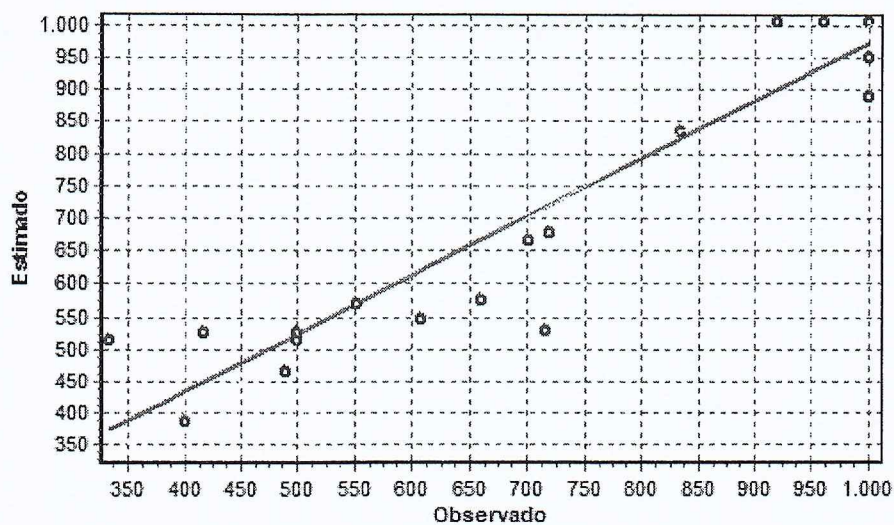
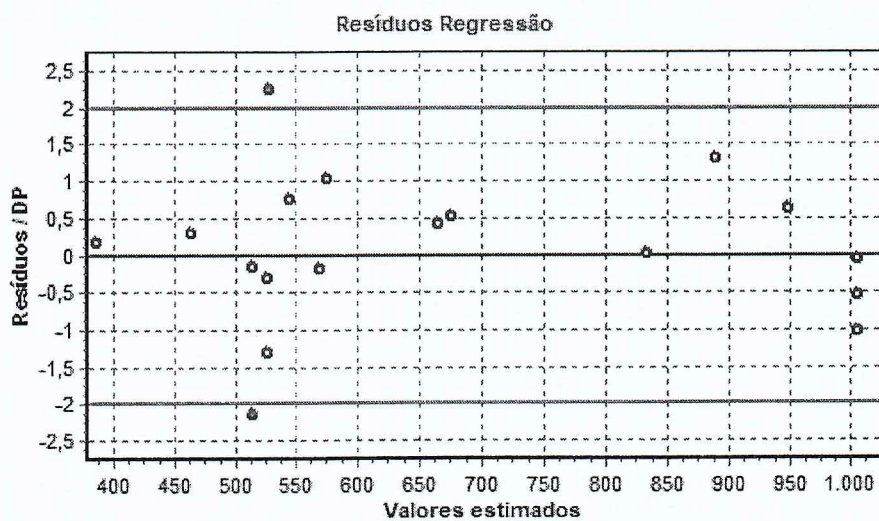
Correlações parciais para Localização	Isoladas	Influência
Padrão do loteamento	0,83	0,08
Valor unitário	0,84	0,54

Correlações parciais para Padrão do loteamento	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,89	0,69

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	II
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

**Gráfico de Aderência - Regressão Linear****Gráfico de resíduos - Regressão Linear**



**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79

Inscrição Estadual 372.236.379.111

Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP

CREA/SP 2249970

diasbuenoengenharia@gmail.com

(15) 99767-9095



**DIAS BUENO**  
Engenharia e Serviços

137  
*Am*

# ANEXO IV

(Anotação de responsabilidade técnica)

**Sede**

Rua José Ricardo de Oliveira, 52 – Jardim Virgínia  
Itapeva/SP

**Escritório Técnico**

Rua Francisco Vaz de Oliveira, 419 – Jardim Bela Vista  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaleassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaleassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977  
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço  
28027230221757946

1. Responsável Técnico

**TIAGO CRISTIANO DIAS BUENO**

Título Profissional: Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho

RNP: 2618915445

Empresa Contratada: DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA

Registro: 5063148846-SP

Registro: 2249970-SP

2. Dados do Contrato

Contratante: PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

CPF/CNPJ: 46.634.358/0001-77

Endereço: Praça DUQUE DE CAXIAS

Nº: 22

Complemento: PAÇO MUNICIPAL

Bairro: CENTRO

Cidade: Itapeva

UF: SP

CEP: 18400-490

Contrato: PROCESSO S11810/2022

Celebrado em: 21/10/2022

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ 8.330,00

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Rua ANTÔNIO AUGUSTO DE OLIVEIRA

Nº: 000

Complemento:

Bairro: RESIDENCIAL OUROVILLE

Cidade: Itapeva

UF: SP

CEP: 18406-239

Data de Início: 21/10/2022

Previsão de Término: 21/11/2022

Coordenadas Geográficas: 715483.56 m E;7344156.01 m S

Finalidade:

Código:

Proprietário: Prefeitura Municipal de Itapeva

CPF/CNPJ: 46.634.358/0001-77

Endereço: Anel Viário MARIO COVAS

Nº: 000

Complemento: TRAVESSA - ESTRADA MUNICIPAL

Bairro: BAIRRO DE CIMA

Cidade: Itapeva

UF: SP

CEP: 18404-517

Data de Início: 21/10/2022

Previsão de Término: 21/11/2022

Coordenadas Geográficas: 718139.96 m E;7345926.10 m S

Finalidade:

Código:

Proprietário: Hamilton Luiz Ahualli Junior

CPF/CNPJ: 111.260.798-63

4. Atividade Técnica

Elaboração

Quantidade

Unidade

1

Laudo

Levantamento

2,00000

unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Serviço técnico especializado de engenharia de avaliações para elaboração de Laudo de Avaliação Imobiliária para levantamento de valor de mercado para 2 (dois) terrenos urbanos situados no município de Itapeva/SP, atendendo às normas técnicas ABNT NBR 13752 - Perícias de engenharia na construção civil, ABNT NBR 14653-2 - Avaliação de bens: Imóveis urbanos e os normativos publicados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE. Os presentes laudos foram elaborados com o emprego do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com emprego de Estatística Inferencial segundo software SisDEA Windows.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

Rm

7. Entidade de Classe

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IBAPE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local de data

TIAGO CRISTIANO DIAS BUENO - CPF: 221.285.438-27

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA - CPF/CNPJ: 46.634.358/0001-77

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br  
Tel: 0800 017 18 11  
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 88,78 Registrada em: 31/10/2022 Valor Pago R\$ 88,78 Nosso Numero: 28027230221757946 Versão do sistema  
Impresso em: 31/10/2022 20:37:30

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79

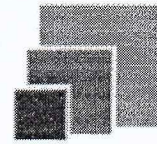
Inscrição Estadual 372.236.379.111

Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP

CREA/SP 2249970

diasbuenoengenharia@gmail.com

(15) 99767-9095



**DIAS BUENO**  
Engenharia e Serviços

140

Am

# ANEXO V

(Documentação do imóvel)

Assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar a assinatura vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

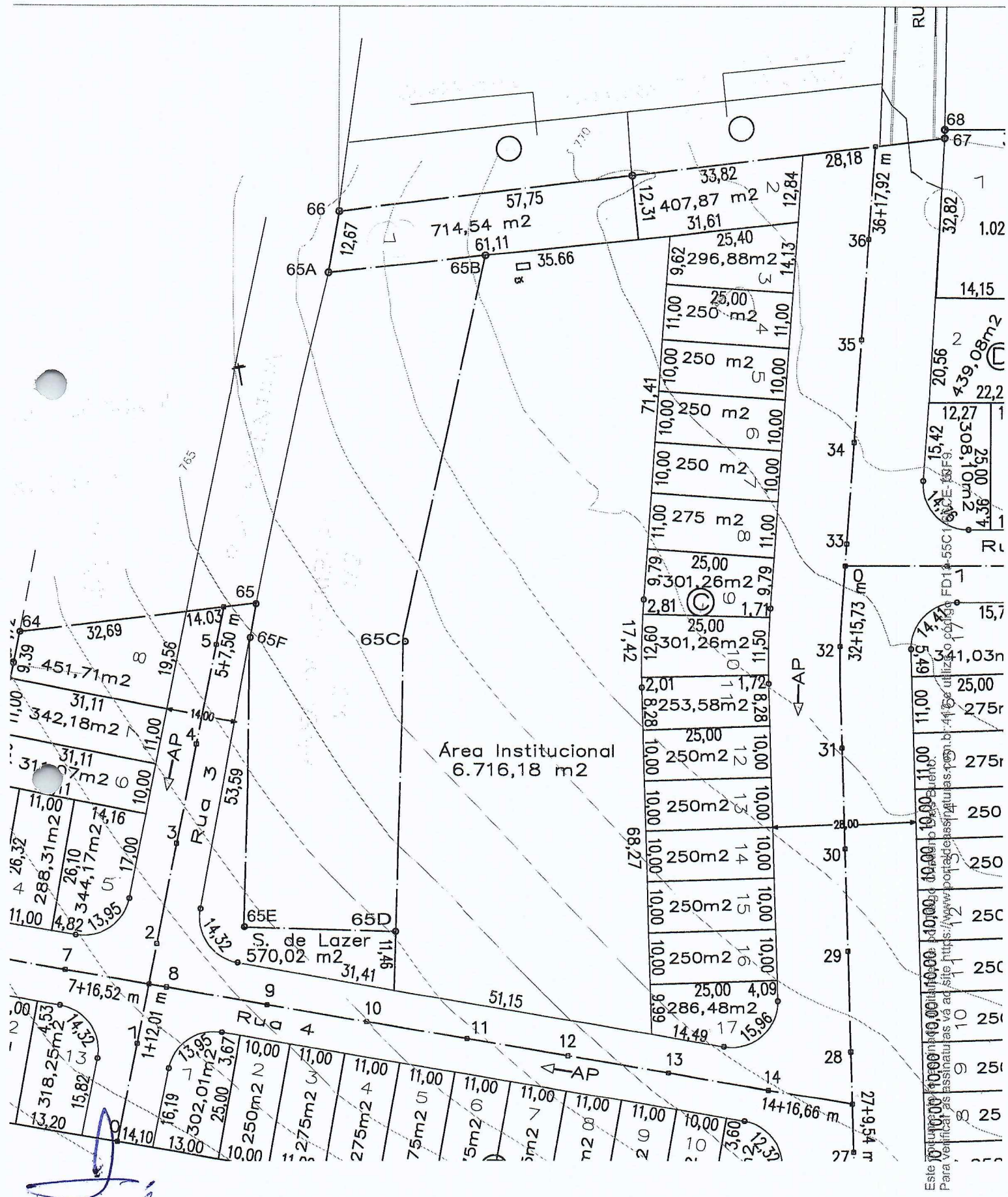
**Sede**

Rua José Ricardo de Oliveira, 52 – Jardim Virgínia  
Itapeva/SP

**Escritório Técnico**

Rua Francisco Vaz de Oliveira, 419 – Jardim Bela Vista  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.



Área Institucional  
6.716,18 m<sup>2</sup>

S. de Lazer  
570,02 m<sup>2</sup>

Lot No.	Area (m <sup>2</sup> )	Width (m)
1	318,25	13,20
2	288,31	11,00
3	344,17	14,16
4	26,32	11,00
5	342,18	11,00
6	451,71	9,39
7	31,11	11,00
8	32,69	11,00
9	570,02	14,32
10	250	10,00
11	275	11,00
12	75	11,00
13	286,48	14,49
14	250	10,00
15	250	10,00
16	250	10,00
17	250	10,00
18	250	10,00
19	250	10,00
20	250	10,00
21	250	10,00
22	250	10,00
23	250	10,00
24	250	10,00
25	250	10,00
26	250	10,00
27	250	10,00
28	250	10,00
29	250	10,00
30	250	10,00
31	250	10,00
32	250	10,00
33	275	11,00
34	250	10,00
35	250	10,00
36	250	10,00
37	250	10,00
38	250	10,00
39	250	10,00
40	250	10,00
41	250	10,00
42	250	10,00
43	250	10,00
44	250	10,00
45	250	10,00
46	250	10,00
47	250	10,00
48	250	10,00
49	250	10,00
50	250	10,00
51	250	10,00
52	250	10,00
53	250	10,00
54	250	10,00
55	250	10,00
56	250	10,00
57	250	10,00
58	250	10,00
59	250	10,00
60	250	10,00
61	250	10,00
62	250	10,00
63	250	10,00
64	250	10,00
65	250	10,00
66	250	10,00
67	250	10,00
68	250	10,00
69	250	10,00
70	250	10,00
71	250	10,00
72	250	10,00
73	250	10,00
74	250	10,00
75	250	10,00
76	250	10,00
77	250	10,00
78	250	10,00
79	250	10,00
80	250	10,00
81	250	10,00
82	250	10,00
83	250	10,00
84	250	10,00
85	250	10,00
86	250	10,00
87	250	10,00
88	250	10,00
89	250	10,00
90	250	10,00
91	250	10,00
92	250	10,00
93	250	10,00
94	250	10,00
95	250	10,00
96	250	10,00
97	250	10,00
98	250	10,00
99	250	10,00
100	250	10,00

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

MATRICULA 34.905 FICHA 001

Oficial de Registro de Imóveis Itapeva - SP

CÓDIGO NACIONAL DA SERVENTIA 12.000-6

.....Itapeva, 24 de fevereiro de 2014.....  
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:** Uma área de terras denominada GLEBA-A, com área de 269.114,37m<sup>2</sup> (duzentos e sessenta e nove mil, cento e catorze metros e trinta e sete centímetros quadrados), desmembrada de maior porção, situada no Jardim América, nesta cidade e que se encontra dentro dos seguintes azimutes magnéticos, distâncias perimétricas, divisas, confrontações a seguir descrito: Tem início a presente descrição no ponto 1-A, deste segue confrontando com o imóvel pertencente à Olivia de Carvalho Melo Ikeuti, com os seguintes azimutes e distância: 1-A ao 01 - 185° 53'02" por 192,65 metros, 01 ao 02 - 199° 06'44" por 262,72 metros, 02 ao 03 - 149° 07'42" por 174,60 metros, 03 ao 04 - 153° 15' 31" por 11,77 metros, 04 ao 05 - 98° 35' 53" por 184,73 metros, 05 ao 06 - 98° 13'18" por 20,29 metros, 06 ao 07 - 103° 29'31" por 5,39 metros, a partir do ponto 07 segue confrontando com imóvel pertencente João Benedito de Brito, com os seguintes azimutes e distâncias: 07 ao 08 - 200° 26'43" por 73,77 metros, 08 ao 09 - 201° 59'39" por 58,19 metros, a partir do ponto 09 segue confrontando com a propriedade pertencente a Natal Anselmo, com os seguintes azimutes e distâncias: 09 ao 10 - 201° 36'47" por 40,48 metros, 10 ao 11 - 181°35'37" por 43,44 metros, a partir do ponto 11 segue confrontando com o imóvel pertencente a João de Almeida, com os seguintes azimutes e distâncias, 11 ao 12 - 176°33'44" por 13,41 metros, 12 ao 13 - 174°39'37" por 12,14 metros, 13 ao 14 - 176°23'23" por 46,78 metros, 14 ao 15 - 172°43'20" por 82,54 metros, a partir do 15 segue confrontando com o imóvel pertencente à Cipriana Gallego Spalluto, com os seguintes azimutes e distâncias: 15 ao 16 - 265°53'22" por 36,68 metros, 16 ao 17 - 265°12'03" por 32,32 metros, 17 ao 18 - 270°43'53" por 46,13 metros, 18 ao 19 - 272°25'15" por 29,26 metros, 19 ao 20 - 276°41'25" por 25,21 metros, 20 ao 21 - 272° 18'40" por 21,36 metros, 21 ao 22 - 277°58'08" por 41,36 metros, 22 ao 23 - 286°08'21" por 19,47 metros, 23 ao 24 - 280°20'26" por 32,36 metros, 24 ao 25 - 281°42'11" por 45,83 metros, 25 ao 26 - 279°30'52" por 18,24 metros, 26 ao 27 - 282°39'57" por 9,25 metros, 27 ao 70 - 283°14'31" por 11,47 metros, a partir do ponto 70 segue confrontando com a Gleba - B da matrícula 34.718, com os seguintes azimutes e distâncias: do ponto 70 ao 71 - 6°31'32" por 73,74 metros, 71 ao 72 - 359°54'21" por 47,39 metros, 72 ao 73 - 307°50'53" por 45,31 metros, 73 ao 74 - 340°59'34" por 51,73 metros, 74 ao 75 - 326°02'42" por 54,42 metros, 75 ao 76 - 18°50'48" por 43,22 metros, 76 ao 77 - 288°50'48" por 28,00 metros, 77 ao 78 - 18°50'48" por 516,00 metros, 78 ao 79 - 287°18'33" por 288,59 metros, 79 ao 59 - 18°43'16" por 60,05 metros, a partir do ponto 59 segue confrontando com o loteamento Jardim América 02; Rua João França Sobrinho, com o lote 01 pertencente a Fabio Antunes Vieira, lote 12 pertencente à Ivanilda Belezia e Aida Maria das Dores Belezia, da quadra B e Rua Paraguai, lote 01 pertencente a Iris Jerônima da Silva Furtado Mendonça e lote 12 pertencente a Lenir Santos Cordeiro de Melo, da quadra A e Rua Argentina, cujo azimutes e distâncias no referido trecho são: 59 ao 60 - 93°14'17" por 14,76 metros, 60 ao 61 - 90°27'46" por 32,44 metros, 61 ao 62 - 90°28'13" por 31,31 metros, 62 ao 63 - 90°56'07" por 39,20 metros, 63 ao 64 - 84°12'219" por 6,72 metros, 64 ao 65 - 90°23'41" por 46,72 metros, a partir do ponto 65 segue confrontando com a área desmembrada com os seguintes azimutes e distâncias: do ponto 65 ao 65-F - 199°20'48" por 3,52 metros, do ponto 65-F ao 65-E - 188°47'38" por 60,83 metros, do ponto 65-E AO 65-D - 98°50'22" por 30,00 metros, do ponto 65-D ao 65-C - 08°47'38" por 58,08 metros, do ponto 65-C ao 65-b - 19°20'48" por 76,24 metros, do ponto 65-B ao 65-A - 270°41'38" por 31,66 metros, a partir do ponto 65-A segue pelo alinhamento predial da Rua Argentina com azimute de 19°20'48" por 12,67 metros, chega-se ao ponto 66; a partir deste segue confrontando com o loteamento Jardim América 01 - respectivamente, com o lote 02 pertencente a Luciana Belézia e lote 01 pertencen-

CONTINUA NO VERSO

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldasignaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

MATRÍCULA

34.905

FICHA

001 VERSO

te a Sérgio Queiroz Gonçalves, ambos situados na quadra B do aludido loteamento; com os seguintes azimutes e distâncias: do 66 ao 67 - 90°41'38" por 119,75 metros, 67 ao 68 - 08°36'44" por 1,72 metros, a partir do ponto 68 segue confrontando com o imóvel pertencente a Prefeitura Municipal de Itapeva, com o azimute de 98°17'00" por 30,30 metros, chega-se ao ponto 69; a partir deste segue confrontando com a área desmembrada, com os seguintes azimutes e distâncias: do ponto 69 ao 2-A - 188°17'00" por 32,75 metros; do ponto 2-A ao 1-A - 98°17'00" por 50,80 metros, chega-se ao ponto 1-A, onde teve início a presente descrição, encerrando-se assim a Gleba-A, em tais divisas e confrontações uma área de 269.114,37m<sup>2</sup>.

**Imóvel cadastrado no INCRA sob n.º 636.070.010.430-1** para uma área com 68,1000ha. Mod. Rural (ha): 0,0000 - N.º Mod. Rurais: 0,00 - Mod. Fiscal (ha): 20,0000 - N.º Mod. Fiscais: 3,4050 - FMP (ha): 2,0000. Classificação Fundiária: Pequena Propriedade. Denominação do Imóvel Rural: Chacara Capuvinha - Rod. Itapeva Ribeirão Branco Km 02, neste município. **PROPRIETÁRIO: IRMÃOS GONÇALVES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ n.º 15.083.946/0001-36, com sede à Rua Olívia Marques, n.º 301, Centro, nesta cidade. **TÍTULO AQUISITIVO: Havido pela matrícula n.º 34.718 - L.º 02, feita aos 06 de janeiro de 2.014, deste Cartório. O ESCRIVENTE SUBSTITUTO,**

(Danilo Lages de Magalhães) Art.º 20, § 4.º,

Lei 8.935/94. Total de Emolumentos: R\$12,05 Guia n.º 038/2014.

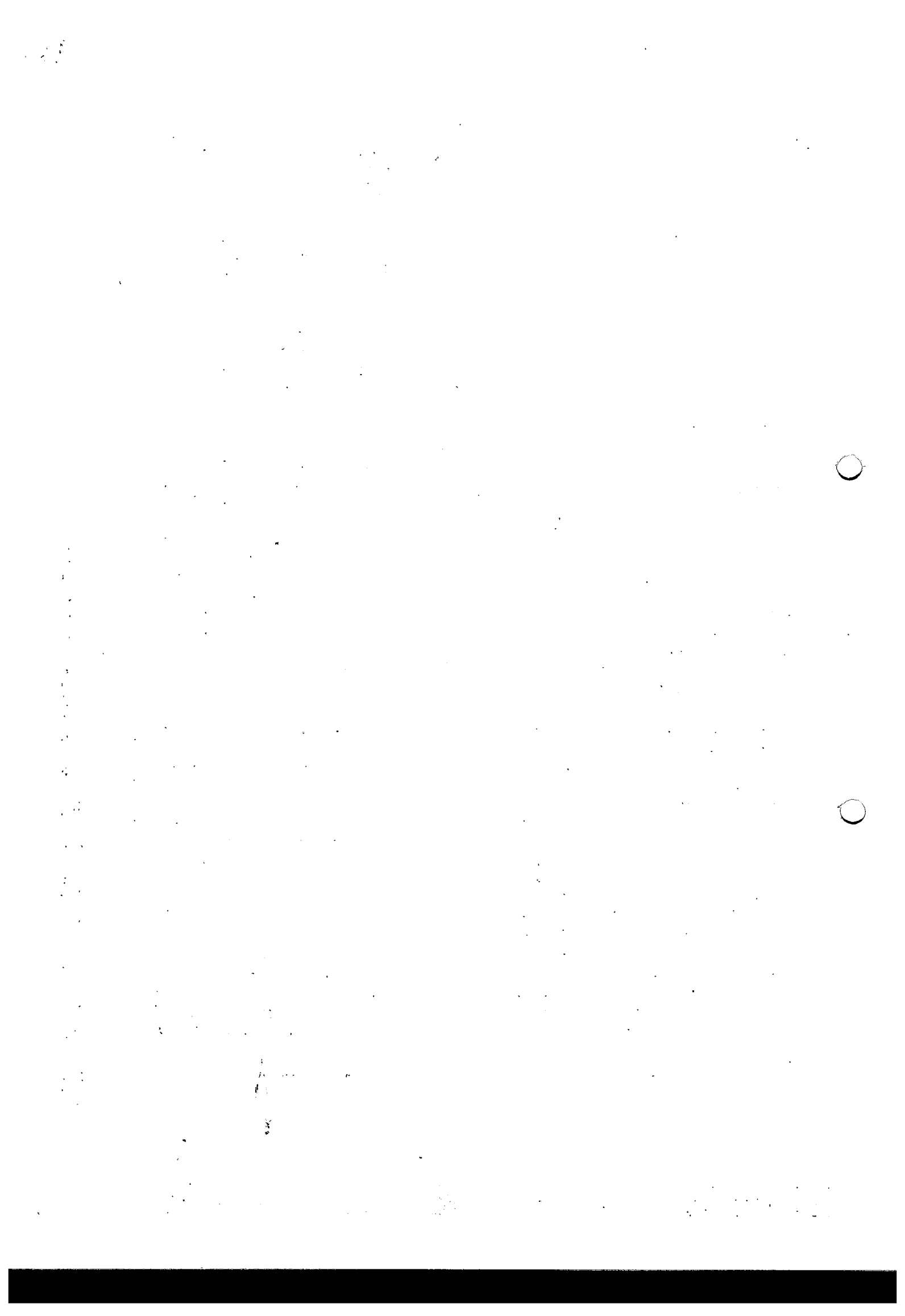
**AV.01 - 34.905 - Itapeva, 03 de novembro de 2.014.** Nos termos do requerimento e documentos arquivados digitalmente, averba-se que o imóvel da presente matrícula passou a pertencer ao perímetro urbano deste município e comarca, onde não são praticadas quaisquer atividades de exploração agrícola, pecuária ou agro-industrial e encontra-se cadastrado na Municipalidade Local sob n.º 36.814, tudo conforme Certidão da Municipalidade Local sob n.º 1.068/2014 e OFÍCIO INCRA/SE (08/FIN.º 5156/2014. O ESCRIVENTE SUBSTITUTO,

(Danilo Lages de Magalhães) Art.º 20, § 4.º, Lei 8.935/94.

Total de Emolumentos: R\$20,14. Guia n.º 208/2014.

**R.02 - 34.905 - Itapeva, 28 de outubro de 2.015.** Nos termos do requerimento, Certidões expedidas pela Municipalidade Local, Certificado de Aprovação de Loteamento n.º 002/2015 da Municipalidade Local, Certificado Graprohav n.º 008/2015 com Termo de Compromisso n.º 008/2015 (com condicionantes), Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental n.º 0000008771/2015 datado de 29 de janeiro de 2.015, Memoriais Descritivos, Planta e demais documentos devidamente arquivados digitalmente, em Procedimento Próprio deste Cartório, foi implantado no imóvel da presente matrícula um loteamento sob a denominação de "RESIDENCIAL OUROVILLE" e cujo projeto foi aprovado obedecendo as seguintes proporções: **AREA DE LOTES (N.º DE LOTES: 464 - 130.609,52m<sup>2</sup> (48,53%); 2) AREAS PUBLICAS: 2.1) SISTEMA VIÁRIO: 71.144,66m<sup>2</sup> (26,44%); 2.2) AREAS INSTITUCIONAIS: 13.472,07m<sup>2</sup> (5,01%); 2.3.) ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO: 2.3.1) AREAS VERDES/APP: 51.563,40m<sup>2</sup> (19,16%); 2.3.2) SISTEMA DE LAZER: 2.324,72m<sup>2</sup> (0,86%); 4) AREA LOTEADA: 269.114,37m<sup>2</sup> (100%) e 6) AREA TOTAL DA GLEBA: 269.114,37m<sup>2</sup>, sendo que referido loteamento foi distribuído em 22 quadras (A ao V) e 464 lotes: QUADRA A - lotes de n.ºs 01 ao 06; QUADRA B - lotes de n.ºs 01 ao 10; QUADRA C - lotes de n.ºs 01 ao 17; QUADRA D - lotes de n.ºs 01 ao 07; QUADRA E - /**

**CONTINUA À FICHA 002 - L.º 02**





MATRÍCULA

34.905

FICHA

002

Oficial de Registro de Imóveis  
Itapeva - SP

Itapeva, 28 de outubro de 2015.

LIVRO N.º 2 -

REGISTRO GERAL

CONTINUAÇÃO DA FICHA 001 - L.º 02

lotes de n.ºs 01 ao 13; QUADRA F - lotes de n.ºs 01 ao 11; QUADRA G - lotes de n.ºs 01 ao 34; QUADRA H - lotes de n.ºs 01 ao 22; QUADRA I - lotes de n.ºs 01 ao 44; QUADRA J - lotes de n.ºs 01 ao 15; QUADRA K - lotes de n.ºs 01 ao 14; QUADRA L - lotes de n.ºs 01 ao 35; QUADRA M - lote de n.ºs 01 ao 24; QUADRA N - lote de n.ºs 01 ao 43; QUADRA O - lote de n.ºs 01 ao 21; QUADRA P - lote de n.ºs 01 ao 33; QUADRA Q - lote de n.ºs 01 ao 32; QUADRA R - lote de n.ºs 01 ao 15; QUADRA S - lote de n.ºs 01 ao 22; QUADRA T - lote de n.ºs 01 ao 22; QUADRA U - lote de n.ºs 01 ao 14 e QUADRA V - lote de n.ºs 01 ao 10.

Consta nos documentos apresentados que os Lotes 31, 32, 33 e Parte do Lote 30 da Quadra P e Lotes 31, 32 e Parte do Lote 30 da Quadra Q possuem uma faixa Non Aedificandi, que são faixas reservadas dentro de cada um destes lotes, na qual fica excluído o direito de construir sobre elas ou impermeabilizar seu respectivo solo. Consta do Termo de Compromisso assumido perante o Graprohav n.º 008/2015 e demais documentos arquivados digitalmente, que o proprietário e o responsável técnico do empreendimento tomaram ciência da obrigatoriedade de cumprimento das condicionantes emitidas pelos órgãos, conforme segue: "SECRETARIA DA HABITAÇÃO - (SH) - Sem condicionantes; COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO - O responsável pelo empreendimento deverá firmar com a CETESB um Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental - TCRA referente à compensação pela Autorização solicitada para a supressão de exemplares arbóreos nativos isolados e a intervenção em Área de Preservação Permanente - APP, a revegetação da Área Verde, ajardinamento com gramíneas dos Sistemas de Lazer I e III e o ajardinamento com gramíneas e o plantio de árvores nativas no Sistema de Lazer II; O proprietário do empreendimento deverá implantar as redes internas de abastecimento de água e de coleta de esgoto, bem como providenciar suas interligações aos sistemas públicos existentes, de acordo com as diretrizes estabelecidas pela Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP. As referidas redes e interligações deverão estar em condições de operação por ocasião do início da ocupação efetiva dos lotes residenciais; Os resíduos sólidos de origem doméstica deverão ser adequadamente armazenados e destinados a aterros sanitários devidamente licenciados pela CETESB, a fim de evitar problemas relativos à poluição ambiental; Para impedir a ocorrência de processos erosivos, com consequente assoreamento dos corpos de água adjacentes ao local, os taludes e os locais potencialmente erodíveis deverão conter cobertura vegetal adequada; Deverão ser implantados dispositivos de drenagem de águas pluviais de forma a garantir o seu adequado escoamento, de acordo com projeto a ser aprovado pela Prefeitura Municipal; Após a implantação da Estação Elevatória de Esgoto (E.E.E.) do empreendimento e antes da ocupação dos lotes, a E.E.E. deve obter a Licença de Operação junto à CETESB, conforme disposto no Regulamento da Lei Estadual n.º 997/76, aprovado pelo Decreto n.º 8468/76 e suas alterações. A análise no âmbito da CETESB refere-se à Licença Prévia e à Licença de Instalação; Após a implantação da infraestrutura e antes da ocupação dos lotes o empreendedor deverá requerer a Licença de Operação junto à CETESB, conforme disposto no Artigo 62 Inciso IV do Regulamento da Lei Estadual n.º 997/76, aprovado pelo Decreto n.º 8468/76 e suas alterações. O Loteamento deverá ter suas obras de implantação iniciadas em um prazo máximo de dois anos, contados a partir da data da emissão do presente documento (08.01.2015), sob pena de caducidade da aprovação concedida, conforme disposto no Artigo 70, § 1.º, do Regulamento da Lei Estadual n.º 997/76, aprovado pelo Decreto n.º 8468/76 e suas alterações. Apresentar a inscrição no Sistema de Cadastro Ambiental Rural - SICAR do imóvel objeto da Gleba "B", Matrícula n.º 34.906 do - / -

CONTINUA NO VERSO

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldasassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

MATRÍCULA

34.905

FICHA

002

-VERSO

Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itapeva-SP, desmembrada da matrícula n.º 34.718 do mesmo Cartório, que junto a Gleba "A" (área do loteamento) encontra-se cadastrada no INCRA sob n.º 636.070.010.430-1, nos prazos estabelecidos pela legislação ambiental. A retirada do Certificado GRAPROHAB está condicionada à entrega, por parte do representante legal, de uma via do Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental – TCRA, da Planta Urbanística Ambiental aprovada e das autorizações, quando necessárias. COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO (SABESP) – A formalização desta aprovação dar-se-á com a apresentação ao DEPARTAMENTO DE GESTÃO E DESENVOLVIMENTO OPERACIONAL DO ALTO PARANAPANEMA-RAO, situado à Avenida Padre Antonio Brunetti, 1.234 – Vila Alves – Itapetininga-SP, dos seguintes documentos: - Certificado de Aprovação pelo GRAPROHAB, quando for o caso; Cinco vias completas dos projetos finalizados, devidamente encadernadas, as quais receberão a etiqueta de APROVADO da SABESP; Uma via em meio digital (arquivos de desenho em extensão dwg). O interessado deverá solicitar por escrito, antecipadamente à SABESP local, autorização para o início das obras. As obras deverão ser executadas em sua totalidade, de uma só vez, de acordo com o projeto aprovado. Todos os materiais hidráulicos e eletromecânicos deverão ser inspecionados e aprovados pela SABESP. A inspeção somente será realizada na própria fábrica ou em seus representantes que possuam laboratório apropriado para a realização dos testes pertinentes. Por ocasião da conclusão das obras, o interessado deverá enviar à SABESP: - Cadastro das redes implantadas, em arquivo digital formato dwg, configurado para tamanho A-1 em escala conveniente contendo os diâmetros, materiais, extensões reais, localização na rua, etc...; - Plantas de cruzamento das amarrações das conexões, peças especiais, etc..., também em formato digital dwg. Por ocasião da doação das redes implantadas à SABESP, deverão ser entregues: - O original e cópia do Cadastro da rede implantada – O orçamento do material e mão-de-obra, em separado, por frente de serviço. Esta aprovação será válida até 08.01.2017. Após o vencimento do prazo de validade, o empreendedor deverá solicitar revalidação da aprovação do projeto junto a GRAPROHAB. Consta, do Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental retro mencionado, que deverão promover o plantio de 1.134 mudas de espécies arbóreas nativas de ocorrência regional na Área de Preservação Permanente – APP existente na Área Verde do Loteamento, 1.199 mudas de espécies arbóreas nativas de ocorrência regional na Área Verde não incluída na APP e 06 mudas de espécies arbóreas nativas e grama nos Sistemas de Lazer do empreendimento, conforme Projetos de Revegetação e Arborização aprovados. As mudas que eventualmente morrerem deverão ser repostas e a condução das atividades de recuperação dever ser efetuada até o pleno desenvolvimento destas mudas. Consta, do Contrato Padrão que fica terminantemente vedado aos Promissário (a,s) Comprador(a,es) transferir(em) parte certa e determinada do Lote compromissado, sob pena de rescisão do contrato. Consta que, nos termos do Artigo 22, Capítulo VI da Lei 6.766/79 e do item 192 do Capítulo XX do Provimento 58/89 da E. Corregedoria Geral da Justiça, a Área Verde, as Áreas Institucionais (são duas), os Sistemas de Lazer I, II e III, Avenida e Ruas 01 a 07 e Ruas 08 a 18, passaram a pertencer ao domínio do Município e foram, respectivamente, matriculadas sob n.ºs 38.440, 38.441, 38.442, 38.443, 38.444, 38.445, 38.446 e 38.447 – L.º 02. Com as demais condições constantes no título prenotado sob n.º 176.891, em 13.08.2015. O OFICIAL, \_\_\_\_\_ (Luiz Antonio Lages de Magalhães). Total de Emolumentos R\$10.168,09. Guia nº 202/2015.

CONTINUA À FICHA 003 – L.º 02

MATRÍCULA  
34.905FICHA  
003Oficial de Registro de Imóveis  
Itapeva - SP

Itapeva, 28 de outubro de 2.015.

LIVRO N.º 2 -

REGISTRO GERAL

## CONTINUAÇÃO DA FICHA 002 - L.º 02

R.03 - 34.905 - Itapeva, 28 de outubro de 2.015. **OUTORGANTE HIPOTECANTE: IRMÃOS GONÇALVES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ n.º 15.083.946/0001-36, com sede à Rua Epitácio Piedade, n.º 59, Vila Ophélia, nesta cidade, representada por seus sócios Lúcia Campolim Gonçalves, brasileira, solteira, maior, do comércio, portadora do RG. n.º 18.109.188-4-SSP/SP e CPF. n.º 077.146.828-84, residente e domiciliada à Rua Olivia Marques, n.º 301, Centro, nesta cidade; Asdrubal Gonçalves Neto, brasileiro, casado, do comércio, portador do RG. n.º 18.371.217-1-SSP/SP e CPF. n.º 099.350.168-03, residente e domiciliado à Rua Olivia Marques, n.º 285, Centro, nesta cidade e Maria Angélica Campolim Gonçalves, brasileira, separada judicialmente, do comércio, portadora do RG. n.º 11.307.763-4-SSP/SP e CPF. n.º 122.833.418-84, residente e domiciliada à Rua Cel. Crescêncio, n.º 37, Vila Santana, nesta cidade, conforme consta na escritura. **CREDOR: MUNICIPIO DE ITAPEVA**, do Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ n.º 46.634.358/0001-77, com sede no Palácio Prefeito Cícero Marques, à Praça Duque de Caxias, n.º 22, Centro, nesta cidade, representado por seu Prefeito Municipal José Roberto Comeron, brasileiro, separado judicialmente, locutor, portador do RG. n.º 22.986.211-1-SSP/SP e CPF. n.º 100.833.878-89, residente e domiciliado à Rua Vadim Ibrahim, CP 32, Jardim Alvorada, nesta cidade, conforme consta na escritura. **TÍTULO: Hipoteca. FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Caução Com Garantia Hipotecária**, lavrada nas notas do 2.º Tabelião desta cidade, aos 12 de agosto de 2.015, pela Tabeliã Ariana Garcia Rocha, L.º 267 - fls. 185/189. **VALOR: R\$4.375.000,00** (quatro milhões, trezentos e setenta e cinco mil reais). **FORMA DE PAGAMENTO: Dentro do prazo de 24 meses a execução das obras de infraestrutura de:** a) Demarcação dos Lotes, Quadras e Logradouros, em sistema de coordenadas indicado pela Prefeitura do Município de Itapeva; b) Execução das vias de circulação do Loteamento; c) Execução de rede de distribuição de água e rede coletora de esgoto com sua respectiva interligação com a rede pública, bem como a execução das ligações de cada lote, de acordo com o projeto apresentado e demais exigências fixadas pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais - GRAPROHAB; d) Execução de rede de energia elétrica e de iluminação pública, atendendo os padrões utilizados pela Prefeitura Municipal, conforme projetos aprovados pela concessionária de energia elétrica local; e) Execução das obras de escoamento e drenagem das águas pluviais; f) Execução de Pavimento Asfáltica, guias e sarjetas, atendendo aos padrões exigidos pela Prefeitura Municipal de Itapeva; g) Execução de arborização do Loteamento, atendendo à exigência da Secretaria de Estado do Meio Ambiente. **OBJETO DE GARANTIA: Em HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU 31,67% do imóvel da presente matrícula, correspondente a 139 lotes caucionados, quais sejam: Quadra A - Lotes 01 e 02; Quadra B - Lotes 08 a 10; Quadra C - Lotes 01 e 03 a 06; Quadra D - Lotes 02 a 04; Quadra E - Lotes 01 a 04; Quadra F - Lotes 01 a 03; Quadra G - Lotes 25 a 34; Quadra H - Lotes 16 a 22; Quadra I - Lotes 34 a 44; Quadra J - Lotes 11 a 15; Quadra K - Lotes 01, 02, 13 e 14; Quadra L - Lotes 07 e 26 a 34; Quadra M - Lotes 01 a 07; Quadra N - Lotes 31 a 43; Quadra O - Lotes 16 a 21; Quadra P - Lotes 01, 02 a 10; Quadra Q - Lotes 01 a 10; Quadra R - Lotes 11 a 15 - Quadra S - Lotes 16 a 22; Quadra T - Lotes 16 a 22; Quadra U - Lotes 01 a 04 e Quadra V - Lotes 08 a 10. Com as demais condições constantes na escritura (Prenhada sob nº 177.273, em 11-09-2015) que fica arquivada digitalmente. O **OFICIAL**, \_\_\_\_\_ (Luiz Antonio Lages de Magalhães). Total de Emolumentos: R\$8.603,26. Guia n.º 202/2015.**

CONTINUA NO VERSO

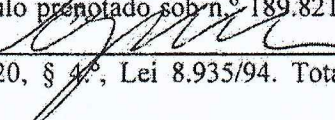
MATRICULA

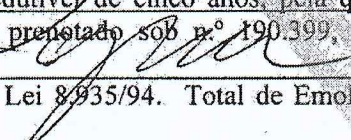
34.905

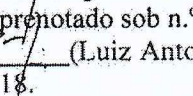
FICHA

003

VERSO

**AV.04 – 34.905 – Itapeva, 12 de março de 2.018.** Nos termos do requerimento feito por Irmãos Gonçalves Empreendimentos Imobiliários Ltda, Declaração de concordância da Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – SABESP e demais documentos arquivados digitalmente, averba-se o **CANCELAMENTO das faixas de servidão de passagem das redes de esgotamento sanitário (Faixas Non Aedificandi), que passariam pelos Lotes 31, 32, 33 e parte do 30 da Quadra P e Lotes 31, 32 e parte do 30 da Quadra Q**, uma vez que as referidas faixas não serão mais necessárias, considerando que a SABESP, Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo, optou por outra solução para operação e manutenção do Sistema de Águas, faixas essas mencionadas no **R.02** da presente matrícula. Título prenotado sob n.º 189.821, em 09.02.2018. **O ESCRIVENTE SUBSTITUTO,**   
(Danilo Lages de Magalhães) Art.º 20, § 4.º, Lei 8.935/94. Total de Emolumentos: R\$27,27. Guia n.º 048/2018.

**AV.05 – 34.905 – Itapeva, 02 de abril de 2.018.** Nos termos do requerimento, TVO – Termo de Verificação de Obras da Municipalidade Local emitido em 23 de janeiro de 2.018 e demais documentos arquivados digitalmente, averba-se a Conclusão das Obras de Infraestrutura do Loteamento Residencial Ouroville, a seguir: **1) Sistema de abastecimento de água e coleta de esgoto: foi executado, concluído e aceito pela concessionária SABESP, conforme Atestado de Conclusão de Obras datado de 19 de dezembro de 2.017; 2) Rede de energia elétrica domiciliar e iluminação pública com a colocação das respectivas luminárias: foi executada e concluída de acordo com o projeto aprovado e os padrões exigidos, conforme Relatório de Vistoria Técnica da concessionária Elektro, datado de 07 de novembro de 2.017; 3) Sistema de drenagem de águas pluviais, guias, sarjetas e pavimentação das vias de circulação: foi executado e concluído de acordo com os projetos previamente analisados, conforme vistoria realizada “in loco” por técnicos da Secretaria e 4) Paisagismo do sistema de lazer e dos passeios públicos: executado e concluído de acordo com o projeto aprovado, conforme vistoria realizada “in loco” por técnicos da Secretaria.** Consta no TVO: “Certificamos ainda que constam nos autos do Processo, os pareceres das vistorias realizadas para constatar a execução dos equipamentos e serviços obrigatórios em atendimento à Lei Municipal n.º 537/91, e que, mediante o Art. 618 do Código Civil, Lei n.º 10.406 de 10 de janeiro de 2.002, o responsável pelos materiais utilizados e execução da obra, responderá pelo prazo irredutível de cinco anos, pela qualidade, solidez e segurança dos trabalhos executados”. Título prenotado sob n.º 190.399, em 07.03.2018. **O ESCRIVENTE SUBSTITUTO,**   
(Danilo Lages de Magalhães) Art.º 20, § 4.º, Lei 8.935/94. Total de Emolumentos: R\$27,27. Guia n.º 061/2018.

**AV.06 – 34.905 – Itapeva, 18 de abril de 2.018.** Nos termos do requerimento feito por Irmãos Gonçalves Empreendimentos Imobiliários Ltda, Certidão Denge n.º 03/2018 da Municipalidade Local e demais documentos arquivados digitalmente, averba-se o **CANCELAMENTO DA HIPOTECA constante do R.03 e que onerava os lotes ali indicados (31,67% do imóvel da presente matrícula).** Título prenotado sob n.º 190.703, em 23.03.2018. **O OFICIAL**   
(Luiz Antonio Lages de Magalhães). Total de Emolumentos: R\$3.815,10. Guia n.º 073/2018.

CONTINUA À FICHA 004 – Lº 02

MATRÍCULA  
34.905

FICHA  
004

Oficial de Registro de Imóveis  
Itapeva - SP

Itapeva, 23 de agosto de 2018.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CONTINUAÇÃO DA FICHA 003 - L.º 02

AV.07 - 34.905 - Itapeva, 23 de agosto de 2018. Nos termos do requerimento feito por Irmãos Gonçalves Empreendimentos Imobiliários Ltda, com as firmas devidamente reconhecidas e que se faz acompanhar de Licença de Operação de Loteamento n.º 70000018, datada de 25.07.2018 dada que foi pela CETESB -- Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, averba-se sua obtenção, conforme disposto no Artigo 62 Inciso IV do Regulamento da Lei Estadual 997/76, aprovado pelo Decreto 8.468/76 e suas alterações. Título prenotado sob n.º 192.994, em 02.08.2018. **O ESCRIVENTE SUBSTITUTO,**

(Danilo Lages de Magalhães) Art.º 20, p.º 4.º, Lei 8.935/94.

AV.08 - 34.905 - Itapeva, 26 de dezembro de 2018. Conforme Lei nº 3.875/2016, arquivada em classificador próprio neste Cartório, averba-se que a Avenida 01 passou a denominar-se Avenida Asdrubal Gonçalves - Dubrica. **O ESCRIVENTE SUBSTITUTO,**

(Danilo Lages de Magalhães) Art. 20, § 4º, Lei 8.935/94.

AV.09 - 34.905 - Itapeva, 26 de dezembro de 2018. Nos termos do requerimento, Croqui, Memorial Descritivo e demais documentos que ficam arquivados digitalmente, averba-se que, na realidade, o Lote 04 da Quadra C possui uma área total de 275,00m² (duzentos e setenta e cinco metros quadrados). Área a que se chega mediante simples cálculo aritmético (11mx25m). Título prenotado sob n.º 195.315, em 04.12.2018. **O ESCRIVENTE SUBSTITUTO,**

(Danilo Lages de Magalhães) Art.º 20, § 4.º, Lei 8.935/94. Total de Emolumentos: R\$27,27. Guia nº 240/2018.

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

MATRÍCULA  
34.905FICHA  
001Oficial de Registro de Imóveis  
Itapeva - SP

Itapeva, 28 de outubro de 2.015.

LIVRO N.º 2 -

REGISTRO GERAL

## FICHA AUXILIAR - LOTEAMENTO "RESIDENCIAL OUROVILLE",

## QUADRA A MATRÍCULA LIVRO

LOTE 01 -

LOTE 02 -

LOTE 03 - TERESA CRISTINA FONTOURA BONGIOVANNI - 43.165 - Lº 02

LOTE 04 -

LOTE 05 -

LOTE 06 -

## QUADRA B MATRÍCULA LIVRO

LOTE 01 - RAQUEL MORAIS SILVEIRA SILVA - 43.691 - Lº 02

LOTE 02 - RAQUEL MORAIS SILVEIRA SILVA - 43.692 - Lº 02

LOTE 03 - RAQUEL MORAIS SILVEIRA SILVA - 42.817 - Lº 02

LOTE 04 - PAULO ROBERTO SILVEIRA E S/A - 44.249 - Lº 02

LOTE 05 - SAULO GAMBACURTA DE MIRELLES E S/M - 43.696 - Lº 02

LOTE 06 -

LOTE 07 -

LOTE 08 -

LOTE 09 - MARCIO FERNANDO DA SILVA e s/m - 43.196 - Lº 02

LOTE 10 -

## QUADRA C MATRÍCULA LIVRO

MATRÍCULA  
34.905FICHA  
001  
VERSO

LOTE 01 - HP ADMINISTRADORA E INCORPORADORA DE BENS LTDA E OUTROS 44.547

LOTE 02 - HAMILTON LUIZ AHUALLI JUNIOR e outros - 43.195 - Lº 02

LOTE 03 - HAMILTON LUIZ AHUALLI JUNIOR - 43.262 - Lº 02

LOTE 04 - HAMILTON LUIZ AHUALLI JUNIOR - 43.742 - Lº 02

LOTE 05 - CONSTRUIR CONSTRUÇÃO E COMÉRCIO IGLESIAS LTDA-ME - 43.150 -

LOTE 06 - CONSTRUIR CONSTRUÇÃO E COM. IGLESIAS LTDA - ME - 43.151-Lº02

LOTE 07 -

LOTE 08 -

LOTE 09 - MAX ALFREDO HERTEL S/A - 44.554- Lº2

LOTE 10 -

LOTE 11 -

LOTE 12 -

LOTE 13 -

LOTE 14 -

LOTE 15 -

LOTE 16 -

LOTE 17 -

QUADRA D MATRÍCULA LIVRO

LOTE 01 - CIA DE SANEAMENTO BASICO DO ESTADO DE SÃO PAULO=SABESP-42.791

LOTE 02 -

LOTE 03 -

MATRÍCULA

34.905

FICHA

001

Oficial de Registro de Imóveis  
Itapeva - SP

Itapeva, 28 de outubro de 2015.

LIVRO N.º 2 -

REGISTRO GERAL

## FICHA AUXILIAR - LOTEAMENTO "RESIDENCIAL OUROVILLE",

## QUADRA A MATRÍCULA LIVRO

LOTE 01 -

LOTE 02 -

LOTE 03 - TERESA CRISTINA FONTOURA BONGIOVANNI - 43.165 - Lº 02

LOTE 04 -

LOTE 05 -

LOTE 06 -

## QUADRA B MATRÍCULA LIVRO

LOTE 01 - RAQUEL MORAIS SILVEIRA SILVA - 43.691 - Lº 02

LOTE 02 - RAQUEL MORAIS SILVEIRA SILVA - 43.692 - Lº 02

LOTE 03 - RAQUEL MORAIS SILVEIRA SILVA - 42.817 - Lº 02

LOTE 04 - PAULO ROBERTO SILVEIRA E S/A - 44.249 - Lº 02

LOTE 05 - SAULO GAMBACURTA DE MIRELLES E S/M - 43.696 - Lº 02

LOTE 06 -

LOTE 07 -

LOTE 08 -

LOTE 09 - MARCIO FERNANDO DA SILVA e s/m - 43.196 - Lº 02

LOTE 10 -

## QUADRA C MATRÍCULA LIVRO



MATRÍCULA 34.905

FICHA 002  
VERSO

LOTE 03 -
LOTE 04 -
LOTE 05 - PAULA CORREA AMADO - Mat. 43.224 - Lº 02
LOTE 06 -
LOTE 07 - RAUDER FLAUZIO MOURA JUNIOR e s/m - Mat. 43.675 - Lº 02
LOTE 08 - JANDIRA TANIE ISHIDA MACEDO e s/m - Mat. 43.847 - Lº 02
LOTE 09 -
LOTE 10 -
LOTE 11 -
<b>QUADRA G      MATRÍCULA      LIVRO</b>
LOTE 01 -
LOTE 02 -
LOTE 03 -
LOTE 04 -
LOTE 05 -
LOTE 06 -
LOTE 07 -
LOTE 08 -
LOTE 09 -
LOTE 10 -
LOTE 11 -
LOTE 12 -

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br/443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

MATRÍCULA

34.905

FICHA

003

Oficial de Registro de Imóveis  
Itapeva - SP

Itapeva, 28 de outubro de 2.015.

LIVRO N.º 2 -

REGISTRO GERAL

LOTE 13 -

LOTE 14 -

LOTE 15 -

LOTE 16 - MAURICIO CIESLINSKI e S/M - 42.685 - Lº 02

LOTE 17 -

LOTE 18 -

LOTE 19 -

LOTE 20 -

LOTE 21 -

LOTE 22 -

LOTE 23 -

LOTE 24 - BENEDITO CLAUDIO REZENDE e s/m - 43.757 - Lº 02

LOTE 25 -

LOTE 26 -

LOTE 27 -

LOTE 28 - LEONARDO DO CARMO MALAQUE - 42.614 - Lº 02

LOTE 29 -

LOTE 30 - CHRISTIANE CHRISCHNER NUNES FIGUEIRELO - 43.992 - Lº 02

LOTE 31 -

LOTE 32 -

LOTE 33 - ADRIANA RODRIGUES BORGATO e s/m - 42.797 - Lº 02

LOTE 34 -

QUADRA H

MATRÍCULA

LIVRO

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

MATRÍCULA  
34.905

FICHA  
003  
VERSO

- LOTE 01 -
  - LOTE 02 -
  - LOTE 03 -
  - LOTE 04 -
  - LOTE 05 -
  - LOTE 06 -
  - LOTE 07 -
  - LOTE 08 -
  - LOTE 09 -
  - LOTE 10 - MARCELO BORCATO e s/m - 43.259 - Lº 02
  - LOTE 11 -
  - LOTE 12 -
  - LOTE 13 -
  - LOTE 14 -
  - LOTE 15 - ANTONIO MARMO DE OLIVEIRA - Mat. 43.825 - Lº 02
  - LOTE 16 - ANTONIO MARMO DE OLIVEIRA - Mat. 43.826 - Lº 02
  - LOTE 17 -
  - LOTE 18 - LUCIA DE FATIMA SOUZA MOREIRA - Mat. 43.915 - Lº 02
  - LOTE 19 -
  - LOTE 20 -
  - LOTE 21 -
  - LOTE 22 -
- QUADRA I      MATRÍCULA      LIVRO

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

Rm

MATRICULA  
34.905

FICHA  
004

Oficial de Registro de Imóveis  
Itapeva - SP

Itapeva, 28 de outubro de 2.015.

LIVRO N.º 2 -

REGISTRO GERAL

- LOTE 01 - ANDRE LUIS MARQUES BARROS - 44.521-Lº2
- LOTE 02 -
- LOTE 03 -
- LOTE 04 -
- LOTE 05 -
- LOTE 06 -
- LOTE 07 - OSEIAS DA ROCHA FIAU - 43.257 - Lº 02
- LOTE 08 - OSEIAS DA ROCHA FIAU - 43.258 - Lº 02
- LOTE 09 -
- LOTE 10 -
- LOTE 11 -
- LOTE 12 - RENATO JOSE MARINO DE MACEDO - 42.613 - Lº 02
- LOTE 13 -
- LOTE 14 -
- LOTE 15 -
- LOTE 16 -
- LOTE 17 -
- LOTE 18 -
- LOTE 19 -
- LOTE 20 -
- LOTE 21 -
- LOTE 22 -
- LOTE 23 -

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

Am

MATRÍCULA 34.905

FICHA 004  
VERSO

LOTE 24 - EM2 ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA - 44.274 - Lº2

LOTE 25 - EM2 ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA - 44.275 - Lº2

LOTE 26 - ELDER DA SILVA SIQUEIRA e S/M - 44.428-Lº2

LOTE 27 -

LOTE 28 -

LOTE 29 -

LOTE 30 - OLAVO RODRIGUES DE OLIVEIRA e s/m - 43.220 - Lº 02

LOTE 31 -

LOTE 32 -

LOTE 33 -

LOTE 34 -

LOTE 35 -

LOTE 36 -

LOTE 37 -

LOTE 38 -

LOTE 39 - THIAGO GOMES CAMARGO e S/M - 44.091-Lº2

LOTE 40 - THIAGO GOMES CAMARGO e S/M - 44.250-Lº2

LOTE 41 -

LOTE 42 - ELITON MICHEL COSMOS e s/m - 42.793 - Lº 02

LOTE 43 -

LOTE 44 -

QUADRA J MATRÍCULA LIVRO

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaleassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

MATRÍCULA 34.905	FICHA 005
---------------------	--------------

Oficial de Registro de Imóveis  
Itapeva - SP  
Itapeva, 28 de outubro de 2.015.  
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

- LOTE 01 -
- LOTE 02 - TALES RODRIGUES DA SILVA - 44.558-Lº2
- LOTE 03 - MARCOS MONTEIRO IGLESIAS - EIRELI - 42.752 - Lº 02
- LOTE 04 - MARCOS MONTEIRO IGLESIAS - EIRELI - 42.753 - Lº 02
- LOTE 05 - MARCOS MONTEIRO IGLESIAS - EIRELI - 42.754 - Lº 02
- LOTE 06 -
- LOTE 07 - JUNIO CESAR ARAUJO E S/M - 44.500-Lº2
- LOTE 08 - OSWALDO REZENDE FILHO e s/m - Mat. 43.911 - Lº 02
- LOTE 09 - ANDREUS APARECIDO CALOBIANO BELTE - Mat. 43.985 - Lº02
- LOTE 10 -
- LOTE 11 -
- LOTE 12 - JOSE MARIA SANTIAGO DA SILVA E S/M - 42.607 - Lº 02
- LOTE 13 - JOSE MARIA SANTIAGO DA SILVA E S/M - 42.608 - Lº 02
- LOTE 14 - LAURA OLIVEIRA ERAGA e s/m - Mat. 43.827 - Lº 02
- LOTE 15 -
- QUADRA K MATRÍCULA LIVRO**
- LOTE 01 - ASSOC: DE AMIGOS DO LOTEAMENTO RESERVA OUROVILLE ITAPEVA-Mat. 43.264-Lº 02
- LOTE 02 -
- LOTE 03 -
- LOTE 04 -
- LOTE 05 -
- LOTE 06 - RICARDO LUTZ FERREIRA VEIGA e s/m - Matr-icula 43.780-Lº02

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldasassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CFC9.

MATRÍCULA 34.905

FICHA 005  
VERSO

LOTE 07 -

LOTE 08 - RODRIGO JUNQUEIRA DOS SANTOS E S/M - 42.683 - Lº 02

LOTE 09 - RODRIGO JUNQUEIRA DOS SANTOS E S/M - 42.684 - Lº 02

LOTE 10 - LIZZIE DE SOUZA NETTO MILLEO - 44.444-Lº2

LOTE 11 -

LOTE 12 -

LOTE 13 - FABRICIO RODRIGUES MACHADO E S/M - 44.624-Lº2

LOTE 14 -

QUADRA L MATRÍCULA LIVRO

LOTE 01 - ASSOC. DE AMIGOS DO LOTEAMENTO RESERVA OUROVILLE ITAPEVA -  
Mat.43.263 - Lº 02

LOTE 02 -

LOTE 03 -

LOTE 04 -

LOTE 05 -

LOTE 06 -

LOTE 07 -

LOTE 08 -

LOTE 09 -

LOTE 10 - IRMÃOS GONÇALVES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - 44.603-Lº2

LOTE 11 - IRMÃOS GONÇALVES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA-44.604-Lº2

LOTE 12 -

LOTE 13 -

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

MATRÍCULA  
34.905FICHA  
006Oficial de Registro de Imóveis  
Itapeva - SP

Itapeva, 28 de outubro de 2.015.

LIVRO N.º 2 -

REGISTRO GERAL

LOTE 14 -

LOTE 15 - JOSE MARIA SANTIAGO DA SILVA E S/M - 42.611 - Lº 02

LOTE 16 -

LOTE 17 - MARIA BERNADETE RODRIGUES QUEIROZ E /S/M - 44.125

LOTE 18 - MARIA BERNADETE RODRIGUES QUEIROZ e S/M - 44.126

LOTE 19 -

LOTE 20 -

LOTE 21 -

LOTE 22 -

LOTE 23 -

LOTE 24 -

LOTE 25 -

LOTE 26 -

LOTE 27 -

LOTE 28 -

LOTE 29 -

LOTE 30 - Irmãos Gonçalves Empreendimentos Imobiliários Ltda - Mat. 39.599

LOTE 31 - Irmãos Gonçalves Empreendimentos Imobiliários Ltda - Mat. 39.600

LOTE 32 - Irmãos Gonçalves Empreendimentos Imobiliários Ltda - Mat. 39.601

LOTE 33 - Irmãos Gonçalves Empreendimentos Imobiliários Ltda - Mat. 39.602

LOTE 34 - Irmãos Gonçalves Empreendimentos Imobiliários Ltda - Mat. 39.603

LOTE 35 - CIA DE SANEAMENTO BASICO DO ESTADO DE SÃO PAULO-SABESP-42.792

QUADRA M MATRÍCULA LIVRO



MATRÍCULA  
34.905FICHA  
006

VERSO

LOTE 01 - MARCELO BURGARDT RODRIGUES - Mat. 43.223 - Lº 02

LOTE 02 -

LOTE 03 -

LOTE 04 -

LOTE 05 - ALVARO JESUS MATOS E OUTRA - 43.695 - Lº 02

LOTE 06 -

LOTE 07 -

LOTE 08 -

LOTE 09 -

LOTE 10 -

LOTE 11 -

LOTE 12 -

LOTE 13 -

LOTE 14 -

LOTE 15 - ELZA DA CONCEIÇÃO SILVA - 44.071 - Lº 02

LOTE 16 - ELZA DA CONCEIÇÃO SILVA - 44.072 - Lº 02

LOTE 17 -

LOTE 18 -

LOTE 19 -

LOTE 20 -

LOTE 21 -

LOTE 22 -

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br/443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

Bm

MATRÍCULA  
34.905

FICHA  
007

Oficial de Registro de Imóveis  
Itapeva - SP

Itapeva, 28 de outubro de 2.015.

LIVRO N.º 2 -

REGISTRO GERAL

LOTE 23 -

LOTE 24 -

QUADRAM MATRÍCULA LIVRO

LOTE 01 - KARINA LOURENTE NASCIMENTO ORITA E S/M - 42.612 - Lº 02

LOTE 02 - IRMÃOS GONÇALVES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - 42.586

LOTE 03 -

LOTE 04 -

LOTE 05 - HEITOR JOSE RODRIGUES DE CARVALHO ROLIM E S/M - 44.225-Lº2

LOTE 06 - REDERSON MILREO KRUBNIKI E S/M - 44.571-Lº2

LOTE 07 -

LOTE 08 -

LOTE 09 -

LOTE 10 -

LOTE 11 -

LOTE 12 -

LOTE 13 -

LOTE 14 - MARIA IZILDA RATTI - 44.164 - Lº 02

LOTE 15 -

LOTE 16 -

LOTE 17 -

LOTE 18 - JOSÉ ROBERTO NANINI DA SILVA - 43.164 - Lº 02

LOTE 19 - ORDILEI DA SILVEIRA E S/M - 44.594-Lº2

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

MATRÍCULA

34.905

FICHA

007

-VERSO

LOTE 20 -

LOTE 21 -

LOTE 22 -

LOTE 23 -

LOTE 24 - MARION SIQUEIRA SANTOS - Matrícula nº 43.782 - Lº 02

LOTE 25 - MARION SIQUEIRA SANTOS - Matrícula nº 43.783 - Lº 02

LOTE 26 -

LOTE 27 -

LOTE 28 - IRMÃOS GONÇALVES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - Mat. 44.620

LOTE 29 -

LOTE 30 -

LOTE 31 -

LOTE 32 -

LOTE 33 -

LOTE 34 -

LOTE 35 -

LOTE 36 -

LOTE 37 - MAYARA CRISTINA SOARES FELICIO DEMUNER e s/m - Mat. 43.917 - Lº 02

LOTE 38 -

LOTE 39 -

LOTE 40 -

LOTE 41 -

LOTE 42 -

Rm

MATRÍCULA  
34.905

FICHA  
008

Oficial de Registro de Imóveis  
Itapeva - SP

Itapeva, 28 de outubro de 2.015.

LIVRO N.º 2 -

REGISTRO GERAL

LOTE 43 -

QUADRA O	MATRÍCULA	LIVRO
----------	-----------	-------

LOTE 01 -

LOTE 02 -

LOTE 03 -

LOTE 04 -

LOTE 05 -

LOTE 06 - RAFAEL TRENTINI DE FREITAS E S/M - 43.697 - Lº 02

LOTE 07 - RAFAEL TRENTINI DE FREITAS - Mat. 43.671 - Lº 02

LOTE 08 -

LOTE 09 -

LOTE 10 -

LOTE 11 - TATIANE SUZUKI DE ALMEIDA CAMARGO E S/M - Mat.44.520 - Lº02

LOTE 12 -

LOTE 13 - IRMÃOS GONÇALVES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO LTDA - 44.094-Lº2

LOTE 14 - FELIPE TRENTINI DE FREITAS E S/M - 43.693 - Lº 02

LOTE 15 - FELIPE TRENTINI DE FREITAS E S/M - 43.694 - Lº 02

LOTE 16 -

LOTE 17 - JOSE CARLOS FERREIRA DA SILVA E S/M - 44.605-Lº2

LOTE 18 -

LOTE 19 - MARIA AP. DE CAMPOS CAMARGO DOMINGUES - 43.809 - Lº 02

LOTE 20 - GUSTAVO FERREIRA PIMENTEL - Mat. 43.260 - Lº 02

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br/443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

MATRÍCULA  
34.905

FICHA  
008  
VERSO

LOTE 21 -

QUADRA P      MATRÍCULA      LIVRO

LOTE 01 -

LOTE 02 -

LOTE 03 -

LOTE 04 -

LOTE 05 -

LOTE 06 -

LOTE 07 -

LOTE 08 -

LOTE 09 -

LOTE 10 -

LOTE 11 -

LOTE 12 -

LOTE 13 -

LOTE 14 -

LOTE 15 -

LOTE 16 - E-LOUREIRO SUPERMERCADO LTDA - MEPP - 44.748L# 2

LOTE 17 -

LOTE 18 -

LOTE 19 -

LOTE 20 -

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

MATRÍCULA  
34.905

FICHA  
009

Oficial de Registro de Imóveis  
Itapeva - SP

Itapeva, 28 de outubro de 2.015.

LIVRO N.º 2 -

REGISTRO GERAL

LOTE 21 -

LOTE 22 -

LOTE 23 -

LOTE 24 -

LOTE 25 -

LOTE 26 -

LOTE 27 -

LOTE 28 -

LOTE 29 -

LOTE 30 -

LOTE 31 -

LOTE 32 -

LOTE 33 -

QUADRA Q	MATRÍCULA	LIVRO
----------	-----------	-------

LOTE 01 -

LOTE 02 -

LOTE 03 -

LOTE 04 -

LOTE 05 -

LOTE 06 - CHRISTIANO CHACOUR CHADAD - 43.942 - Lº 02

LOTE 07 - " " " - 43.943 - Lº 02

LOTE 08 -

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

MATRÍCULA 34.905

FICHA 009  
VERSO

- LOTE 09 -
- LOTE 10 -
- LOTE 11 -
- LOTE 12 - JOÃO FERNANDES DA SILVA e s/m - Mat. 43.679 - Lº 02
- LOTE 13 -
- LOTE 14 -
- LOTE 15 -
- LOTE 16 - E - LOUREIRO SUELY UZOUZO LIMA - EPP - Mat. 44.149 - Lº 02
- LOTE 17 -
- LOTE 18 -
- LOTE 19 -
- LOTE 20 -
- LOTE 21 - LUCIANA AMARAL - Mat. 43.991 - Lº 02
- LOTE 22 -
- LOTE 23 - IRMÃOS GONÇALVES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - 44.568-Lº 2
- LOTE 24 -
- LOTE 25 -
- LOTE 26 - IRMÃOS GONÇALVES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA- 43.686-Lº 2
- LOTE 27 -
- LOTE 28 -
- LOTE 29 -
- LOTE 30 -
- LOTE 31 -

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldasassinaturas.com.br> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

MATRÍCULA  
34.905

FICHA  
010

Oficial de Registro de Imóveis  
Itapeva - SP

Itapeva, 28 de outubro de 2.015.

LIVRO N.º 2 -

REGISTRO GERAL

LOTE 32 -

QUADRA R      MATRÍCULA      LIVRO

LOTE 01 -

LOTE 02 -

LOTE 03 -

LOTE 04 -

LOTE 05 -

LOTE 06 -

LOTE 07 -

LOTE 08 -

LOTE 09 - IRMÃOS GONÇALVES IMPTRENDIM. TOS IMOBILIÁRIOS LTDA-Mat.44.107

LOTE 10 -

LOTE 11 -

LOTE 12 -

LOTE 13 -

LOTE 14 -

LOTE 15 -

QUADRA S      MATRÍCULA      LIVRO

LOTE 01 -

LOTE 02 -

LOTE 03 - APARECIDO CUBA TAVARES e S/M - 44.408-L92

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.



MATRÍCULA 34.905

FICHA 010  
-VERSO

LOTE 04 - IRMÃOS GONÇALVES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA-43.275-Lº2

LOTE 05 -

LOTE 06 -

LOTE 07 -

LOTE 08 -

LOTE 09 -

LOTE 10 - HIGOR ROGÉRIO FAVARIM E S/M - 42.686 - Lº 02

LOTE 11 - ADILSON GENIGNANI SANTOS FILHO E S/M - Mat.44.112-Lº2

LOTE 12 -

LOTE 13 -

LOTE 14 -

LOTE 15 -

LOTE 16 -

LOTE 17 -

LOTE 18 -

LOTE 19 - TECHMED DISTRIBUIDORA DE PROD. HOSPITALARES LTDA - Mat.43.815

LOTE 20 -

LOTE 21 -

LOTE 22 - IRMÃOS GONÇALVES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - 42.587

QUADRA T MATRÍCULA LIVRO

LOTE 01 -

LOTE 02 -

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

MATRÍCULA 34.905

FICHA 011

Oficial de Registro de Imóveis Itapeva - SP

Itapeva, 28 de outubro de 2.015.

LIVRO N.º 2 -

REGISTRO GERAL

LOTE 03 - APARECIDO EUBA TAVARES E S/M - 44.407-Lº2

LOTE 04 -

LOTE 05 -

LOTE 06 -

LOTE 07 -

LOTE 08 -

LOTE 09 -

LOTE 10 -

LOTE 11 - MARLOS VIEIRA RODRIGUES COSTA - 44.586-Lº 2

LOTE 12 -

LOTE 13 -

LOTE 14 -

LOTE 15 -

LOTE 16 -

LOTE 17 - IRMÃOS GONÇALVES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - MAT 44.105

LOTE 18 -

LOTE 19 -

LOTE 20 - RICARDO ZANNI DA SILVA E S/M = MAT; 44.062

LOTE 21 -

LOTE 22 -

QUADRA U MATRÍCULA LIVRO

LOTE 01 -

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br/443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

MATRÍCULA 34.905

FICHA 011  
VERSO

LOTE 02 -

LOTE 03 -

LOTE 04 -

LOTE 05 -

LOTE 06 -

LOTE 07 -

LOTE 08 -

LOTE 09 -

LOTE 10 - FRANCISCO LUCAS DE MELLO VASCONCELOS E S/M - 44.548

LOTE 11 -

LOTE 12 -

LOTE 13 -

LOTE 14 -

QUADRA V MATRÍCULA LIVRO

LOTE 01 -

LOTE 02 -

LOTE 03 - FLAVIO LIMA DUARTE E S/M - 42.610 - Lº 02

LOTE 04 -

LOTE 05 -

LOTE 06 -

LOTE 07 - LUIZ GUSTAVO LOUREIRO DE MELLO E S/M - 44.584-Lº2

LOTE 08 - LUIZ GUSTAVO LOUREIRO DE MELLO E S/M - 44.585-Lº2

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldasignaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

MATRÍCULA  
34.905

FICHA  
012

Oficial de Registro de Imóveis  
Itapeva - SP

Itapeva, 28 de outubro de 2.015.

LIVRO N.º 2 -

REGISTRO GERAL

LOTE 09 -

LOTE 10 -

AREA VERDE (51.563,40m<sup>2</sup>) - 38.440 - L.º 02 (PREFEITURA MUN. DE ITAPEVA)

AREA INSTITUCIONAL (6.755,89m<sup>2</sup>) - 38.441 - L.º 02 (PREFEITURA MUN. DE ITAPEVA)

AREA INSTITUCIONAL (6.716,18m<sup>2</sup>) - 38.442 - L.º 02 (PREFEITURA MUN. DE ITAPEVA)

SISTEMA DE LAZER I (570,02m<sup>2</sup>) - 38.443 - L.º 02 (PREFEITURA MUN. DE ITAPEVA)

SISTEMA DE LAZER II (1.537,78m<sup>2</sup>) - 38.444 - L.º 02 (PREFEITURA MUN. DE ITAPEVA)

SISTEMA DE LAZER III (216,92m<sup>2</sup>) - 38.445 - L.º 02 (PREFEITURA MUN. DE ITAPEVA)

SISTEMA VIÁRIO DA AVENIDA E RUAS 01 A 07 (37.155,22m<sup>2</sup>) - 38.446 - L.º 02 (PREFEITURA MUN. DE ITAPEVA)

SISTEMA VIÁRIO DAS RUAS 08 A 18 - (33.989,44m<sup>2</sup>) - 38.447 - L.º 02 (PREFEITURA MUN. DE ITAPEVA)

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79

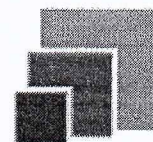
Inscrição Estadual 372.236.379.111

Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP

CREA/SP 2249970

diasbuenoengenharia@gmail.com

(15) 99767-9095



**DIAS BUENO**  
Engenharia e Serviços

172

Am

# ANEXO VI

(Mídia digital)

Entregue a contratante

**Sede**

Rua José Ricardo de Oliveira, 52 – Jardim Virgínia  
Itapeva/SP

**Escritório Técnico**

Rua Francisco Vaz de Oliveira, 419 – Jardim Bela Vista  
Itapeva/SP

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

Este documento foi assinado digitalmente por Tiago Cristiano Dias Bueno.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FD13-55C1-66CE-7CF9.

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/FD13-55C1-66CE-7CF9> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: FD13-55C1-66CE-7CF9

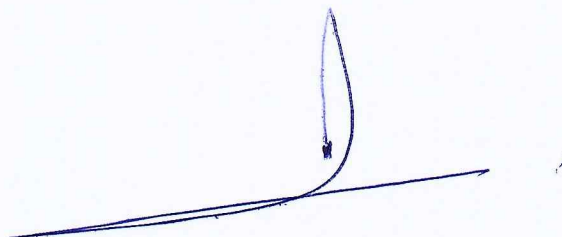


### Hash do Documento

A7C450887989FA45DA195EB931867A8E4CB14B3DA4FC20CE7189764DACBEAF1D

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 17/11/2022 é(são) :

- Tiago Cristiano Dias Bueno (Signatário) - 221.285.438-27 em 17/11/2022 00:10 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital - DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVICOS LTDA - 36.064.648/0001-79





174

RM

## Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 - Jardim Pilar - Itapeva - São Paulo - 18406-380

Secretaria Administrativa

### COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA, REDAÇÃO E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA

OFICIO 009/2023

Itapeva, 22 de março de 2023.

Senhor Prefeito:

Venho por meio deste solicitar de Vossa Excelência a fim de instruir o Projeto e Lei 16/2023 - **Projeto de Lei 16/2023** que autoriza a desafetação de dois imóveis públicos; a permuta entre estes imóveis de propriedade da Prefeitura Municipal por outro de propriedade privada e dá outras providencias, para que informe qual o valor será gasto com a infraestrutura do local e qual o custo para construção da nova Rodoviária.

Sem outro particular para o momento, subscrevo-me, renovando protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

MARINHO NISHIYAMA  
PRESIDENTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA  
GABINETE DO PREFEITO  
Recebido nesta data.

15h20

27 MAR 2023

Taina Carone

# CÓPIA

Exmo. Senhor

**MÁRIO SÉRGIO TASSINARI**

DD. Prefeito Municipal

**Câmara Municipal de Itapeva**

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

**OFÍCIO 138/2023****CÓPIA**

Itapeva, 27 de março de 2023.

Prezados Senhores,

Sirvo-me do presente para encaminhar a Vossas Senhorias a Deliberação da Comissão de Legislação, Justiça, Redação e Legislação Participativa desta Casa de Leis, solicitando informações, a título de colaboração, para instruir o **Projeto de Lei 16/2023**, de autoria do prefeito municipal, o qual está em trâmite nessa Câmara Municipal.

Sem outro particular para o momento, subscrevo-me, renovando protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

**JOSÉ ROBERTO COMERON**

PRESIDENTE

Ilmos. Senhores

RIZA IMÓVEIS

ROQUE IMÓVEIS

IMPÉRIO IMÓVEIS

CAMPOLIM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Itapeva – SP

Recebi em 27/03/23  
DSCCS de P. CampolimRecebi em 27/03/23  
DSCCS de P. CampolimRecebi - Tânia  
27/03/23Recebi 27/03/2023  
Maria Isabelly.



**Câmara Municipal de Itapeva**

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 - Jardim Pilar - Itapeva - São Paulo - 18406-380

Secretaria Administrativa

OFÍCIO 137/2023

**CÓPIA**

Itapeva, 27 de março de 2023.

Prezados Senhores,

Sirvo-me do presente para encaminhar a Vossas Senhorias a Deliberação da Comissão de Legislação, Justiça, Redação e Legislação Participativa desta Casa de Leis, solicitando informações, a título de colaboração, para instruir o **Projeto de Lei 16/2023**, de autoria do prefeito municipal, o qual está em trâmite nessa Câmara Municipal.

Sem outro particular para o momento, subscrevo-me, renovando protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

**JOSÉ ROBERTO COMERON**

PRESIDENTE

Ilmos. Senhores

IMITA IMÓVEIS

ESPAÇO IMÓVEIS

UNIDAS IMOBILIÁRIA

DEGRAU IMÓVEIS

Recebido em 27/03/23  
Bruno Divis M Araújo 27/03/2023 - Recebi  
José Raimundo 27/03/2023 - Recebi

Itapeva - SP



## Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

### DELIBERAÇÃO DA COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA, REDAÇÃO E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA Nº 008/2023

**Projeto de Lei 16/2023** - Mario Sergio Tassinari - AUTORIZA a desafetação de dois imóveis públicos; a permuta entre estes imóveis de propriedade da Prefeitura Municipal por outro de propriedade privada e dá outras providencias.

A Comissão deliberou por oficial as Imobiliárias do Município, a fim de instruir o projeto de lei acima as seguintes informações:

- 1- Avaliação do valor do metro quadrado de terrenos do Loteamento Ouroviile externo;
- 2- Avaliação do valor do alqueire de fazendas próximas a Itapeva.

Sala de reuniões, 21 de março de 2023.

**MARINHO NISHIYAMA**  
PRESIDENTE



## Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Departamento Jurídico

---

**Projeto de Lei nº 016/2023:** "AUTORIZA a desafetação de dois imóveis públicos; a permuta entre estes imóveis de propriedade da Prefeitura Municipal por outro de propriedade privada e dá outras providências."

**Autoria:** Prefeito Municipal

### Parecer nº 037/2023

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Em síntese, trata-se de Projeto de Lei em que pretende o Chefe do Poder Executivo desafetar duas áreas públicas de sua propriedade<sup>1</sup> (art. 1º e 2º) que em conjunto somam 7.286,20m<sup>2</sup>, para permutá-las por outra área<sup>2</sup> de 21.517,02m<sup>2</sup> de propriedade de Rancho da Amizade Agropecuária LTDA e Hamilton Luiz Ahualli Junior, a quem caberá todas as responsabilidades civis perante a permuta (art. 3º).

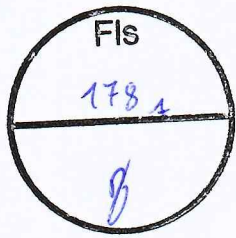
Por força da permuta, Hamilton Luiz Ahualli pagará à municipalidade a torna no valor de R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), em doze parcelas iguais, a serem empregados na afetação e estruturação da área de 21.517,02 m<sup>2</sup> obtida em permuta (art. 4º e 6º).

Consta dos artigos 8º e 9º que o prazo para conclusão das transferências dos imóveis para seus respectivos novos domínios, será de 2 (dois) anos, prorrogável uma única vez por igual período, contados a partir da aprovação da lei e que o permutante Hamilton Luiz Ahualli Junior, se compromete a adimplir com despesas decorrentes do processo de individualização da área denominada Gleba A, de 21.517,02 m<sup>2</sup>, a ser extraída da Fazenda Itapeva Gleba 2, bem como com outros custos diretos e indiretos que incidam sobre o processo de retificação da Gleba A, sem o que haverá reversão das áreas.

---

<sup>1</sup> matrículas nº 38.443 e 38.442

<sup>2</sup> denominada Gleba A, a ser extraída da Fazenda Itapeva – Gleba 02 – matrícula 35.044



## Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi  
Departamento Jurídico

De acordo com a mensagem,

"Com o imóvel de 21.517,02m<sup>2</sup>, ora denominado de Gleba A, a Prefeitura Municipal de Itapeva pretende a construção do novo terminal rodoviário interurbano.

Ressalta-se que o atual terminal rodoviário interurbano encontra-se em local inadequado, vez que está na região central do município, em área de pouca fluidez viária.

Faz-se necessário, então, transferir este terminal para outro espaço para que as comunicações viárias com artérias e rodovias se façam mais presentes. É o que propõe a presente permuta, pois a Gleba A, oferecida, localiza-se próxima a SP258 – Rodovia Francisco Alves Negrão, próxima ainda à Vicinal Mário Covas que conecta, por meio de outras vias, ao centro da cidade."

Composto por 10 (dez) artigos, o Projeto vem acompanhado dos mapas e memorial descritivo das áreas permutadas, laudo de avaliação, relatório fotográfico, relatório estatístico, matrículas atualizadas e requerimento formalizando a proposta nos autos do processo administrativo nº 9538/2022.

Protocolado na secretaria desta edilidade, o projeto de lei foi lido e submetido às Comissões Permanentes desta Casa de Leis para análise na forma regimental, tendo sido encaminhado a este Departamento a fim de orientar os membros da Comissão de Legislação, Justiça, Redação e Legislação Participativa para apreciação dos aspectos constitucionais, legais, regimentais e de técnica legislativa.

Nesse sentido, compete salientar que este parecer é técnico, não aborda o mérito, nem tão pouco substitui o parecer da referida Comissão, que é composta pelos representantes eleitos e constitui-se em manifestação efetivamente legítima do parlamento.

**É o breve relato.**



## Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi  
Departamento Jurídico

### 1. DA INICIATIVA LEGISLATIVA E DA COMPETÊNCIA MUNICIPAL PARA LEGISLAR SOBRE O ASSUNTO

Conforme sobredito, o PL 16 tem por escopo desafetar da primitiva caracterização (sistema de lazer e área institucional) duas áreas de propriedade do município para posterior permuta destes imóveis por outro particular que passará a integrar o rol de bens públicos.

Pois bem, para tratar do tema, necessário relembrar que os bens públicos são classificados em três espécies<sup>3</sup>, sendo os bens de uso comum e os de uso especial aqueles com destinação específica vinculados a um fim público (considerados afetados), e os bens dominicais, sem destinação pública específica (considerados bens não afetados).

Ocorre que é possível que um bem não afetado passe para a categoria de bem afetado e que um bem afetado passe para a classe de bem não afetado. Isso ocorre pelos fenômenos da afetação e desafetação, institutos de direito administrativo que são aplicados ao projeto de lei analisado.

A desafetação pretendida, portanto, é o ato através do qual os imóveis descritos na matrícula 38.443 (Sistema de Lazer I) e matrícula 38.442 (área institucional) têm subtraída a sua destinação primitiva porque há interesse público na utilização da referida área para outros fins, que não o originalmente destinado a ela:

MATRÍCULA: 34.905	FOLHA: 012	Oficial de Registro de Imóveis Itapeva - SP Itapeva, 22 de outubro de 2015 LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
LOTE 09 -		
LOTE 10 -		
ÁREA VERDE (51.243,40m²) - 38.440 - L.º 02 (PREFEITURA MUN. DE ITAPEVA)		
ÁREA INSTITUCIONAL (6.755,89m²) - 38.441 - L.º 02 (PREFEITURA MUN. DE ITAPEVA)		
ÁREA INSTITUCIONAL (6.716,18m²) - 38.442 - L.º 02 (PREFEITURA MUN. DE ITAPEVA)		
SISTEMA DE LAZER I (670,02m²) - 38.443 - L.º 02 (PREFEITURA MUN. DE ITAPEVA)		
SISTEMA DE LAZER II (1.437,38m²) - 38.444 - L.º 02 (PREFEITURA MUN. DE ITAPEVA)		

<sup>3</sup> Art. 99. São bens públicos: I - os de uso comum do povo, tais como rios, mares, estradas, ruas e praças; II - os de uso especial, tais como edifícios ou terrenos destinados a serviço ou estabelecimento da administração federal, estadual, territorial ou municipal, inclusive os de suas autarquias; III - os dominicais, que constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal, ou real, de cada uma dessas entidades.



## Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi  
Departamento Jurídico

Cumprе ressaltar que determinadas áreas especificadas em projeto de loteamento convertem-se em bens públicos após a inscrição ou registro de um parcelamento do solo no ofício predial, tornando-se, pois, inalienáveis e imprescritíveis por natureza.

Até meados de 2021, o inciso VII do artigo 180 da Constituição do Estado de São Paulo vigia com a redação de que *"as áreas definidas em projetos de loteamento como áreas verdes ou institucionais não poderão ter sua destinação, fim e objetivos originais alterados (...)"; com algumas exceções.*

Todavia, no julgamento da **ADI nº 6602 pelo Supremo Tribunal Federal**, referido dispositivo foi considerado inconstitucional, em face de sua autonomia conferida aos Municípios por força dos incisos I e II do artigo 30 da Constituição Federal<sup>4</sup>, ficando reconhecido que **não há óbice aos municípios que pretendam realizar a desafetação de áreas desta natureza, recebidas para a implantação de equipamentos comunitários ou áreas verdes, bem como a sua consequente venda ou permuta<sup>5</sup>, possuindo o Município competência material para legislar sobre o assunto.**

<sup>4</sup> Art. 30. Compete aos Municípios: I - legislar sobre assuntos de interesse local; II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;

<sup>5</sup> ADI 6602/SP - AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. DIREITO URBANÍSTICO. PLANEJAMENTO E USO DO SOLO URBANO. §§ 1º A 4º DO INC. VII DO ART. 180 DA CONSTITUIÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO. RESTRIÇÕES AOS MUNICÍPIOS PARA A DESAFETAÇÃO DE ÁREAS DEFINIDAS EM PROJETOS DE LOTEAMENTO COMO ÁREAS VERDES OU INSTITUCIONAIS. OFENSA DIRETA À CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA. COMPETÊNCIA LEGISLATIVA CONCORRENTE ENTRE UNIÃO, ESTADOS E DISTRITO FEDERAL PARA DISPOR SOBRE DIREITO URBANÍSTICO. COMPETÊNCIA LEGISLATIVA DOS MUNICÍPIOS PARA TRATAR DE MATÉRIA DE INTERESSE LOCAL. OFENSA AOS INCS. I E III DO ART. 30 E ART. 182, DA CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA. INCONSTITUCIONALIDADE FORMAL RECONHECIDA. 1. É direta a contrariedade à repartição de competência legislativa traçada pela Constituição da República, ainda que essa análise se ponha em pauta o cotejo das normas infraconstitucionais. Precedentes. 2. Os Municípios têm competência para legislar sobre assuntos de interesse local compreendendo o ordenamento territorial, o planejamento urbano e a fiscalização de áreas de uso e ocupação do solo. Precedentes. 3. É formalmente inconstitucional norma estadual pela qual se dispõe sobre direito urbanístico em contrariedade ao que se determina nas normas gerais estabelecidas pela União e em ofensa à competência dos Municípios para legislar sobre assuntos de interesse local, sobre os quais incluídos política de desenvolvimento urbano, planejamento, controle e uso do solo. Precedentes. 4. É inconstitucional norma de Constituição estadual pela, a pretexto de organizar e delimitar competência de seus respectivos Municípios, ofendido o princípio da autonomia municipal, consoante o art. 18, o art. 29 e o art. 30 da Constituição da República. Precedentes. 5. Ação direta de inconstitucionalidade conhecida e julgada procedente para declarar inconstitucionais os §§ 1º a 4º do inc. VII do art. 180 da Constituição do Estado de São Paulo. (ADI 6602, Relator(a): CÁRMEN LÚCIA, Tribunal Pleno, julgado em 14/06/2021, PROCESSO ELETRÔNICO DJe-122 DIVULG 23-06-2021 PUBLIC 24-06-2021)



## Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Departamento Jurídico

Nessa toada, sendo possível ao Município legislar sobre o assunto, é indiscutível que **compete ao Chefe do Executivo a deflagração de processos legislativos que tratem de matéria relacionada à administração dos bens municipais**, consoante se depreende da Lei Orgânica Municipal<sup>6</sup> bastando apenas que haja autorização legislativa (o que aqui se busca), posto que a utilização das aludidas áreas, com destinação específica, passa a ter finalidade diversa da que lhe fora atribuída na sua afetação originária.

### 2. QUANTO AO CONTEÚDO MATERIAL

No tocante ao conteúdo material do projeto, cumpre-nos destacar que a formação do patrimônio público pode originar-se de várias formas e no caso em exame, nos deparamos com a aquisição de bem imóvel pelo Executivo Municipal através do instituto jurídico da **permuta**, que **consiste numa forma de alienação de bem imóvel público** e que possui regramento específico, previsto no artigo 37, inciso XXI da Constituição Federal, o qual é replicado na Constituição do Estado de São Paulo nos seguintes termos:

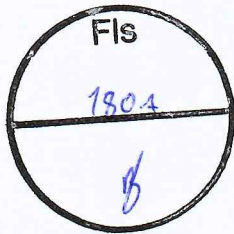
#### Art. 37. (...)

XXI- **Ressalvados os casos especificados na legislação**, as obras, serviços, compras e **alienações serão contratados mediante processo de licitação pública** que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

Referido dispositivo foi regulamentado pelo artigo 2º da Lei nº 8.666/93 que dispõe:

<sup>6</sup> "Art. 40 - Compete privativamente ao Prefeito a iniciativa dos Projetos de Lei que disponham sobre: I - criação, extinção ou transformação de cargos, funções ou empregos públicos na administração direta e autárquica; II - fixação ou aumento de remuneração dos servidores; IV - organização administrativa, matéria orçamentária, Serviços Públicos e pessoal da administração; V - criação, estruturação e atribuições dos órgãos da Administração Pública Municipal.

"Art. 85 - Cabe ao Prefeito a administração dos bens municipais, respeitada a competência da Câmara, quanto àqueles utilizados em seus serviços."



## Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi  
Departamento Jurídico

**Art. 2º As obras, serviços, inclusive de publicidade, compras, alienações, concessões, permissões e locações da Administração Pública, quando contratadas com terceiros, serão necessariamente precedidas de licitação, ressalvadas as hipóteses previstas nesta Lei.**

As hipóteses excepcionais de dispensa de licitação para a permuta são previstas na alínea "c" do inciso I, do artigo 17 da Lei nº 8.666/93:

**Art. 17. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:**

I - **quando imóveis**, dependerá de **autorização legislativa** para órgãos da administração direta e entidades autárquicas e fundacionais, e, para todos, inclusive as entidades paraestatais, dependerá de **avaliação prévia** e de **licitação na modalidade de concorrência, dispensada** esta nos seguintes casos:

(...)

c) **permuta, por outro imóvel que atenda aos requisitos constantes do inciso X do art. 24 desta Lei**<sup>7</sup>;

De igual modo, a Lei 14.133, de 1º de abril de 2021 (nova lei de licitações e contratos administrativos), também traz normas específicas quanto à dispensa de licitação:

**Art. 76. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:**

I - **tratando-se de bens imóveis**, inclusive os pertencentes às autarquias e às fundações, exigirá **autorização legislativa e dependerá de licitação na modalidade leilão, dispensada a realização de licitação nos casos de:**

(...)

c) **permuta por outros imóveis que atendam aos requisitos relacionados às finalidades precípuas da Administração**, desde que a diferença apurada não ultrapasse a metade do valor do imóvel que será ofertado pela União, segundo avaliação prévia, e ocorra a torna de valores, sempre que for o caso;

<sup>7</sup> Art. 24. É dispensável a licitação:

(...) X - Para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;





## Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Departamento Jurídico

**Em decorrência da disposição legal, ou a permuta deve ser precedida de licitação ou deve existir um processo de dispensa de licitação que justifique a contratação direta ante a existência de comprovado interesse público, além de prévia avaliação do bem e autorização legislativa, sendo este o entendimento encontrado em precedentes colhidos dos tribunais superiores<sup>8</sup>.**

**Quanto à primeira condição, o presente projeto tem como objeto justamente obter a necessária autorização legislativa para se permutar o bem, de modo que, caso aprovado o projeto, o requisito inicial será atendido.**

No tocante a avaliação do bem, compulsando o processo legislativo vê-se que há laudo de avaliação, inclusive com relatórios fotográficos e estatísticos de ambas as áreas a serem permutadas, elaborados por dois engenheiros a pedido do particular contratante.

Desta forma, em que pese este departamento jurídico não detenha os conhecimentos técnicos necessários a avaliar o teor dos citados laudos – e nem seja esta sua competência – entende-se por cumprida a exigência da Lei quanto a este requisito.

<sup>8</sup> Ementa: "APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO POPULAR – PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA - REJEITADA – MÉRITO – PERMUTA DE BEM PÚBLICO – ART. 17, c, LEI 8.666/93 – INTERESSE PÚBLICO JUSTIFICADO, PRÉVIA AVALIAÇÃO E AUTORIZAÇÃO LEGISLATIVA – PRESENTE OS REQUISITOS ENSEJADORES DA PERMUTA – LEGALIDADE DA PERMUTA – RECURSO IMPROVIDO. Consoante o artigo 17 da Lei n.º 8.666/93, são os seguintes requisitos da permuta entre bens imóveis: (i) interesse público devidamente justificado; (ii) autorização legislativa prévia e (iii) avaliação prévia do bem a ser permutado. Não há que se falar em ilegalidade e nem em lesão ao patrimônio público, visto que a permuta foi precedida de autorização legal e prévia avaliação dos bens a serem permutados, conforme os Pareceres Técnicos n.ºs 24 e 25/2008 que atribuíram corretamente os valores por método comparativo de mercado, ou seja, em atendimento ao artigo 17, inciso I, alínea c, da Lei n.º 8.66/93. Se o valor do imóvel dado em permuta pelo particular for superior ao de avaliação daquele dado pela administração pública, então dever-se-á providenciar dotação orçamentária para que o particular seja pago, sob pena de ocorrência de enriquecimento sem causa da administração, o que também não se permite". (TJ - MS - APL: 08093727020138120002 - MS 0809372-70.2013.8.12.0002, Relator: Des. Divoncir Schreiner Maran, Data de Julgamento: 21/07/2015, 1ª Câmara Cível, Data de Publicação: 22/07/2015)

"O primeiro recorrente, à época Prefeito Municipal de Acreúna, agiu dolosamente, frustrando o procedimento licitatório ao realizar permuta envolvendo imóveis públicos e particulares sem realizar licitação, e sem observar os requisitos necessários à sua dispensa, desrespeitando os princípios administrativos da legalidade, moralidade, honestidade e lealdade às instituições, razão pela qual incidiu em atos de improbidade administrativa (art. 10, VIII e XII, e art. 11, caput, da Lei n.º 8.249/92)". (TJ-GO - Apelação / Reexame Necessário: 02321689320108090002, Relator: Des(a). CARLOS HIPOLITO ESCHER, Data de Julgamento: 23/03/2020, 4ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ de 23/03/2020)



## Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Departamento Jurídico

Por fim, **no que se refere à existência ou não de relevante interesse público na permuta pretendida, entende-se que o requisito deve ser analisado e amplamente debatido pelos Ilustres Edis, uma vez que a noção de atendimento ao interesse público depende de uma verificação subjetiva e não simplesmente técnica, que leve em consideração se o imóvel que se pretende permutar será destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha.**

Importante esclarecer, contudo, que embora a análise do atendimento deste requisito fique sobre o exame discricionário da Administração, esta não poderá em seu livre arbítrio permutar bens sem qualquer critério razoável, sendo exigido que haja interesse público justificado.

Na situação concreta a mensagem que acompanha o projeto de lei esclarece que a permuta visa a obtenção de imóvel para construção de novo terminal rodoviário, donde se destaca o seguinte trecho:

"Com o imóvel de 21.517,02m<sup>2</sup>, ora denominado de Gleba A, a Prefeitura (...) pretende a construção do novo terminal rodoviário interurbano. Ressalta-se que o atual terminal rodoviário interurbano se encontra em local inadequado, vez que está na região central do município, em área de pouca fluidez viária. Faz-se necessário, então, transferir este terminal para outro espaço para que as comunicações viárias com artérias e rodovias se façam mais presentes. É o que propõe a presente permuta, pois a Gleba A, oferecida, localiza-se próxima a SP258 - Rodovia Francisco Alves Negrão, próxima ainda à Vicinal Mário Covas que conecta, por meio de outras vias, ao centro da cidade."

Essas justificativas são um indício de que existe interesse público na permuta, conforme esposado no requerimento apresentado pelo particular, que instrui o processo nº 9.538/2022.

No entanto, não basta a alegação, mas, sim, a demonstração inequívoca de se tratar de uma permuta que tem o interesse público como finalidade, já que está a se falar de um requisito legal que possibilita à Administração Pública abrir mão de seu patrimônio sem



## Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Departamento Jurídico

processo licitatório, que é uma decorrência lógica dos princípios constitucionais da impessoalidade, da moralidade, da igualdade e do interesse público previstos no art. 111 da CE/89 (reprodução do art. 37, caput, da CF/88).

Assim, é possível se dizer que quanto ao conteúdo material o projeto não apresenta vícios, sendo necessário, entretanto, que os nobres edis sopesem se há interesse público no caso concreto que autorize a permuta com dispensa de licitação conforme pretendido pelo Poder Executivo.

### 3. CONCLUSÃO

Pelas razões expendidas, verifica-se que **o Projeto de Lei nº 016/2023 não contém em seu bojo vícios relativos à iniciativa e competência passíveis de macular sua apreciação e aprovação por essa r. Casa de Leis; contudo devem os nobres vereadores avaliar a existência ou não de interesse público plenamente justificado que autorize a permuta com dispensa de licitação na forma pretendida, de modo que a autorização legislativa que se busca seja revestida de legalidade e constitucionalidade.**

É o parecer.

Itapeva, 03 de abril de 2023.

DANIELLE DE CASSIA LIMA  
BUENO BRANCO DE  
ALMEIDA

Assinado de forma digital por  
DANIELLE DE CASSIA LIMA BUENO  
BRANCO DE ALMEIDA  
Dados: 2023.04.03 08:57:09 -03'00'

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DE UMA DAS VARAS CÍVEIS DA  
COMARCA DE ITAPEVA/SP.**

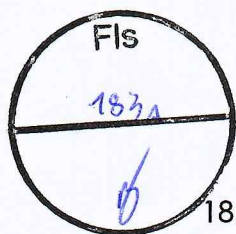
**DISTRIBUIÇÃO URGENTE**

(Liminar para imissão provisória na posse)

**ELEKTRO REDES S/A**, pessoa jurídica de direito privado, concessionária de serviço público federal para fins de distribuição de energia elétrica, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.328.280/0001-97, com sede na Rua Ary Antenor de Souza, nº 321, Jardim Nova América, na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, CEP 13053-024, representada na forma de seu Estatuto Social (Doc. 01), por seus procuradores que esta subscreve, (Doc. 02), vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, nos termos dos artigos 5º, inciso XXIV, CF e artigos 3º, 5º, alínea "h" do Decreto-Lei nº 3.365/41, alterado pela Lei nº 2.786/56, artigo 151, alínea "b" e "c" do Decreto nº 24.643/34, regulamentado pelo Decreto nº 35.851/54, propor a presente:

**AÇÃO DE INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO ADMINISTRATIVA DE PASSAGEM PARA LINHAS  
DE TRANSMISSÃO, COM PEDIDO LIMINAR DE IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE**

em face de **HAMILTON LUIZ AHUALLI JUNIOR**, brasileiro, pecuarista, inscrito no RG sob nº 15.907.675/SP, e CPF nº 111.387.628-06, casado com **ANDRÉA SANTORO AHUALLI**, brasileira do lar, inscrito no RG sob nº 17.324.576/SP, e CPF 116.014.928-06, residentes à Rua Rússia, nº 144, Jardim Europa, na comarca de Itapeva, e **RANCHO DA AMIZADE AGROPECUÁRIA LTDA**, inscrito sob o CNPJ nº



VELLOSO ADVOGADOS ASSOCIADOS

18.607.326/0001-47, com endereço à Rodovia Francisco Alves Negrão, SP-258, km 277, bairro Tubunas, na comarca de Itapeva, nos termos a seguir articulados:

## 1. FATOS

A Autora, no uso de suas atribuições outorgadas por meio do Contrato de Concessão de Distribuição nº 187/98, ante a necessidade de atendimento de demanda para transmissão e distribuição de energia elétrica, deverá ampliar sua rede na região desta comarca e, para tanto, deverá utilizar faixa de terras pertencentes ao imóvel objeto pela Matrícula 35.043 do CRI de Itapeva.

Desta forma, em atendimento à Resolução Normativa nº 740/2016, editada pela Agência Nacional de Energia Elétrica – ANEEL, a Autora requereu que fosse declarada a utilidade pública, para fins de instituição de servidão administrativa, das áreas necessárias para tal fim, de propriedade dos Requeridos.

A ANEEL, face aos poderes conferidos pelo artigo 10º da Lei nº 9.074/95, com redação dada pela Lei nº 9.648/98, **RESOLUÇÃO AUTORIZATIVA anexa**, "*declarar de utilidade pública, em favor da Interessada, para instituição de servidão administrativa, a área de terra necessária à passagem da "Linha de Distribuição 138kv Capão Bonito – Itapeva 01 interligado à Subestação Itapeva 03"*".

Considerando o veemente crescimento econômico e populacional da região a que se destina a presente obra, a Autora necessita aumentar o fornecimento de energia elétrica de sua malha energética na região, e a necessidade da construção da linha de transmissão cuja faixa de servidão será de **30 (TRINTA METROS DE LARGURA)**, conforme memoriais e plantas, **mister a necessidade de se imitir provisoriamente na posse do imóvel, em caráter urgente, limitando o uso e gozo dos Requeridos, que deverão abster-se de praticar atos que embarcem ou causem danos à Linha de Transmissão de energia elétrica, razão pela qual justificará o pleito de medida liminar.**

**O indeferimento de tal medida, certamente acarretará prejuízos de caráter irrevogável à população, que poderá sofrer limitação da capacidade de abastecimento de energia elétrica na região.**

É a síntese do necessário.

## 2. DO DIREITO

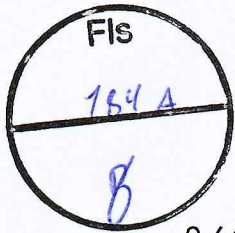
### 2.1. DA LEGITIMIDADE ATIVA DA AUTORA PARA INSTITUIR SERVIDÃO ADMINISTRATIVA

A Autora é empresa privada, concessionária de serviços públicos federais para fins de distribuição de energia elétrica, desde primeiro de junho de 1998, sendo certo que tal atividade foi delegada pelo Governo do Estado de São Paulo e, para o desenvolvimento regular de seus serviços são necessários investimentos no setor, bem como ampliação de seus equipamentos, de forma a atender as demandas de seus usuários.

Dentre tais investimentos, incluem-se a construção e implantação de subestações, linhas de transmissão e distribuição de energia elétrica.

O Decreto-Lei nº 3.365/41, em seu artigo 2º, dispõe sobre a competência originária da União, dos Estados, dos Municípios e do Distrito Federal para desapropriar, bem como instituir servidões mediante declaração de utilidade pública. Da mesma forma, lei federal pode atribuir às entidades da Administração Pública o poder expropriatório para declará-la. Assim, o artigo 29, IX, da Lei nº 8.987/95 dispõe:

*Art. 29. Incumbe ao poder concedente (...)  
IX - declarar de necessidade ou utilidade pública, para fins de instituição de servidão administrativa, os bens necessários à execução de serviço ou obra pública, promovendo-a diretamente ou mediante outorga de poderes à concessionária, caso em que será desta a responsabilidade pelas indenizações cabíveis.*



VELLOSO ADVOGADOS ASSOCIADOS

Nesse diapasão, a Lei nº 9.074/94, com redação dada pela Lei nº 9.648/98, em seu artigo 10, dispõe sobre o poder da ANEEL declarar a utilidade pública dos bens para fins de desapropriação ou instituição de servidão administrativa:

*Art. 10. Cabe à Agência Nacional de Energia Elétrica - ANEEL, declarar a utilidade pública, para fins de desapropriação ou instituição de servidão administrativa, das áreas necessárias à implantação de instalações de concessionários, permissionários e autorizados de energia elétrica.*

No mesmo diploma legal que trata das desapropriações e instituições de servidão (Decreto-Lei nº 3.365/41), há disposição expressa, em seu artigo 3º, para que as concessionárias de serviço público possam exercer a desapropriação:

*Art. 3º Os concessionários de serviços públicos e os estabelecimentos de caráter público ou que exerçam funções delegadas de poder público poderão promover desapropriações mediante autorização expressa, constante de lei ou contrato.*

Desta feita, insta frisar que o poder expropriatório original, embora pertença aos entes públicos, também pode ser exercido pelas concessionárias, mediante autorização legislativa.

Assim, a ANEEL, com os poderes que lhe foram outorgados, declarou de utilidade pública das áreas de terra pertencentes aos Requeridos, para instituir servidão administrativa, conforme Decreto nº 4.932/03:

*Art. 1º Ficam delegadas à Agência Nacional de Energia Elétrica - ANEEL: (Redação dada pelo Decreto nº 4.970, de 30.1.2004)*  
*I - as competências estabelecidas nos arts. 3º-A, 26 e 28 da Lei nº 9.424, de 26 de dezembro de 1996; e*  
*II - a definição do "aproveitamento ótimo" de que tratam os §§ 2º e 3º do art. 5º da Lei nº 9.074, de 7 de julho de 1995.*  
*Parágrafo único. As competências referidas no caput compreendem as outorgas de autorização de empreendimentos de energia elétrica e as declarações de necessidade ou de utilidade pública, previstas nos incisos VIII e IX do art. 29 da Lei nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995.*

Sob esse contexto, o Processo: 48500.004923/2019-44, **RESOLUÇÃO AUTORIZATIVA Nº 8.275, DE 15 DE OUTUBRO DE 2019**, editada pela ANEEL, foi publicada cumprindo todos os requisitos legais, declarando a utilidade pública para fins de instituição de servidão administrativa, bem como autorizando a Autora a promover todos os atos necessários para tal, o que comprova sua legitimidade para propor a presente ação.

## **2.2 FUNDAMENTOS PARA A CONCESSÃO DA LIMINAR, INAUDITA ALTERA PARTE**

Fato é que a Autora exerce atividade delegada do Poder Público Federal, por meio de concessão, sendo a energia elétrica bem de extrema importância a vivência do ser humano de forma digna.

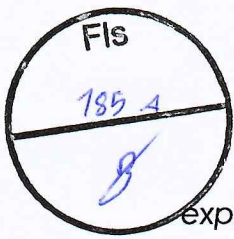
Sob essa ótica, a Autora irá construir a Linha de Transmissão que irá interligar a *Linha de Distribuição 138 Kv Capão Bonito – Itapeva 01 à Subestação Itapeva 03*, e, por razões técnicas de transmissão e distribuição de energia, de forma a atender, contínua e ininterruptamente, a demanda criada pela população instalada nas municipalidades, com a crescente expansão que vem experimentando, deverá ampliar sua prestação de serviços, razão pela qual deve ser instituída, em favor da Autora servidão administrativa nas áreas de terras situadas numa faixa 30 (trinta) metros de largura, necessárias a passagem das respectivas Linhas de Transmissão.

Para tanto, necessita restringir o uso da propriedade na área de terra pertencente à Requerida, devidamente discriminadas nos memoriais descritivos anexados à presente.

É certo que o Decreto-Lei nº 3.365/41, em seu artigo 15, §1º, autoriza expressamente a concessão de imissão provisória na posse, **independentemente da citação dos Requeridos**, em caso de urgência:

Conforme define Celso Antonio Bandeira de Mello (RDP 9/24), a imissão provisória na posse é "*a transferência da posse do bem objeto da*





VELLOSO ADVOGADOS ASSOCIADOS

expropriação para o expropriante, já no início da lide, obrigatoriamente concedida pelo juiz, se o Poder Público declarar urgência e depositar em juízo, em favor do proprietário, importância fixada segundo critério previsto em lei".

E, para tanto, a Autora se compromete, desde logo, a proceder ao depósito **do valor equivalente ao laudo pericial** em função da linha de transmissão a ser instalada pela extensão total que tomar na propriedade em questão.

Nesta esteira, apresenta laudo de avaliação que segue em anexo considerado a totalidade da faixa de servidão (30 metros), acrescidos de todos os prejuízos causados à propriedade em função da instalação da linha à exceção daqueles ficarão expressamente impugnados no decorrer desta ação.

Outra exigência legal para a concessão liminar de imissão na posse, é que esta seja requerida no prazo de até 120 (cento e vinte) dias a contar da alegação de urgência.

Nesse sentido, a **Resolução Autorizativa, que dispôs quanto à possibilidade de a Autora invocar as medidas necessárias, em caráter de urgência**, para promover a instituição das servidões, certifica o preenchimento do referido requisito pela Autora.

A liminar *inaudita altera parte* é uma forma de antecipação da tutela concedida no início do processo, sem que a parte contrária seja ouvida, em situações em que, como no presente caso, a citação dos Requeridos possa tornar sem eficácia a medida antecipatória, ante o caráter de urgência que a própria natureza da implantação e/ou ampliação das linhas de transmissão apresenta.

**O valor ofertado pela Autora, para indenizar os Requeridos, proprietários das áreas em que será instituída a servidão, corresponde ao importe de R\$ 909.000,00 (Novecentos e nove mil reais).**

A jurisprudência, inclusive, já se manifestou no sentido de se determinar a imissão provisória na posse em casos que a demora na citação dos

Requeridos, bem como pronunciamento judicial, possa trazer ineficácia à necessidade de instituir a servidão:

**DESAPROPRIAÇÃO. IMISSÃO PROVISÓRIA DA POSSE - PRESENÇA DOS REQUISITOS LEGAIS - UTILIDADE PÚBLICA E URGÊNCIA DO ATO EXPROPRIATÓRIO. CONSTRUÇÃO DE SISTEMA DE TRATAMENTO DE ESGOTO. VALOR - DEPÓSITO PRÉVIO - PERÍCIA - DESNECESSIDADE.** - A importância depositada para efeitos de imissão de posse deve ter como parâmetros a legislação de regência, **afigurando-se dispensável a perícia judicial, que deverá ser realizada no curso da ação expropriatória, condicionada à ampla defesa e ao contraditório, podendo advir a alteração da quantia previamente ofertada.** - **A incorporação definitiva do bem ao patrimônio do Ente Público somente se finaliza com o pagamento da indenização devida, pois que a imissão provisória somente lhe confere a posse, mas não a propriedade.** DERAM PROVIMENTO AO RECURSO " - TJ/MG - Proc. Nº 1 .0134.04.042992-7/001, publicado em 1/7/2005. (destacou-se)

Isto porque a norma deve ser interpretada em consonância com a sua finalidade social, como se extrai do art. 5º da Lei de Introdução ao Código Civil. A imissão imediata na posse da Autora, incumbida de prestar os serviços públicos essenciais de energia elétrica, tornará mais ágil a preservação da dignidade dos usuários deste serviço.

Sendo assim, requer se digno V. Exa., **deferir a imissão provisória de posse da Autora independente da citação dos Requeridos**, condicionado ao depósito da importância do valor atribuído no laudo de avaliação anexo (Doc. 07), supramencionado, em conformidade com o disposto no art. 15, do Decreto-Lei nº 3.365/41.

Compromete-se a Autora a fazer a complementação da indenização ofertada na presente, caso eventual perícia judicial majorar o valor apurado pela autora.

### **2.3 DA ÁREA PARA INSTITUIÇÃO DA SERVIDÃO DA LINHA DE TRANSMISSÃO**



VELLOSO ADVOGADOS ASSOCIADOS

A autorização para instituir servidão administrativa no trecho indicado na Resolução Autorizativa mencionada, abrange área de terra de propriedade/posse dos Requeridos, conforme descrito nos Memoriais anexados a esta inicial.

As áreas referenciadas foram devidamente identificadas nos memoriais descritivos que acompanharam o processo de requerimento de declaração de utilidade pública apresentado pela Autora à ANEEL, correspondendo àquelas em que se faz necessária a imissão na posse para realização dos trabalhos de implantação da Linha de Transmissão, documentos esses que seguem aqui carreados (memoriais descritivos e plantas gráficas), devendo os mesmos serem considerados para todos os efeitos, inclusive para fins de assentamento do gravame junto ao respectivo cartório de registro de imóveis

#### 2.4. DO INSTITUTO DA SERVIDÃO ADMINISTRATIVA

O instituto da servidão administrativa é uma das formas de intervenção do Estado na propriedade privada, impondo ao proprietário algumas restrições ao seu uso e gozo em razão do interesse público, legitimando-se o uso do bem pelo Poder Público. Não há, portanto, a perda da propriedade.

Segundo Maria Sylvia Zanella Di Pietro<sup>1</sup>, a servidão administrativa é o *direito real de gozo, de natureza pública, instituído sobre imóvel de propriedade alheia, com base em lei, por entidade pública ou por seus delegados, em favor de um serviço público ou de um bem afetado a fim de utilidade pública.*

As servidões administrativas podem decorrer de lei, de acordo ou de sentença judicial. No caso de bens declarados de **utilidade pública** para fins de instituição de servidão, o procedimento se assemelha ao da desapropriação, em que o poder expropriante poderá instituí-la, mediante previa e justa indenização, com fundamento no artigo 40 do Decreto-Lei nº 3.365/41, porém não é necessário desapropriar para instituí-la.

<sup>1</sup> Direito Administrativo – 21ª Edição – Ed. Atlas – pg.140

No caso das servidões relacionadas à prestação de serviço de energia elétrica, o artigo 151 do Código de Águas estabelece "privilégios" ao concessionário desse serviço, incluindo-se a possibilidade de estabelecer servidões permanentes ou temporárias a fim de viabilizar o transporte e distribuição de energia elétrica, dispensando, inclusive, a necessidade de declarar a utilidade pública do bem.

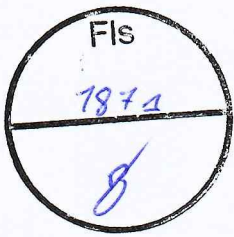
No presente caso, a declaração de utilidade pública sobre um bem incide compulsoriamente no proprietário a prática dos atos necessários, administrativos ou judiciais, para transferir o bem ao patrimônio público.

## 2.5. DA INDENIZAÇÃO

Para a instituição de servidão, é devida a justa indenização aos Requeridos, na exata medida da restrição que essa intervenção na propriedade privada causa ao proprietário/possuidor. Tal circunstância visa equilibrar os interesses do Poder Público e do particular cujo uso da propriedade será restringido.

Nesse sentido, a Autora contratou empresa especializada, reconhecida no mercado por seu trabalho idôneo e imparcial, para realizar a avaliação fundiária das áreas necessárias à implantação da Linha de Transmissão, bem como Laudo de Avaliação (doc. anexo) para determinar o justo valor indenizatório correspondente à participação dos Requeridos, referente as áreas pertencentes aos mesmos.

A análise foi feita com base em pesquisa de preço de terreno, obedecendo-se as normas de avaliações vigentes, quais sejam: NBR-14.653-1 – "Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais"; NBR-14.653-2 – "Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos, ambas da ABNT; e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, utilizando-se também, o método comparativo direto de dados de mercado.



VELLOSO ADVOGADOS ASSOCIADOS

Sendo assim, o valor total para indenização dos Requeridos pela implantação da Linha de Transmissão e da restrição ao uso e gozo da propriedade corresponde a **R\$ 909.000,00 (Novecentos e nove mil reais)**, valor esse oferecido pela Autora, inclusive para fins de IMISSÃO NA POSSE.

Aos Requeridos é assegurado o contraditório e o devido processo legal, inclusive no que se refere ao valor previamente depositado, garantias essas que não são afastadas mas, ao contrário, justificam a concessão da liminar para imissão provisória na posse, independentemente de citação e/ou avaliação judicial, atos que poderão ser realizados no curso da ação.

Insta salientar, que a indenização dever ser fixada de acordo com o efetivo prejuízo que eventualmente o proprietário da área abarcada venha a sofrer em razão do ônus da restrição imposta pela servidão.

### 3. DOS PEDIDOS

Ante todo o exposto, REQUER:

#### DO PEDIDO LIMINAR

a) Seja concedida liminar, inaudita altera parte, para que a Autora seja imitada provisoriamente na posse, ante o caráter de urgência declarado, mediante depósito judicial no prazo de 10 (dez) dias, na monta apurada pelo Laudo de Avaliação, correspondente à quota da propriedade do Requerido, a saber R\$ 909.000,00 (Novecentos e nove mil reais), independentemente da citação deste, nos termos do Decreto-Lei nº 3.365/41.

#### DO PEDIDO LIMINAR ALTERNATIVO

b) Caso não seja esse o entendimento de V. Exma. o que não se espera, seja o perito judicial intimado COM MÁXIMA URGÊNCIA para realizar a perícia prévia e estimar o valor aproximado para depósito visando imitar a Autora provisoriamente na posse das áreas descritas na exordial;

c) Deferida a ordem liminar e **IMITADA A AUTORA NA POSSE**, sejam os Requeridos CITADOS VIA OFICIAL DE JUSTIÇA, ou, aqueles cujo domicílio seja diverso à esta Comarca, VIA CARTA COM AR/MP, bem como seus sucessores e herdeiros, na forma do artigo 16 e 19 do Dec.- Lei nº 3365/41, para, querendo, responder a todos os atos e termos da presente ação, sob pena de revelia e, sendo alertado desde logo, quanto às penalidades do artigo 38 do Decreto-Lei nº 3.365/41 e do artigo 186, do CC;

d) Seja, ao final, julgado **TOTALMENTE PROCEDENTES** os pedidos ora formulados, expedindo-se, ao final, mandado de imissão definitiva na posse do imóvel, bem como valendo a decisão transitada em julgado como título hábil para o competente registro imobiliário da servidão administrativa de passagem da Linha de Transmissão, com restrição nos termos dos memoriais e plantas juntados aos autos; e

e) Sejam os Requeridos condenados ao pagamento das custas e honorários advocatícios dos patronos da Autora, esses fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor dado à causa.

Requer, ainda, provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos, sem exclusão de nenhum, notadamente a pericial, a juntada de novos documentos, depoimento de testemunhas, **AUDIÊNCIA DE INSTRUÇÃO DE JULGAMENTO NOS TERMOS DA LEI DA DESAPROPRIAÇÃO**, requisição de certidões e informações por ofícios a entidades públicas e particulares e o que mais se fizer necessário, o que desde já se postula.

Ressalva direito à eventual retificação dos memoriais descritivos com relação a área e a matrícula a ser gravada pela servidão, situação que deverá ser exatamente esclarecida com a perícia nos autos, podendo inclusive haver adequação do polo passivo da demanda e da descrição da servidão se necessário.



VELLOSO ADVOGADOS ASSOCIADOS

Para os devidos fins de direito, a Autora desde já informa que seu assistente técnico deverá ser intimado via **Diário Oficial** na pessoa de seu procurador que está subscreve, no qual deverá ser intimado da data e local para realização da perícia, ressalvando-se o direito de indicar substitutos no decorrer da demanda, sob pena de nulidade dos atos processuais;

**Requer, por fim, que todas as intimações decorrentes deste feito sejam encaminhadas ao Diário Oficial em nome do advogado RICARDO JORGE VELLOSO, inscrito na OAB/SP sob nº 163.471.**

Dá-se à causa o valor de R\$ 909.000,00 (Novecentos e nove mil reais).

Campinas/SP, 22 de Novembro de 2019.

**Ricardo Jorge Velloso**

OAB/SP nº 163.471

RAMAL LD 138kV ITAPEVA 03

Lev. Calc. Des. Visto Aprov.

Natureza da Revisão

Rev. Nº Data

HOMENAGEM A JOÃO CARLOS PINHEIRO JUNIOR, S/M e RANCHO DA AMIZADE AGROPECUÁRIA LTDA Nº 35.044 - CRI DE ITAPEVA

PROJEÇÃO: S GEODÉSICAS DATUM SIRGAS 2000 - MC-51° WGR

PROPRIEDADE 04

Ordem	Coord. N(Y)	Coord. E(X)	Azimute	Distância
1	7.345.200,01	718.281,73	287°48'09"	4,22 m
2	7.345.282,44	718.270,18	279°01'34"	11,70 m
3	7.345.417,14	718.251,79	352°13'25"	135,95 m
4	7.345.803,13	718.144,62	344°28'58"	400,59 m
5	7.345.979,64	718.231,04	26°05'10"	196,54 m
6	7.346.007,32	718.221,95	341°48'51"	29,13 m
7	7.346.009,04	718.232,92	81°04'40"	11,11 m
8	7.346.009,90	718.236,92	79°14'57"	4,07 m
9	7.346.012,62	718.251,78	79°14'57"	15,13 m
10	7.345.977,41	718.263,35	161°48'51"	37,06 m
11	7.345.800,17	718.176,57	206°05'10"	197,34 m
12	7.345.423,21	718.281,24	164°28'58"	391,22 m
13	7.345.274,23	718.301,58	172°13'25"	150,36 m
14	7.345.279,32	718.285,75	287°48'09"	16,63 m

Área: 23.050,79 m<sup>2</sup>  
Perímetro: 1.601,05 m

LARGURA DA FAIXA = 30,00m  
EIXO = 767,93m  
ÁREA = 2,3051 ha



RAMAL LD 138kV ITAPEVA 03  
SERVIDÃO DE PASSAGEM

RAMAL LD 138kV ITAPEVA 03

LD ITA 03 04

Escala: 1 : 2000

Proprietário/Possuidor: HAMILTON L. A. JR, S/M e RANCHO DA A. AGROPECUÁRIA LTDA  
Município: ITAPEVA Estado: SÃO PAULO

Sobenge Engenharia e Arquitetura Ltda.  
RESPONSÁVEL TÉCNICO

Folha  
1/2

Eng. Responsável: Carlos A. Vanzan CREA 5061118827 Desenho: Tiago Data: 05/09/2019

Eng. Civil JOSÉ TARCISIO DOUBEK LOPES  
CREA/SP 0600235700

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO JORGE VELLOSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/11/2019 às 14:04, sob o número 1005009282019826027



FS  
189A  
B

RAMAL LD 138KV ITAPEVA 03

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

Km 3,34m

MV-07

Natureza da Revisão

Rev. Nº

Data

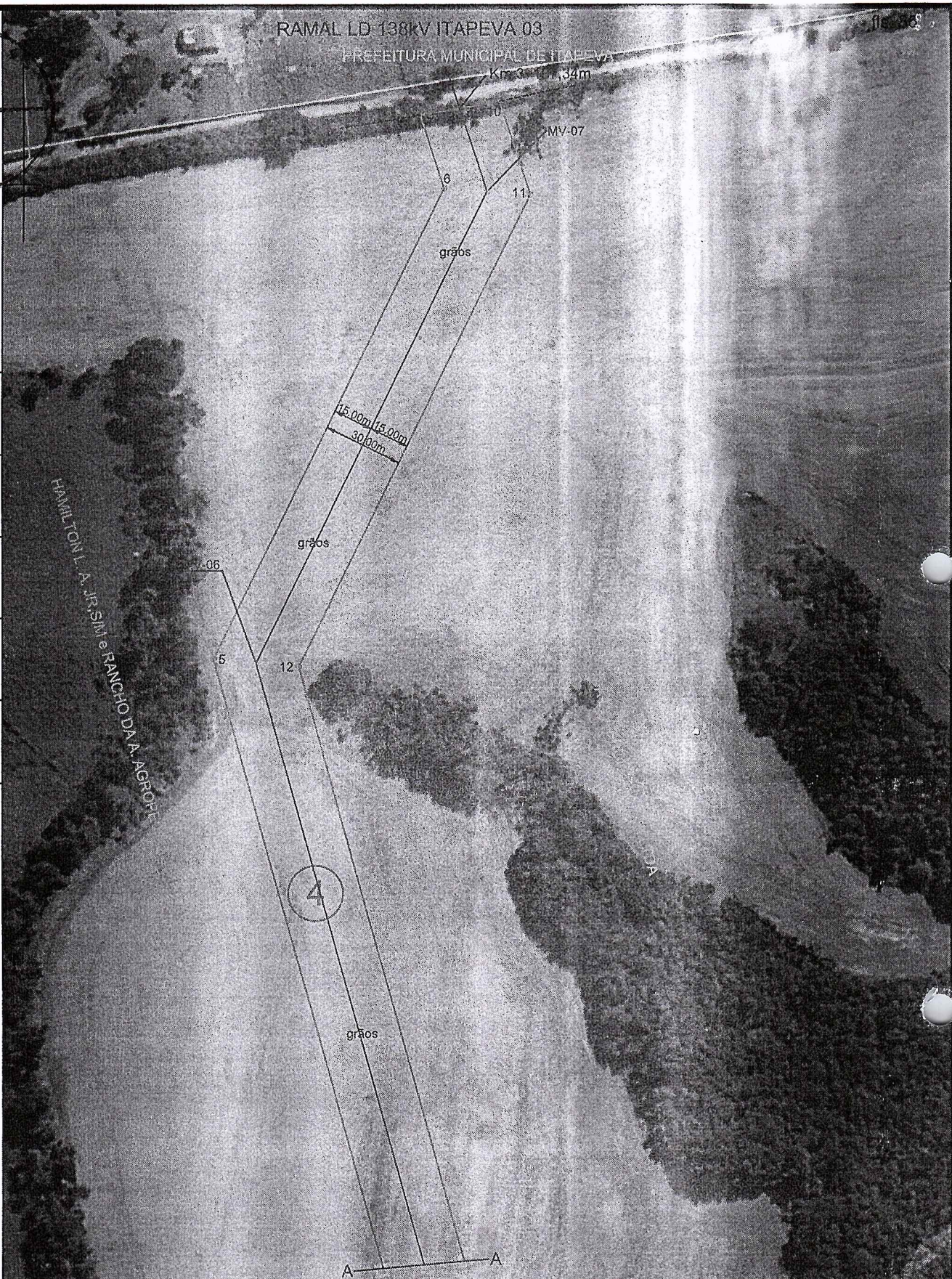
Lev.

Calc.

Des.

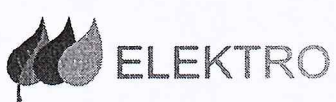
Visto

Aprov.



04 - HAMILTON LUIZ AHUALLI JÚNIOR, S/M e RANCHO DA AMIZADE AGROPECUÁRIA LTDA  
MATRÍCULA Nº 35.044 - CRI DE ITAPEVA  
COORDENADAS GEODÉSICAS - DATUM SIRGAS 2000 - MC-51° WGr

LARGURA DA FAIXA = 30,00m  
EIXO = 767,93m  
ÁREA = 2,3051 ha



RAMAL LD 138KV ITAPEVA 03  
SERVIDÃO DE PASSAGEM

RAMAL LD 138KV ITAPEVA 03

LD ITA 03 04

Escala: 1 : 2000

Proprietário/Possuidor: HAMILTON L. A. JR, S/M e RANCHO DA A. AGROPECUÁRIA LTDA  
Município: ITAPEVA Estado: SÃO PAULO

Sobenge Engenharia e Arquitetura Ltda.  
RESPONSÁVEL TÉCNICO

Folha  
2/2

Eng. Agrimen.: Carlos A. Vanzan CREA 5061118827 Desenho: Tiago Data: 05/09/2019

Eng. Civil JOSÉ TARCISIO DOUBEK LOPES  
CREA/SP 0600235700

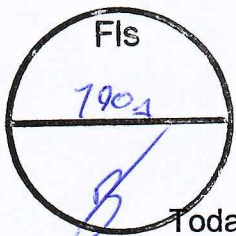
site documento e copia do original, assinado digitalmente por RICARDO JORGE VELLOSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/11/2019 as 14:04, sob o numero 1005009282019826027

Memorial Descritivo

Propriedade	LT 138Kv ITA 03 - 04
Proprietário	Hamilton Luiz Ahualli Junior, S/M e Rancho da Amizade Agropecuária Ltda

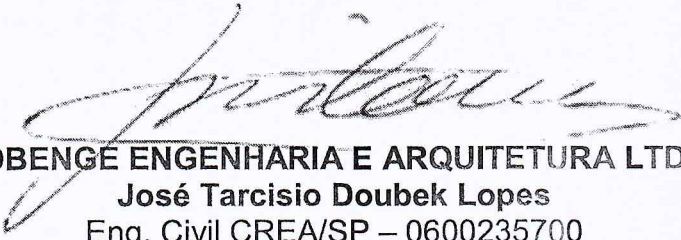
**Situação:** Município: Itapeva  
 Matricula: 35.044  
 Comarca: Itapeva  
 Estado: São Paulo  
 Área: 2,3051 ha. Perímetro (m): 1.601,05 m

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1 = PP (km 2+429,42), de coordenadas N 7.345.279,32m e E 718.285,75m; **situado na divisa com Hamilton Luiz Ahualli Junior, S/M e Rancho da Amizade Agropecuária Ltda, matricula nº 35.045 do CRI de Itapeva; deste, segue confrontando com Hamilton Luiz Ahualli Junior, S/M e Rancho da Amizade Agropecuária Ltda, com o seguinte azimute e distância: 287°48'09" e 4,22 m até o vértice 2, de coordenadas N 7.345.280,61m e E 718.281,73m; situado na divisa com Hamilton Luiz Ahualli Junior, S/M e Rancho da Amizade Agropecuária Ltda e com Joao Carlos Pinn e S/M, matricula nº 22.358 do CRI de Itapeva, deste segue confrontando com Joao Carlos Pinn e S/M, com o seguinte azimute e distancia: 279°01'34" e 11,70 m até o vértice 3, de coordenadas N 7.345.282,44m e E 718.270,18m; situado na divisa com Joao Carlos Pinn e S/M e com a área remanescente do imóvel, deste segue confrontando com a área remanescente do imóvel, com os seguintes azimutes e distancias: 352°13'25" e 135,95 m até o vértice 4, de coordenadas N 7.345.417,14m e E 718.251,79m; 344°28'58" e 400,59 m até o vértice 5, de coordenadas N 7.345.803,13m e E 718.144,62m; 26°05'10" e 196,54 m até o vértice 6, de coordenadas N 7.345.979,64m e E 718.231,04m; 341°48'51" e 29,13 m até o vértice 7, de coordenadas N 7.346.007,32m e E 718.221,95m; situado na divisa com a área remanescente do imóvel e com Prefeitura Municipal de Itapeva - Estrada Municipal que liga Itapeva/Bairro de Cima SP 258, deste segue confrontando com Prefeitura Municipal de Itapeva - Estrada Municipal que liga Itapeva/Bairro de Cima SP 258, com os seguintes azimutes e distancias: 81°04'40" e 11,11 m até o vértice 8, de coordenadas N 7.346.009,04m e E 718.232,92m; 79°14'57" e 4,07 m até o vértice 9 (km 3+197,34), de coordenadas N 7.346.009,80m e E 718.236,92m; 79°14'57" e 15,13 m até o vértice 10, de coordenadas N 7.346.012,62m e E 718.251,78m; situado na divisa com Prefeitura Municipal de Itapeva - Estrada Municipal que liga Itapeva/Bairro de Cima SP 258 e com a área remanescente do imóvel, deste segue confrontando com a área remanescente do imóvel, com os seguintes azimutes e distancias: 161°48'51" e 37,06 m até o vértice 11, de coordenadas N 7.345.977,41m e E 718.263,35m; 206°05'10" e 197,34 m até o vértice 12, de coordenadas N 7.345.800,17m e E 718.176,57m; 164°28'58" e 391,22 m até o vértice 13, de coordenadas N 7.345.423,21m e E 718.281,24m; 172°13'25" e 150,16 m até o vértice 14, de coordenadas N 7.345.274,23m e E 718.301,58m; situado na divisa com a área remanescente do imóvel e com Hamilton Luiz Ahualli Junior, S/M e Rancho da Amizade Agropecuária Ltda, matricula nº 35.045 do CRI de Itapeva; deste, segue confrontando com Hamilton Luiz Ahualli Junior, S/M e Rancho da Amizade Agropecuária Ltda, com o seguinte azimute e distancia: 287°48'09" e 16,63 m até o vértice 1, ponto inicial da descrição deste perímetro.**



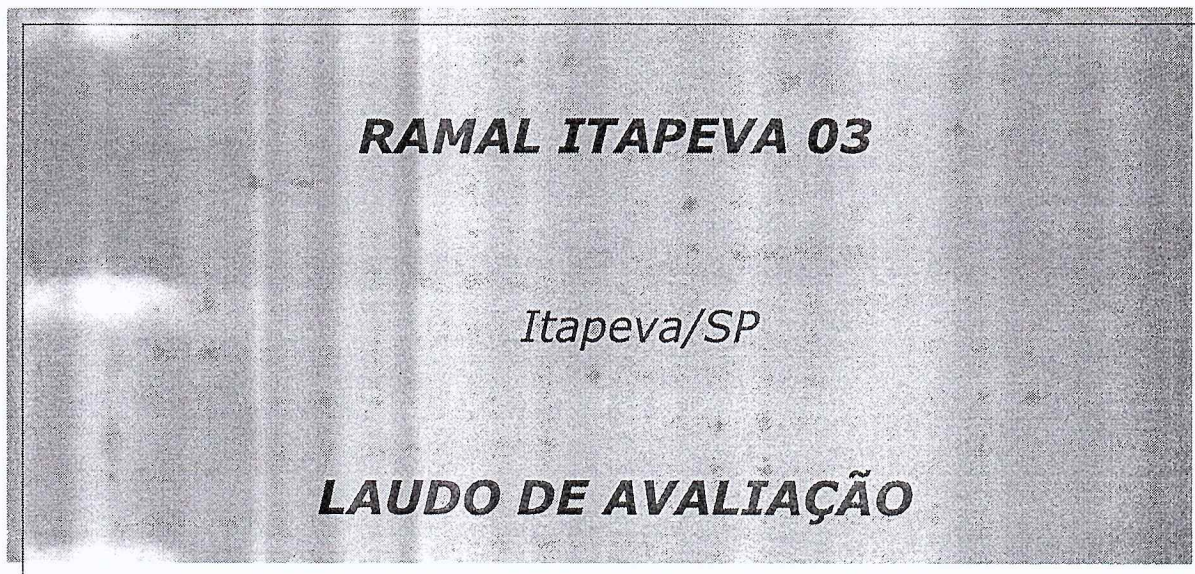
Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao **Meridiano Central nº 51°00'**, fuso -22, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M.

Itapeva, 02 de Setembro de 2019.

  
**SOBENGE ENGENHARIA E ARQUITETURA LTDA**  
**José Tarcisio Doubek Lopes**  
Eng. Civil CREA/SP – 0600235700

engenharia e arquitetura | sobenge.com.br | sobenge@gmail.com | 1306009282019826027

ste documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO JORGE VELLOSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, PROTESTAÇÃO em 02/09/2019 às 14:04



PROPRIETÁRIOS

**HAMILTON LUIZ AHUALLI JUNIOR E OUTROS**

PROPRIEDADE

**LD ITA 03 04**

---

**SETEMBRO/2019**



**DADOS GERAIS DA PROPRIEDADE**

**INTERESSADA  
ELEKTRO ELETRICIDADE E SERVIÇOS S.A**

**LOCALIZAÇÃO  
BAIRRO RIBEIRÃO FUNDO**

**ÁREA DA SERVIDÃO  
2,3051ha**

**MUNICIPIO  
ITAPEVA/SP**

**INDENIZAÇÃO PELA SERVIDÃO  
R\$ 471.000,00**

**ELABORAÇÃO  
SETEMBRO/2019**

engenharia e  
sobenge  
sobenge@gmail.com  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - Protocolado em 22/11/2019 às 14:04

site documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO JORGE VELLOSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - Protocolado em 22/11/2019 às 14:04

**1 OBJETIVO**

O objetivo do presente laudo é a determinação do valor da indenização devida pela instituição de servidão em parte de imóvel de propriedade de HAMILTON LUIZ AHUALLI JUNIOR E OUTROS, situado no município de Itapeva/SP, cadastrada com o código

**LD ITA 03 04**

É elaborado a pedido da ELEKTRO – ELETRICIDADE E SERVIÇOS S.A.

O valor a ser encontrado será considerado o de INDENIZAÇÃO PELA SERVIDÃO.

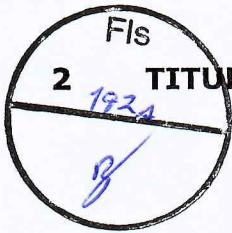
No cálculo indenizatório procedido, consideramos que inexistem dívidas, ônus ou gravames sobre o prédio matriz.

engenharia e

**sobenge**

sobenge@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO JORGE VELLOSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/04/2016 às 14:04.



## TITULAÇÃO E METRAGENS

De acordo com a documentação obtida, o prédio matriz é objeto da:

- Matrícula nº 35.044 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapeva
- Cadastrada no INCRA sob o nº 636.070.010.391-7 (em área maior)

Conforme consta da matrícula, temos:

- Área total da propriedade: 106,8343ha
- Área objeto da servidão: 2,3051ha
- Remanescente: 104,5292ha.

### 3 VISTORIA

#### 3.1 DA REGIÃO

O local onde se situa o imóvel avaliando faz parte do perímetro urbano do município de Itapeva.

A topografia do entorno pode ser definida como de plana a levemente ondulada.

Nas imediações encontramos áreas com uso agrícola, tais como a presente gleba.

#### 3.2 DA ÁREA EM AVALIAÇÃO

A faixa de terreno objeto da presente servidão apresenta topografia levemente ondulada.

É ocupada com cultura anual.

Na vistoria foram obtidas fotografias da área objeto da presente avaliação e que seguem:



*Vista aérea da área em questão, e projeção da LD*





AM

#### 4 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

De acordo com o disposto pela Lei Municipal 2.520 de 13/01/2007 que dispõe sobre o zoneamento, uso e ocupação do solo no município, o imóvel avaliando situa-se em uma Zona Residencial ZR3, que corresponde a áreas com padrão de ocupação coletiva de densidade média-alta.

Para o parcelamento do solo, a Lei Municipal 537/91 estabelece no seu art. 5º §1º que as áreas a doar à Prefeitura para sistema de circulação, equipamentos urbanos e comunitários deve totalizar um mínimo de 40% da extensão da gleba, o que será levado em conta para o cálculo da indenização pela servidão.

engenharia e  
sobenge

sobenge@gmail.com

Documento assinado digitalmente por RICARDO JORGE VELLOSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em 22/05/2017 às 14:04:00.



- De topografia plana e ao nível da rua;
- Valor de venda efetiva válido para setembro/2019 e pagamento à vista.

### 5.2.2 Homogeneizações

Para as homogeneizações serão adotados:

- Fator fonte de 0,90 ou redução de 10% nos valores das ofertas;
- Fator de topografia conforme Norma do IBAPE/SP:2011;
- Fator referente ao desnível com respeito ao logradouro para o qual faz frente, conforme Norma do IBAPE/SP:2011;
- Correções de frente e profundidade conforme Norma do IBAPE/SP:2011;
- Abatimento de valores de construções conforme trabalho citado do IBAPE/SP, sendo o R8N para julho/2019 = R\$ 1.427,52;
- Deixamos de considerar fator esquina pelo fato de não ser considerado valorizante no local.

### 5.2.3 Imóveis Pesquisados, Fotografias e Cálculos de Homogeneização

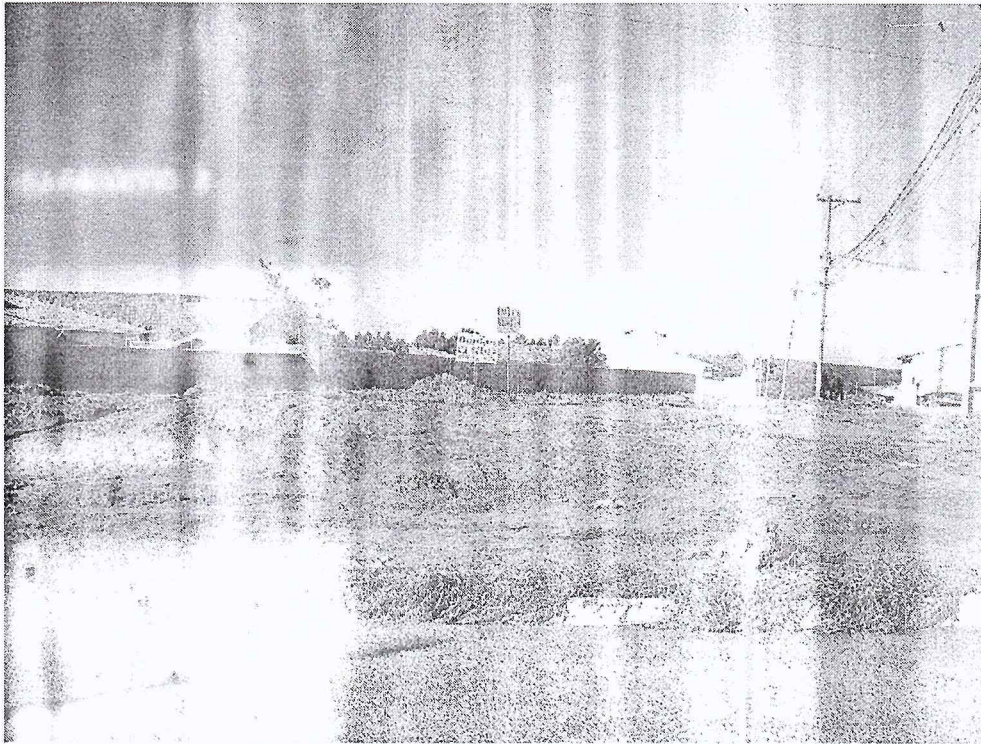
engenharia e  
sobenge  
sobenge@gmail.com  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/07/2019 às 14:04:00

este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO JORGE VILLOSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/07/2019 às 14:04:00



AM

**ELEMENTO 2**



LOCAL: Rua Pinto Alves esquina da Rua José Pedro de Oliveira Campos, Jardim...

TOPOGRAFIA: plana e ao nível da rua

TERRENO: 870,00m<sup>2</sup> de área; frentes 16,00m e 62,00m

CRESCIMENTO: 10,00% à vista

FORNECEDOR: Imóveis - Edvan - Tel. 15 3522-2174 / 99783-3561

PROFUNDIDADE EQUIVALENTE:

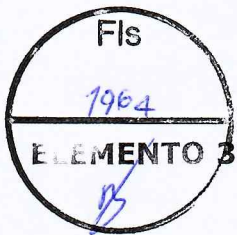
$870,0 \text{ m}^2 / 16,00 \text{ m} = 54,38 \text{ m}$

UNITÁRIO PRECATORIZADO:

$$R\$ 332,00 / (10,00 / 870,00 \text{ m}^2 \times [ (10/16)^{0,20} + (54,38/40,00)^{0,50} - 2 + 1 ] =$$

R\$ 400,81/m<sup>2</sup>

sobenge@ramail.com | engenharia e arquitetura | sobenge | São Paulo - Pireópolis em 22/12/2019 às 14:34



LOCAL: Rua Emiliana Santiago Machado, à esquerda do 520, Jardim Beija Flor

TOPOGRAFIA: Plana e ao nível da rua

TERRENO: 360,00m<sup>2</sup>; 12,00m de frente

OFERTA: R\$ 130.000,00 à vista

FONTE: Francisco José – Corretor – Tel 15 99665-8991 / 99629-5582

PROFUNDIDADE EQUIVALENTE:

360,00m<sup>2</sup> / 12,00m = 30,00m

UNITÁRIO HOMOGENEIZADO:

R\$ 130.000,00 x 0,90 / 360,00m<sup>2</sup> x (10/12)<sup>0.2</sup> = **R\$ 313,36/m<sup>2</sup>**

ELEMENTO 4



LOCALIZAÇÃO: Rua de Almeida, único lote vago da rua, Jardim Beija Flor

PROFUNDIDADE: 10,00m de frente

TELA: 36,00m de frente

OFFERTE: R\$ 13,00/m² à vista

PROPOSTA: para contato - Silvio - Tel 15 3522-4595

PROPOSTA: PRESENTE:

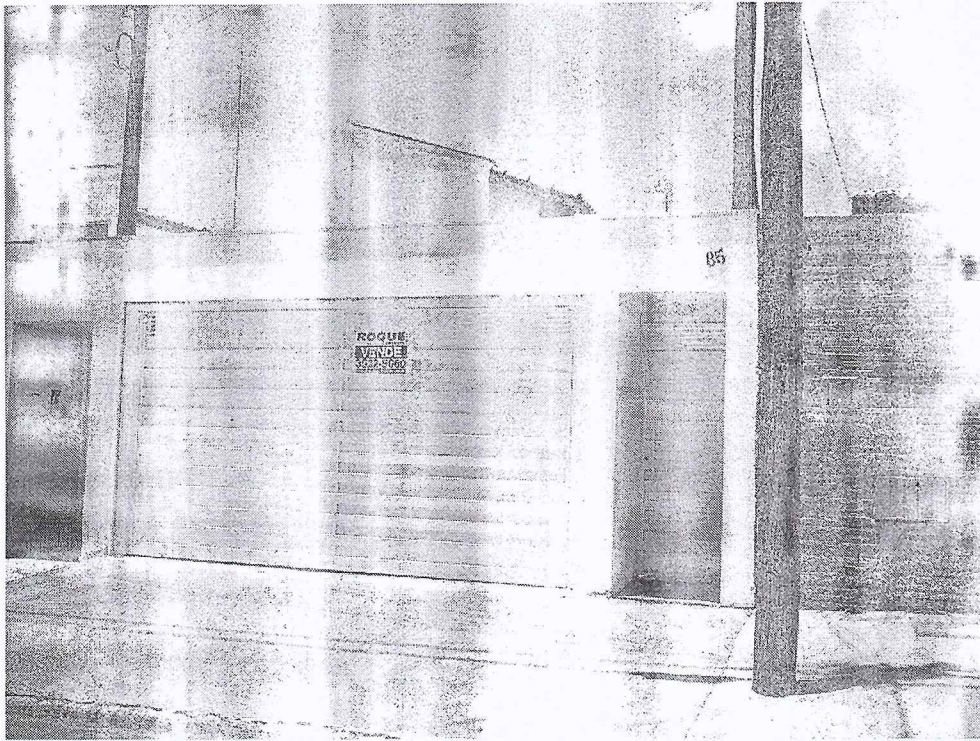
36,00m x 11,00m = 396,00m²

UNITÁRIO HOMOLOGADO:

R\$ 318,86/m² = 360,00m² x (10/11)<sup>0.2</sup> = R\$ 318,86/m²

engenharia e  
**sobenge**  
 Engenharia Civil  
 Rua de Almeida, 33 - Jardim Beija Flor - Jd. Beija Flor - São Paulo - SP - 05309-000  
 Tel: (11) 3522-4595  
 E-mail: sobenge@net.com.br  
 CNPJ: 06.908.088/0001-00





LOCAL: Rua Amauri Moreira de Souza, 85, Jardim Beija Flor

TOPOGRAFIA: Plana e ao nível da rua

TERRENO: 180,00m<sup>2</sup>; 6,50m de frente

CONSTRUÇÃO: 70,00m<sup>2</sup> Casa Padrão Médio, 30 anos, necessitando de reparos simples "e"

OFERTA: R\$ 230.000,00 à vista

FONTE: Roque Imóveis - Alessandro - Tel 15 3522-5060

PROFUNDIDADE EQUIVALENTE:

180,00m<sup>2</sup> / 6,50m = 27,69m

VALOR DA CONSTRUÇÃO:

70,00m<sup>2</sup> x 2,154 x R\$ 1.427,52 x (0,20 + 0,80 x 0,548) = R\$ 137.410,15

RESIDUAL TERRENO:

R\$ 230.000,00 x 0,90 - R\$ 137.410,15 = R\$ 69.589,85

UNITÁRIO HOMOGENEIZADO:

R\$ 69.589,85 / 180,00m<sup>2</sup> x (10,00/6,50)<sup>0,2</sup> = R\$ 421,40/m<sup>2</sup>





5.3 VALOR UNITÁRIO DE GLEBA APLICÁVEL

De posse do unitário do lote obtido no ítem anterior, passamos ao cálculo do correspondente unitário da gleba. Isto é, do valor máximo por metro quadrado de área bruta da gleba que seria viável um empreendedor pagar para nela implantar um loteamento, cujos terrenos seriam vendidos por aqueles R\$ 350,82/m².

Para tanto, adotamos o Método Involutivo, cuja formulação simplificada foi apresentada pelo Eng. Fernando Guilherme Martins em seu trabalho "Avaliação de Glebas - Situações para Lote-Planos".

- Valor de venda dos lotes:

Para área útil de venda de 1.000,00m², temos a receita bruta de:

$$VI = 1.000,00\text{m}^2 \times R\$ 350,82/\text{m}^2 = R\$ 350.820,00$$

- Despesa de urbanização:

Para a implantação do loteamento na gleba, isoladamente ou em conjunto com o remanescente de gleba, os empreendedores deverão incorrer em custos obrigatórios de urbanização e despesas de urbanização. Tais valores válidos para 1.000,00m² de área útil são calculados e veiculados pelo autor do citado trabalho na Editora Planeta Ltda em julho/2019, último divulgado:

Serviços de topografia	R\$ 3.644,84
Terraplenagem	R\$ 3.502,18
Rede de abastecimento de água	R\$ 8.977,34
Rede de esgoto	R\$ 17.856,77
Drenagem - galerias	R\$ 7.038,31
Drenagem - estruturas	R\$ 5.929,96
Parqueamento	R\$ 16.444,76
Rede de iluminação pública	R\$ 2.620,04
<b>SOMA:</b>	<b>Du = R\$ 70.542,90</b>

- Cálculo do número de lotes:

$$N = V / F$$

$$N = R\$ 350.820,00 / R\$ 70.542,90 = 4,973$$

engenheira e arquiteta  
 sobenage  
 inscrita no Conselho Brasileiro de Engenheiros e Arquitetos nº 14.084/2011  
 inscrita no Conselho Brasileiro de Engenheiros e Arquitetos nº 14.084/2011

Fls  
149.1  
8

Consultando a tabela constante do citado trabalho e considerando o prazo de 2 anos para a implantação ou investimento por parte da área total da gleba, por interpolação linear entre as CGL, a correlação gleba lote será:

2 anos  
para a  
implantação

$$CGL = 0,222$$

- Unitário de gleba:

$$R\$ 350,82/m^2 \times 0,222 = R\$ 77,88/m^2 - setembro/2011$$

#### 5.4 CONFIRMAÇÃO DO UNITÁRIO

Procurando algum dado de mercado que poderia confirmar o valor encontrado, encontramos à venda um lote vizinho e à direita da área avaliada, próximo a um cemitério nas proximidades da gleba avaliada e ilustrada.

foto, mostrando o lote vizinho



Trata-se de gleba com 5.000,00m<sup>2</sup> e 30,00m de frente para a Rua das Covas, sendo ofertado pela Mita Imóveis – Edvan – tel 15 3333-3501 por R\$ 580.000,00 à vista.

15 3333-3501  
15 3333-3501





Em decorrência da servidão a ser implantada no imóvel, as partes ficarão com as restrições e obrigações abaixo descritas:

**A ELEKTRO:**

- se compromete a não cercar a área gravada pela servidão;
- se responsabiliza por todos os danos que venham a ocorrer em decorrência da construção da linha, desde que devidamente comprovados;
- ou quem a mesma indicar poderá adentrar a área para a construção da linha e implantar as bases das torres além de suas bases previstas nesta propriedade, responsabilizando-se por todos os danos que venha causar, desde que devidamente comprovados;
- obriga-se a entrar na propriedade para conservação, reparos ou manutenção da linha. Para tanto poderá abrir estradas ou picadas, se necessário, para desobstruir o terreno na faixa e implantar as bases das torres.
- obriga-se a aterrar as cercas eventualmente existentes na faixa.

**O proprietário:**

Poderá utilizar a faixa de terra objeto da servidão dentro da faixa gravada para ELEKTRO e que são:

- não efetuar construções ou poços de captação de água;
- não fazer escavações de qualquer profundidade sob a faixa, num círculo de diâmetro igual à largura da faixa;
- não atear fogo na vegetação, em especial em plantações de café ou árvores de porte;
- não manter culturas de qualquer espécie, cuja altura ultrapasse 4,00 m;
- comunicar à ELEKTRO qualquer mudança ou instalação de estruturas, para que aquela Concessionária providencie o aterramento necessário.

Para o cálculo da indenização pela servidão, estes avaliados com ampla aceitação, o critério a seguir, válido para casos de **GLEBA URBANA SEM PROJETO DE LOTEAMENTO** e que não tenham sido loteadas, é de 10% (dez por cento) do valor venal da porção da mesma.

Consideramos que...

em decorrência da...

construção da... e sejam... que... aplica a... desobstruir o...

...

tributos impostos pela...

em seu redor,

de café ou árvores de...

de até 4,00...

para que...

com...

que é de...

porção...

sobenno engenharia  
 sobenno@amgil.com  
 este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO JORCE VELLOSO e...

O avaliador deve, como sempre, buscar o melhor aproveitamento viável legalmente e em termos de mercado. Neste caso, o melhor uso seria o loteamento da área. Assim, o loteamento como um todo, bem como a faixa de servidão teriam áreas que, em obediência à já citada Lei 537/91 corresponderiam a:

- 40% a serem obrigatoriamente doadas à Municipalidade que, no nosso entendimento, devem ser indenizadas a razão de 20% do valor do metro quadrado de gleba (indenização mínima);
- 60% a serem transformadas em lotes que devem ser indenizados à razão de 100% do valor do metro quadrado de gleba.

Assim, temos o calculo do valor da indenização:

$$R\$ 693.666,34 \times (0,40 \times 0,20 + 0,60 \times 1,00) = \mathbf{R\$ 471.693,11}$$

Ou, em números redondos:

**R\$ 472.000,00**

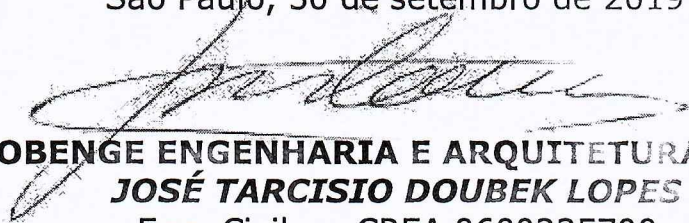
engenharia e  
sobrenome  
sobrenome@gmail.com  
14344-000 Itapeva - SP  
14344-000 Itapeva - SP  
14344-000 Itapeva - SP

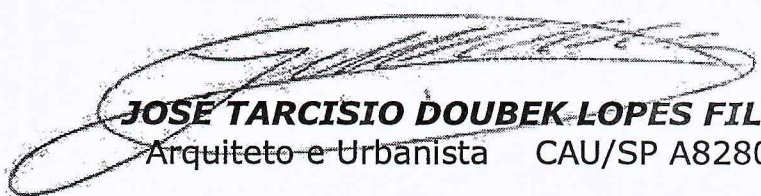


7 VALOR DA INDENIZAÇÃO  
8

**R\$ 471.000,00**  
(quatrocentos e setenta e um mil reais)  
**Setembro/2019**

São Paulo, 30 de setembro de 2019

  
**SOBENGE ENGENHARIA E ARQUITETURA LTDA.**  
**JOSÉ TARCISIO DOUBEK LOPES**  
Eng. Civil CREA 0600235700

  
**JOSE TARCISIO DOUBEK LOPES FILHO**  
Arquiteto e Urbanista CAU/SP A82801-7

engenharia e  
**sobenge**  
sobenge@gmail.com  
assinado digitalmente por RICARDO JORGE VELLOSO e TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA**

Secretaria Municipal de Obras e Serviços

Ofício SMOS nº 300/2023 – E.L

Itapeva, 17 de Abril de 2023.

Ref: Ofício nº 009/2023

Prezado Senhor,

Vimos por meio deste, em atendimento ao ofício nº 009/2023, que versa em informar qual valor será gasto com infraestrutura e qual o custo para construção da nova Rodoviária, informamos que no momento não temos um projeto definido pois para estes projetos necessitamos de projetos complementares e devido ao custo não foram executados.

Sem mais para o momento, desde já expressamos nossos votos de elevada estima consideração.

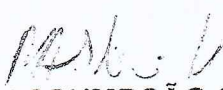
Atenciosamente,

CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA  
Secretaria Administrativa

19 ABR. 2023

16h35  
m

RECEBIDO

  
**MARCELO ASSUMPÇÃO SCHIMIDT**  
Secretário Municipal de Obras e Serviços

Ilmo Sr.  
**Mario Augusto de Souza Nishiyama**  
Vereador Municipal



203  
AM

**Município de Itapeva**  
**Subprocuradoria de Contratos e Atos**  
**Normativos**  
**Estado de São Paulo**  
CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

**Ofício SCAN n.º 128/2023**

Itapeva (SP), 08 de maio de 2023.

Excelentíssimo Senhor:

Venho por meio deste, em consonância à faculdade estabelecida no artigo 108 do Regimento Interno desta Câmara Municipal de Itapeva, solicitar a Vossa Excelência a retirada da pauta dessa Colenda Edilidade do **Projeto de Lei n.º 16/2023** decorrente da **Mensagem n. 10/2023**, que "**AUTORIZA** a desafetação de dois imóveis públicos; a permuta entre estes imóveis de propriedade da Prefeitura Municipal por outro de propriedade privada e dá outras providencias", pelas razões a seguir expostas:

O Executivo Municipal apresentou o Projeto de Lei em epígrafe a fim de desafetar dois imóveis públicos e realizar uma permuta com outro imóvel particular.

Ocorre que, em virtude de questionamentos e sugestões advindos posteriormente ao envio da proposta, o Poder Executivo manifesta interesse na suspensão da apreciação da propositura, para que possa promover alterações em alguns de seus termos.

Assim sendo, requer-se a imediata retirada da pauta do Projeto de Lei n.º 16/2023, com a suspensão do curso do competente processo legislativo até nova manifestação do Poder Executivo.

Sem mais para o momento, aproveito do ensejo para renovar meus protestos de estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

**MÁRIO SERGIO TASSINARI**  
Prefeito Municipal

CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA  
Secretaria Administrativa

08 MAIO 2023 16h35  
mp

**RECEBIDO**

Exmo. Sr.

**JOSÉ ROBERTO COMERON**

**DD. Presidente da Câmara Municipal de Itapeva**

STATE OF TEXAS  
COUNTY OF DALLAS

NOTARY PUBLIC

COMMISSION EXPIRES



# CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA

Estado de São Paulo

## TERMO DE RECEBIMENTO E POSTERIOR DEVOLUÇÃO DE DOCUMENTO PÚBLICO

Eu, Marli Cristina Veiga, RG 24.702.878-2, Chefe da Secretaria Administrativa da Câmara Municipal de Itapeva, certifico que o **Projeto de 016/2023** que AUTORIZA a desafetação de dois imóveis públicos; a permuta entre estes imóveis de propriedade da Prefeitura Municipal por outro de propriedade privada e dá outras providencias, está com o Vereador **MARINHO NISHIYAMA**.

Requerente

→ RECEBI O RL SUPRA EM

15/04/23