

**LAUDO DE AVALIAÇÃO N° 7899.7718.000105486/2025.01.01**  
**CAPA-RESUMO**

|                                                                                             |                                    |                                                                                    |                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Endereço do imóvel<br><b>Rua das Papoulas, Loteamento Villa Borghese, Bairro do Taboão.</b> |                                    |  |                               |
| Cidade<br><b>São Roque</b>                                                                  | UF<br><b>SP</b>                    |                                                                                    |                               |
| Objetivo da Avaliação<br><b>Determinação de Valor de Mercado.</b>                           |                                    |                                                                                    |                               |
| Finalidade da Avaliação<br><b>Valor Venal.</b>                                              |                                    |                                                                                    |                               |
| Solicitante e/ou Interessado<br><b>GIGOV - Gerência Executiva de Governo Sorocaba/SP</b>    |                                    |                                                                                    |                               |
| Proprietário<br><b>Município de São Roque</b>                                               |                                    | Latitude: 23°32'40,5" S;<br>Longitude: 47°07'51,6" W.                              |                               |
| Tipo de Imóvel<br><b>Área Institucional</b>                                                 |                                    | Áreas do terreno Imóveis (m²)<br><b>3.305,46 m².</b>                               |                               |
| Metodologia<br><b>Comparativo Direto NBR 14.653-1</b>                                       |                                    | Especificação (fundamentação/precisão)<br><b>Fundamentação II / Precisão III</b>   |                               |
| Valor de Avaliação do Imóvel<br><b>R\$ 1.473.000,00.</b>                                    |                                    | Valor mínimo<br><b>R\$ 1.410.097,54.</b>                                           |                               |
| Valor máximo<br><b>R\$ 1.539.263,48.</b>                                                    |                                    | Perspectiva de Liquidez do Imóvel<br><b>Baixa.</b>                                 |                               |
| Nome do Responsável Técnico<br><b>Vinicius Marques de Barros</b>                            | CPF do RT<br><b>355.302.708-83</b> | Formação do RT<br><b>Arquiteto e Urbanista</b>                                     | CAU do RT<br><b>A111979-6</b> |
| Nome do Representante Legal<br><b>Vinicius Marques de Barros</b>                            | CPF do RL<br><b>355.302.708-83</b> |                                                                                    |                               |
| Nome da Empresa<br><b>Vinicius Arquitetura e Avaliações LTDA</b>                            | CNPJ<br><b>22.763.969/0001-57</b>  |                                                                                    |                               |

**Sorocaba, 21 de fevereiro de 2025**\_\_\_\_\_  
Responsável Técnico e Representante Legal

**01. IMÓVEL**

Sistema de Lazer 1 do loteamento denominado "Villa Borghese", situada no Bairro do Taboão, município de São Roque – SP. O perímetro do imóvel tem início em um ponta da Rua das Papoulas, possui frente para a Rua Adão Prestes, e sua lateral esquerda confronta-se com a Alameda Florescer.

Coordenadas geográficas de localização: Latitude: 23°32'40,5" S; Longitude: 47°07'51,6" W.

**02. OBJETIVO**

Determinação do valor venal.

**03. INTERESSADO**

GIGOV - Gerência Executiva de Governo Sorocaba/SP

**04. PROPRIETÁRIO**

Município de São Roque

**05. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES**

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida, constituída por matrícula nº45.528 do Registro de Imóveis de São Roque, Decreto nº 7.604 e croqui de localização.
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 19/02/2025.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local.

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, e em condições de ser imediatamente comercializado ou locado.

Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

**06. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

O imóvel está localizado em um bairro predominantemente residencial, inserido na malha urbana.

**Infraestrutura urbana da região:** Água Potável, Esgoto Sanitário, Energia Elétrica, Iluminação Pública, Telefone, Pavimentação, Esgoto Pluvial.

**Serviços Públicos e Comunitários:** Coleta de Lixo, Transporte Coletivo, Comércio, Educação, Saúde e Segurança.

## **07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

Terreno com área de 3.305,46m<sup>2</sup>.

Testada: 21,57m em curva.

Número de frentes: 1.

Formato: Irregular.

Topografia: declive.

Condição do solo: vegetação rasteira e árvores esparsas.

## **08. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO**

O laudo de avaliação de imóveis é fornecido exclusivamente como uma ferramenta para embasar a tomada de decisões de política pública. Não deve ser considerado como uma avaliação com validade comercial ou para fins transacionais. As informações contidas neste documento são baseadas em dados disponíveis no momento da avaliação e podem estar sujeitas a alterações. O uso deste laudo para qualquer outra finalidade que não seja a tomada de decisões de política pública é estritamente por conta e risco do usuário.

## **09. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS**

### ***Método comparativo direto de dados de mercado***

*Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da atmosfera. “*

Uma vez definido o método comparativo para efetuar a avaliação, é importante definir, também, a ferramenta matemática a ser utilizada no tratamento dos elementos que serão utilizados para comparação. Para o caso em tela, considerando as características do imóvel e as do mercado no qual está inserido, será utilizado o **Tratamento Científico dos Dados**, preconizado pela inicialmente citada Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT, **NBR 14.653-2**.

### **09.1. MÉTODO COMPARATIVO**

Para aplicação da inferência estatística é importante obter amostras e estudar as variáveis que, em princípio, são relevantes para retratar o comportamento do mercado e encontrar a tendência de formação dos seus preços, para explicar valor do imóvel.

Para o caso em exame foram selecionados 19 (dezenove) e considerados 18 (dezoito) dados de mercado para a avaliação do terreno no município de São Roque, cujas características principais encontram-se relacionadas na planilha **ANEXO III**.

#### **09.1.1. TRATAMENTO CIENTÍFICO PARA PROJEÇÃO DE VALOR VENAL PARA O REFERIDO IMÓVEL**

Foi admitido o **Valor Total** como variável dependente do modelo e três variáveis de características (ou variável independente):

- **Área total:** variável quantitativa independente – expressa em metros quadrados, a fim de se verificar sua relação com os preços encontrados no mercado. Os elementos apresentam uma amplitude entre 507,00m<sup>2</sup> e 10.500,00m<sup>2</sup>;
- **Localização:** variável qualitativa crescente (códigos alocados) independente – cada amostra recebeu um código referente a qualidade da sua localização, sendo 1 - regiões suburbanas; 2 - bairros periféricos; 3 - bairros inseridos na malha urbana central de São Roque; 4 - região central ou avenidas importantes.
- **Topografia:** variável qualitativa crescente (códigos alocados) independente – cada amostra recebeu um código referente a qualidade da sua topografia, sendo 1 – acidentado; 2 – irregular; 3 – plano.

#### **09.2.1. INFERÊNCIA ESTATÍSTICA**

Com base nos princípios acima e nos elementos caracterizadores dos dados amostrais relacionados no **ANEXOS III**, foi investigado, com o auxílio de um programa de estatística para avaliações, uma equação de regressão que representasse os valores de venda de imóveis nas condições do avaliando. A determinação do modelo pressupõe representação simplificada das propriedades e do comportamento do mercado pela necessidade de poderem ser explicados fenômenos complexos utilizando-se apenas as variáveis mais significativas, que muitas vezes englobam as influenciam as demais. Estes estudos estatísticos geraram um modelo – apresentado em detalhe no **ANEXO IV** e através do qual se verifica que as variáveis chaves (ou principais) para o caso em estudo do terreno estão relacionadas com a área total, a localização e a topografia.

#### **09.3. DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL**

##### **09.3.1. Atributos de Entrada para a Inferência**

|             |          |
|-------------|----------|
| Área total  | 3.305,46 |
| Localização | 3        |
| Topografia  | 2        |

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

| Mínimo | Valor Calculado (R\$) | Máximo |
|--------|-----------------------|--------|
| -4,29% | 1.636.961,83          | +4,48% |

Valor mínimo = R\$ 1.566.775,05

Valor máximo = R\$ 1.710.292,76

Devido ao modelo de regressão contemplar apenas informações de oferta de mercado será aplicado um desconto de 10% nos valores obtidos, desconto comumente aplicado nas negociações imobiliárias, gerando os seguintes resultados:

**Valor médio = R\$ 1.473.265,64**

Valor mínimo = R\$ 1.410.097,54

Valor máximo = R\$ 1.539.263,48

Aplicando arredondamento de valores (máximo de 1% conforme NBR 14.653-1)

**Valor médio arredondado = R\$ 1.473.000,00**

## **10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

### **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II**

A soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendidos foi de 15 para o modelo descrito, atingindo grau de fundamentação II

### **GRAU DE PRECISÃO III**

## **11. CONCLUSÃO**

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão o seguinte valor de mercado:

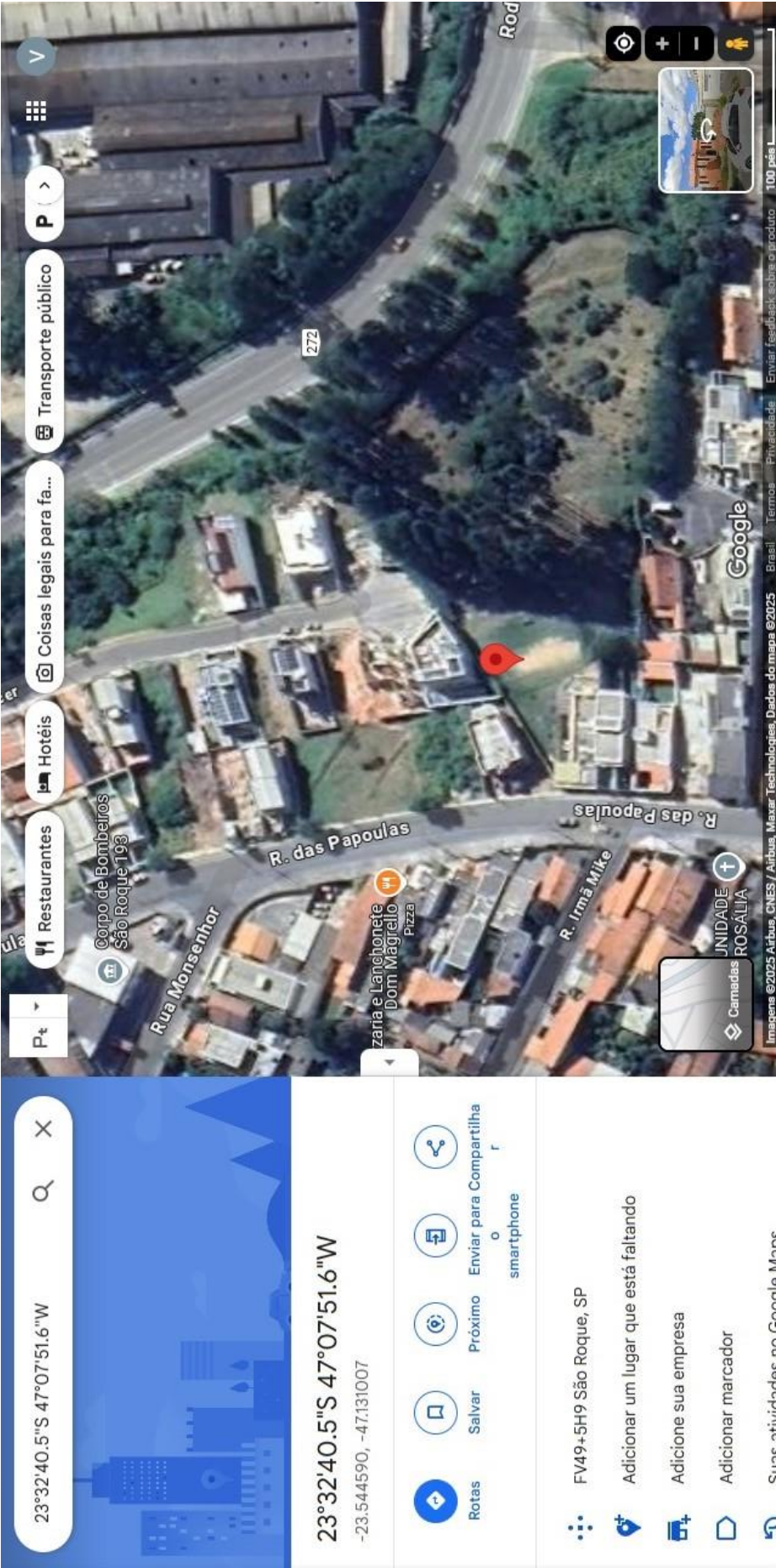
**R\$ 1.473.000,00 (um milhão quatrocentos e setenta e três mil reais)**

## **12. ANEXOS**

- Anexo I: Localização do imóvel;
- Anexo II: Fotos do Local;
- Anexo III: Dados Coletados no Mercado;
- Anexo IV: Resultados de Modelo Estatístico.
- Anexo V: Documentos do Imóvel

## Anexo I

### Localização



## Anexo II

### Fotos



Lateral confrontante com a Al. Florescer. Identificação da Alameda



Logradouro



Logradouro



Fundos



Fundos

Anexo III  
Dados Amostrais

|  | Dado |   | Endereço                               | Complemento            | Bairro                    | Código do anunciante |
|--|------|---|----------------------------------------|------------------------|---------------------------|----------------------|
|  | 1    | ✓ | Estrada da Ponte Lavrada               | -23.582575, -47.071968 | Alto da Serra - Mailasqui | TE0671               |
|  | 2    | ✓ | Rua Antônio Meleiro                    | -23.517642, -47.134296 | Jardim Flórida            | REO974793            |
|  | 3    | ✓ | Estrada do Vinho, 1900                 | -23.559691, -47.128939 | Sorocamirim               | TE10475              |
|  | 4    |   | Estrada dos Moraes                     | -23.592014, -47.138435 | Canguera                  | TE01364              |
|  | 5    | ✓ | Rodovia Raposo Tavares                 | -23.534403, -47.161800 | Vila Nova São Roque       | REO989655            |
|  | 6    | ✓ | Rua Antônio de Oliveira Pinto          | -23.542133, -47.037710 | São João Novo             | TE07929              |
|  | 7    | ✓ | Rua Benedito de Moraes Goes            | -23.606724, -47.154357 | Canguera                  | REO994640            |
|  | 8    | ✓ | Estrada do Caputera                    | -23.562959, -47.070949 | São João Novo             | 116134               |
|  | 9    | ✓ | Rua São Paulo                          | -23.542099, -47.126519 | Taboão                    | REO747624            |
|  | 10   | ✓ | Avenida Varanguera                     | -23.515558, -47.140656 | Jardim Boa Vista          | AR00861              |
|  | 11   | ✓ | Rua Rosa Passos                        | -23.523373, -47.136471 | Vila Irene                | TE0063               |
|  | 12   | ✓ | Rua São Paulo, 1229                    | -23.542034, -47.126528 | Taboão                    | REO459646            |
|  | 13   | ✓ | Rua leão Benassi                       | -23.514705, -47.125854 | Jardim Maria Trindade     | REO998710            |
|  | 14   | ✓ | Rua Doutor José Juni Filho             | -23.529262, -47.142904 | Jardim Esther             | REO733671            |
|  | 15   | ✓ | Rua Antônio Meleiro                    | -23.517358, -47.133723 | Jardim Flórida            | REO1025687           |
|  | 16   | ✓ | Rua Jornalista José Hyppolito Da Silva | -23.528779, -47.127304 | Esplanada Mendes Moraes   | REO881297            |
|  | 17   | ✓ | Estrada Da Serrinha                    | -23.509563, -47.124002 | Cambará                   | REO901572            |
|  | 18   | ✓ | Rua Maria Augusta Ferreira             | -23.506079, -47.149506 | Guaçu                     | REO930276            |
|  | 19   | ✓ | Estrada Turística Do Morro Do Saboó    | -23.439064, -47.153714 | Restinga VErde            | REO773224            |

|  | Informante                          | Telefone do informante | Data da colet... | Área total | Localização | Topografia | * Data | * E... | * Valor unitário | Valor total  |
|--|-------------------------------------|------------------------|------------------|------------|-------------|------------|--------|--------|------------------|--------------|
|  | Chicoli Administração de Bens       | (11) 4159-6699         | 19/02/2025       | 10.500,00  | 1           | 1          | 1      | 1      | 93,80            | 985.000,00   |
|  | Lopes Splendore                     | (11) 4712-4194         | 19/02/2025       | 10.000,00  | 4           | 2          | 1      | 1      | 800,00           | 8.000.000,00 |
|  | Proinvest Central de Negócios       | (11) 4617-8699         | 19/02/2025       | 9.686,00   | 3           | 2          | 1      | 1      | 410,90           | 3.980.000,00 |
|  | Qualitá Imóveis                     | (15) 99755-5003        | 19/02/2025       | 9.000,00   | 1           | 3          | 1      | 1      | 288,88           | 2.600.000,00 |
|  | Lopes Splendore                     | (11) 4712-4194         | 19/02/2025       | 8.836,00   | 3           | 2          | 1      | 1      | 500,00           | 4.418.000,00 |
|  | Maicon F&G Imóveis                  | (15)9.8164-3349        | 19/02/2025       | 7.854,71   | 2           | 2          | 1      | 1      | 190,96           | 1.500.000,00 |
|  | Lopes Splendore                     | (11) 4712-4194         | 19/02/2025       | 6.000,00   | 1           | 1          | 1      | 1      | 85,00            | 510.000,00   |
|  | Vitório Imobiliária e Incorporadora | (11) 4713-1632         | 19/02/2025       | 4.071,00   | 2           | 3          | 1      | 1      | 368,45           | 1.500.000,00 |
|  | Lopes Splendore                     | (11) 4712-4194         | 19/02/2025       | 2.830,56   | 4           | 2          | 1      | 1      | 1.059,86         | 3.000.000,00 |
|  | GAT Negócios Imobiliários           | (15) 3414-1900         | 19/02/2025       | 2.026,00   | 4           | 3          | 1      | 1      | 1.480,75         | 3.000.000,00 |
|  | Moroco Imobiliária                  | (11)9.8914-2969        | 19/02/2025       | 1.622,00   | 4           | 2          | 1      | 1      | 1.109,74         | 1.800.000,00 |
|  | Lopes Splendore                     | (11) 4712-4194         | 19/02/2025       | 5.561,00   | 4           | 2          | 1      | 1      | 989,00           | 5.500.000,00 |
|  | Lopes Splendore                     | (11) 4712-4194         | 19/02/2025       | 507,00     | 3           | 3          | 1      | 1      | 798,00           | 405.000,00   |
|  | Lopes Splendore                     | (11) 4712-4194         | 19/02/2025       | 1.600,00   | 3           | 1          | 1      | 1      | 437,00           | 700.000,00   |
|  | Lopes Splendore                     | (11) 4712-4194         | 19/02/2025       | 1.000,00   | 4           | 2          | 1      | 1      | 1.000,00         | 1.000.000,00 |
|  | Lopes Splendore                     | (11) 4712-4194         | 19/02/2025       | 546,00     | 4           | 2          | 1      | 1      | 1.053,00         | 575.000,00   |
|  | Lopes Splendore                     | (11) 4712-4194         | 19/02/2025       | 2.700,00   | 2           | 2          | 1      | 1      | 255,00           | 689.000,00   |
|  | Lopes Splendore                     | (11) 4712-4194         | 19/02/2025       | 3.000,00   | 2           | 1          | 1      | 1      | 200,00           | 600.000,00   |
|  | Lopes Splendore                     | (11) 4712-4194         | 19/02/2025       | 2.538,00   | 1           | 3          | 1      | 1      | 128,00           | 325.000,00   |

Anexo IV  
Resultados Estadísticos

**1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

|                 |                                       |
|-----------------|---------------------------------------|
| Autor:          |                                       |
| Modelo:         |                                       |
| Data do modelo: | quarta-feira, 19 de fevereiro de 2025 |
| Tipologia:      | Lotes                                 |

**2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:**

| Variáveis e dados do modelo     | Quant. |
|---------------------------------|--------|
| Total de variáveis:             | 7      |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 4      |
| Total de dados:                 | 19     |
| Dados utilizados no modelo:     | 18     |

**3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:**

| Nome                   | Tipo     | Classificação                     | Descrição da varável                                                                                                                                                      | Habilitada |
|------------------------|----------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Endereço               | Texto    | Texto                             | Endereço completo do imóvel                                                                                                                                               | Sim        |
| Complemento            | Texto    | Texto                             | Complemento ao endereço do imóvel                                                                                                                                         | Sim        |
| Bairro                 | Texto    | Texto                             | Bairro onde o imóvel se localiza                                                                                                                                          | Sim        |
| Código do anunciante   | Texto    |                                   |                                                                                                                                                                           | Sim        |
| Informante             | Texto    | Texto                             | Nome ou identificação do informante                                                                                                                                       | Sim        |
| Telefone do informante | Texto    | Texto                             | Telefone ou número de contato do informante                                                                                                                               | Sim        |
| Data da coleta do dado | Texto    |                                   |                                                                                                                                                                           | Sim        |
| Área total             | Numérica | Quantitativa                      | Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>                                                                                                                             | Sim        |
| Localização            | Numérica | Qualitativa<br>(Códigos Alocados) | 1 - regiões suburbanas<br><br>2 - bairros periféricos<br><br>3 - bairros inseridos na malha urbana central de São Roque<br><br>4 - região central ou avenidas importantes | Sim        |
| Topografia             | Numérica | Qualitativa<br>(Códigos Alocados) | 1 - acidentado<br><br>2 - irregular<br><br>3 - plano                                                                                                                      | Sim        |
| Data                   | Numérica | Proxy                             |                                                                                                                                                                           | Não        |
| Evento                 | Numérica | Dicotomica                        | Tipo de negócio (Venda = 0, Oferta = 1)                                                                                                                                   | Não        |
| Valor unitário         | Numérica | Proxy                             | Valor total do imóvel dividido pela Area total                                                                                                                            | Não        |

## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

| (m²)        |          |            |                       |     |
|-------------|----------|------------|-----------------------|-----|
| Valor total | Númerica | Dependente | Valor total do imóvel | Sim |

### 4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

| Nome da variável | Valor Mínimo | Valor Máximo | Amplitude    | Valor Médio  |
|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Área total       | 507,00       | 10.500,00    | 9.993,00     | 4.493,24     |
| Localização      | 1,00         | 4,00         | 3,00         | 2,83         |
| Topografia       | 1,00         | 3,00         | 2,00         | 2,00         |
| Valor total      | 325.000,00   | 8.000.000,00 | 7.675.000,00 | 2.138.166,67 |

### 5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

| Estatísticas do modelo       | Estatística           |
|------------------------------|-----------------------|
| Coeficiente de correlação:   | 0,9920691 / 0,9883905 |
| Coeficiente de determinação: | 0,9842012             |
| Fisher - Snedecor:           | 290,71                |
| Significância do modelo (%): | 0,00                  |

### 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

| Distribuição dos resíduos                             | Curva Normal | Modelo |
|-------------------------------------------------------|--------------|--------|
| Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$       | 68%          | 72%    |
| Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$ | 90%          | 94%    |
| Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$ | 95%          | 100%   |

### 7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| Quantidade de outliers: | 0     |
| % de outliers:          | 0,00% |

### 8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

| Fonte de variação | Soma dos Quadrados | Graus de Liberdade | Quadrado Médio | F       |
|-------------------|--------------------|--------------------|----------------|---------|
| Explicada         | 15,719             | 3                  | 5,240          | 290,714 |
| Não Explicada     | 0,252              | 14                 | 0,018          |         |
| Total             | 15,972             | 17                 |                |         |

**9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

$$\ln(\text{Valor total}) = +4,697794486 + 0,8960545016 * \ln(\text{Área total}) + 0,6933494276 * \text{Localização} + 0,4147858016 * \ln(\text{Topografia})$$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$$\text{Valor total} = +107,7453411 * e^{(+0,8960545016 * \ln(\text{Área total}) + 0,6933494276 * \text{Localização} + 0,4147858016 * \ln(\text{Topografia}))}$$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$$\text{Valor total} = +109,7049497 * e^{(+0,8960545016 * \ln(\text{Área total}) + 0,6933494276 * \text{Localização} + 0,4147858016 * \ln(\text{Topografia}))}$$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

$$\text{Valor total} = +110,6980788 * e^{(+0,8960545016 * \ln(\text{Área total}) + 0,6933494276 * \text{Localização} + 0,4147858016 * \ln(\text{Topografia}))}$$
**10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

| Variáveis   | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|-------------|---------|--------|---------|
| Área total  | ln(x)   | 24,32  | 0,00    |
| Localização | x       | 22,13  | 0,00    |
| Topografia  | ln(x)   | 4,55   | 0,05    |
| Valor total | ln(y)   | 13,63  | 0,00    |

**11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

| Variável    | Alias | x1    | x2    | x3    | y    |
|-------------|-------|-------|-------|-------|------|
| Área total  | x1    | 0,00  | -0,35 | -0,27 | 0,55 |
| Localização | x2    | -0,35 | 0,00  | 0,33  | 0,56 |
| Topografia  | x3    | -0,27 | 0,33  | 0,00  | 0,19 |
| Valor total | y     | 0,55  | 0,56  | 0,19  | 0,00 |

**12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

| Variável    | Alias | x1   | x2   | x3   | y    |
|-------------|-------|------|------|------|------|
| Área total  | x1    | 0,00 | 0,98 | 0,78 | 0,99 |
| Localização | x2    | 0,98 | 0,00 | 0,73 | 0,99 |

## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

|             |    |      |      |      |      |
|-------------|----|------|------|------|------|
| Topografia  | x3 | 0,78 | 0,73 | 0,00 | 0,77 |
| Valor total | y  | 0,99 | 0,99 | 0,77 | 0,00 |

### 13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

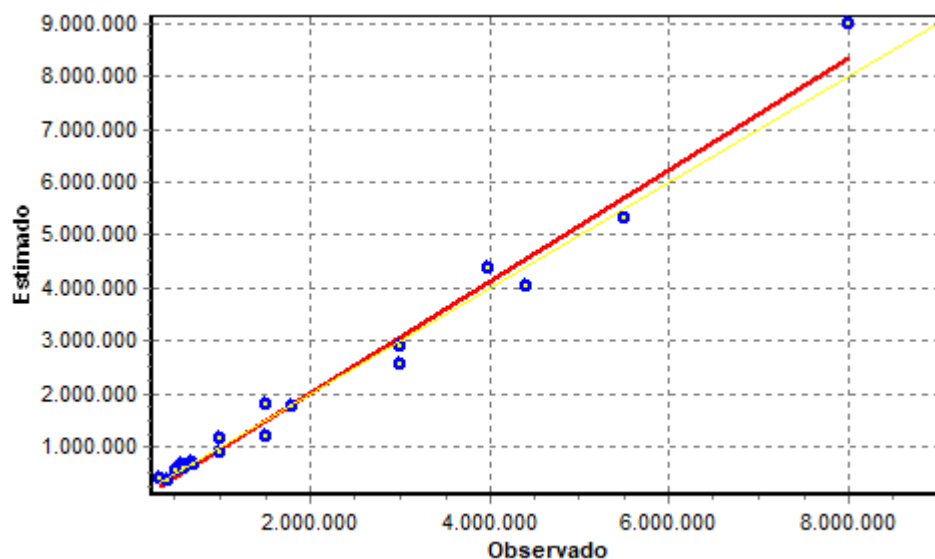
| Dado | Observado | Estimado | Resíduo | Resíduo (%) | Resíduo / DP | DCook      |
|------|-----------|----------|---------|-------------|--------------|------------|
| 1    | 13,80     | 13,69    | 0,11    | 0,8157%     | 0,838469     | 0,11087100 |
| 2    | 15,89     | 16,01    | -0,12   | -0,7343%    | -0,869360    | 0,10391200 |
| 3    | 15,20     | 15,29    | -0,09   | -0,6116%    | -0,692255    | 0,02863300 |
| 5    | 15,30     | 15,21    | 0,09    | 0,6128%     | 0,698439     | 0,02536500 |
| 6    | 14,22     | 14,41    | -0,19   | -1,3193%    | -1,397509    | 0,09126500 |
| 7    | 13,14     | 13,19    | -0,04   | -0,3365%    | -0,329357    | 0,01535500 |
| 8    | 14,22     | 13,99    | 0,23    | 1,6392%     | 1,736324     | 0,29653300 |
| 9    | 14,91     | 14,88    | 0,03    | 0,2238%     | 0,248604     | 0,00243100 |
| 10   | 14,91     | 14,75    | 0,16    | 1,1053%     | 1,227867     | 0,09186500 |
| 11   | 14,40     | 14,38    | 0,02    | 0,1492%     | 0,160044     | 0,00106200 |
| 12   | 15,52     | 15,49    | 0,03    | 0,2217%     | 0,256255     | 0,00432300 |
| 13   | 12,91     | 12,81    | 0,10    | 0,7515%     | 0,722704     | 0,09880300 |
| 14   | 13,46     | 13,39    | 0,07    | 0,5210%     | 0,522286     | 0,04310500 |
| 15   | 13,82     | 13,95    | -0,13   | -0,9621%    | -0,990026    | 0,05989700 |
| 16   | 13,26     | 13,41    | -0,14   | -1,0863%    | -1,073079    | 0,14722500 |
| 17   | 13,44     | 13,45    | -0,01   | -0,0650%    | -0,065081    | 0,00013900 |
| 18   | 13,30     | 13,26    | 0,05    | 0,3461%     | 0,343007     | 0,01190200 |
| 19   | 12,69     | 12,87    | -0,18   | -1,4147%    | -1,337332    | 0,56396100 |

**14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

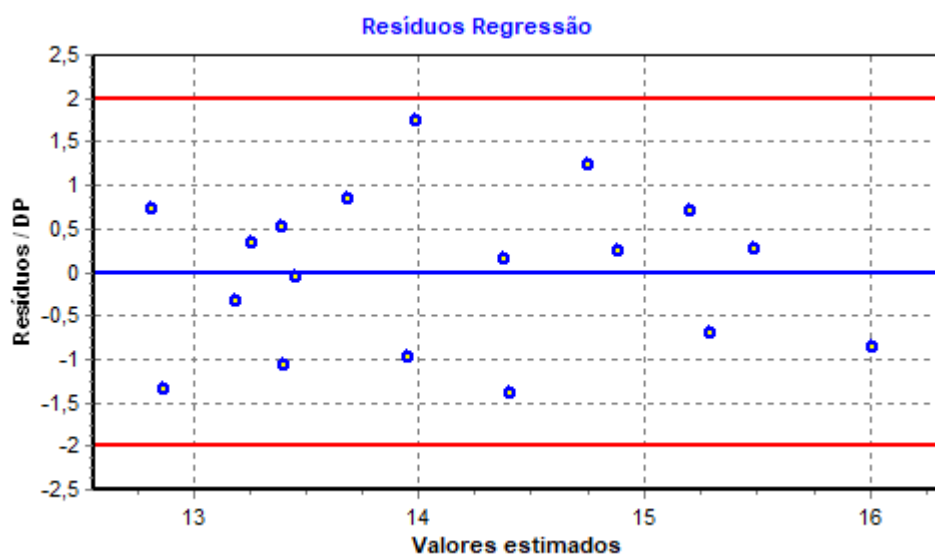
| Item | Descrição                                                                                                                              | Grau III                                                                                                                                              | Grau II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Grau I                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pontos obtidos |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 1    | Caracterização do imóvel avaliando                                                                                                     | Completa quanto a todas as variáveis analisadas                                                                                                       | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Adoção de situação paradigma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2              |
| 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 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                                                                                                                                                                                                                                                               | 2              |
| 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 | 3              |
| 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              |

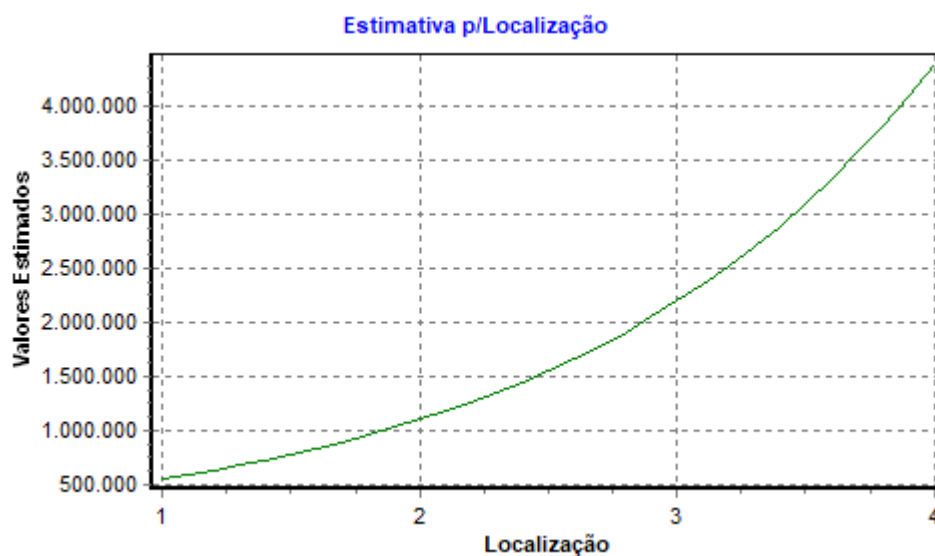
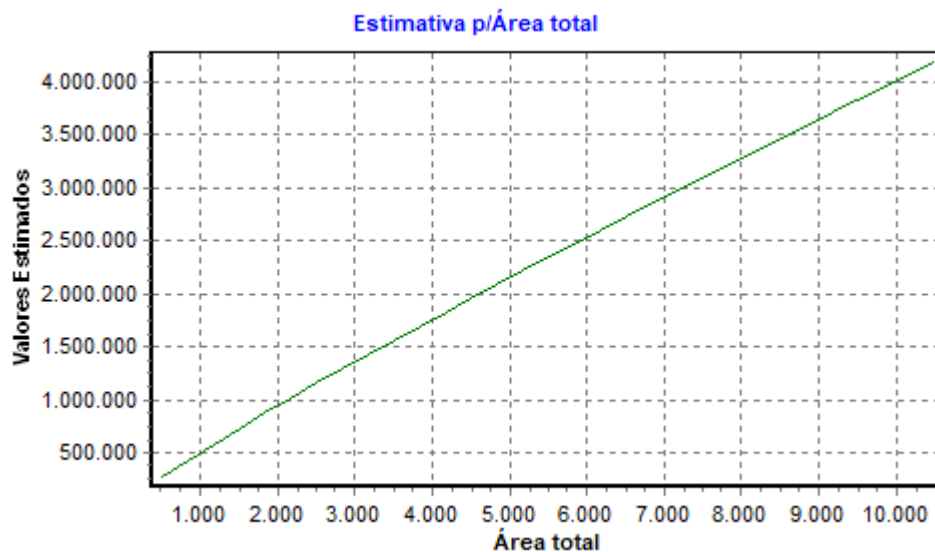
15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

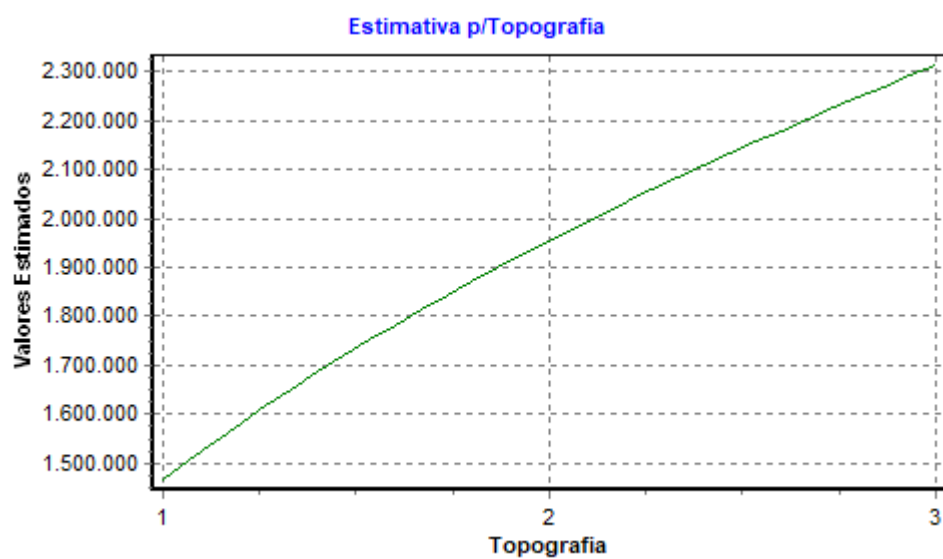
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**



**17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**
**Variáveis Texto:**

| ID | Desabil<br>itado | Endereço                               | Complemento               | Bairro                    | Código do anunciante |
|----|------------------|----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------|
| 1  |                  | Estrada da Ponte Lavrada               | -23.582575,<br>-47.071968 | Alto da Serra - Mailasqui | TE0671               |
| 2  |                  | Rua Antônio Meleiro                    | -23.517642,<br>-47.134296 | Jardim Flórida            | REO974793            |
| 3  |                  | Estrada do Vinho, 1900                 | -23.559691,<br>-47.128939 | Sorocamirim               | TE10475              |
| 4  | *                | Estrada dos Moraes                     | -23.592014,<br>-47.138435 | Canguera                  | TE01364              |
| 5  |                  | Rodovia Raposo Tavares                 | -23.534403,<br>-47.161800 | Vila Nova São Roque       | REO989655            |
| 6  |                  | Rua Antônio de Oliveira Pinto          | -23.542133,<br>-47.037710 | São João Novo             | TE07929              |
| 7  |                  | Rua Benedito de Moraes Goes            | -23.606724,<br>-47.154357 | Canguera                  | REO994640            |
| 8  |                  | Estrada do Caputera                    | -23.562959,<br>-47.070949 | São João Novo             | 116134               |
| 9  |                  | Rua São Paulo                          | -23.542099,<br>-47.126519 | Taboão                    | REO747624            |
| 10 |                  | Avenida Varanguera                     | -23.515558,<br>-47.140656 | Jardim Boa Vista          | AR00861              |
| 11 |                  | Rua Rosa Passos                        | -23.523373,<br>-47.136471 | Vila Irene                | TE0063               |
| 12 |                  | Rua São Paulo, 1229                    | -23.542034,<br>-47.126528 | Taboão                    | REO459646            |
| 13 |                  | Rua leão Benassi                       | -23.514705,<br>-47.125854 | Jardim Maria Trindade     | REO998710            |
| 14 |                  | Rua Doutor José Juni Filho             | -23.529262,<br>-47.142904 | Jardim Esther             | REO733671            |
| 15 |                  | Rua Antônio Meleiro                    | -23.517358,<br>-47.133723 | Jardim Flórida            | REO1025687           |
| 16 |                  | Rua Jornalista José Hyppolito Da Silva | -23.528779,<br>-47.127304 | Esplanada Mendes Moraes   | REO881297            |
| 17 |                  | Estrada Da Serrinha                    | -23.509563,<br>-47.124002 | Cambará                   | REO901572            |
| 18 |                  | Rua Maria Augusta Ferreira             | -23.506079,<br>-47.149506 | Guaçu                     | REO930276            |
| 19 |                  | Estrada Turística Do Morro Do Saboó    | -23.439064,<br>-47.153714 | Restinga VErde            | REO773224            |

| ID | Desabil | Informante | Telefone do | Data da coleta do dado |
|----|---------|------------|-------------|------------------------|
|----|---------|------------|-------------|------------------------|

## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

|    | itado |                                     | informante      |            |
|----|-------|-------------------------------------|-----------------|------------|
| 1  |       | Chicoli Administração de Bens       | (11) 4159-6699  | 19/02/2025 |
| 2  |       | Lopes Splendore                     | (11) 4712-4194  | 19/02/2025 |
| 3  |       | Proinvest Central de Negócios       | (11) 4617-8699  | 19/02/2025 |
| 4  | *     | Qualitá Imóveis                     | (15) 99755-5003 | 19/02/2025 |
| 5  |       | Lopes Splendore                     | (11) 4712-4194  | 19/02/2025 |
| 6  |       | Maicon F&G Imóveis                  | (15)9.8164-3349 | 19/02/2025 |
| 7  |       | Lopes Splendore                     | (11) 4712-4194  | 19/02/2025 |
| 8  |       | Vitório Imobiliária e Incorporadora | (11) 4713-1632  | 19/02/2025 |
| 9  |       | Lopes Splendore                     | (11) 4712-4194  | 19/02/2025 |
| 10 |       | GAT Negócios Imobiliários           | (15) 3414-1900  | 19/02/2025 |
| 11 |       | Moroco Imobiliária                  | (11)9.8914-2969 | 19/02/2025 |
| 12 |       | Lopes Splendore                     | (11) 4712-4194  | 19/02/2025 |
| 13 |       | Lopes Splendore                     | (11) 4712-4194  | 19/02/2025 |
| 14 |       | Lopes Splendore                     | (11) 4712-4194  | 19/02/2025 |
| 15 |       | Lopes Splendore                     | (11) 4712-4194  | 19/02/2025 |
| 16 |       | Lopes Splendore                     | (11) 4712-4194  | 19/02/2025 |
| 17 |       | Lopes Splendore                     | (11) 4712-4194  | 19/02/2025 |
| 18 |       | Lopes Splendore                     | (11) 4712-4194  | 19/02/2025 |
| 19 |       | Lopes Splendore                     | (11) 4712-4194  | 19/02/2025 |

### Variáveis Numéricas:

| ID | Desabil<br>itado | Área total | Localização | Topografia | Data | Evento | Valor<br>unitário | Valor total  |
|----|------------------|------------|-------------|------------|------|--------|-------------------|--------------|
| 1  |                  | 10.500,00  | 1           | 1          | 1    | 1      | 93,80             | 985.000,00   |
| 2  |                  | 10.000,00  | 4           | 2          | 1    | 1      | 800,00            | 8.000.000,00 |
| 3  |                  | 9.686,00   | 3           | 2          | 1    | 1      | 410,90            | 3.980.000,00 |
| 4  | *                | 9.000,00   | 1           | 3          | 1    | 1      | 288,88            | 2.600.000,00 |
| 5  |                  | 8.836,00   | 3           | 2          | 1    | 1      | 500,00            | 4.418.000,00 |
| 6  |                  | 7.854,71   | 2           | 2          | 1    | 1      | 190,96            | 1.500.000,00 |
| 7  |                  | 6.000,00   | 1           | 1          | 1    | 1      | 85,00             | 510.000,00   |
| 8  |                  | 4.071,00   | 2           | 3          | 1    | 1      | 368,45            | 1.500.000,00 |
| 9  |                  | 2.830,56   | 4           | 2          | 1    | 1      | 1.059,86          | 3.000.000,00 |

## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

|    |  |          |   |   |   |   |          |              |
|----|--|----------|---|---|---|---|----------|--------------|
| 10 |  | 2.026,00 | 4 | 3 | 1 | 1 | 1.480,75 | 3.000.000,00 |
| 11 |  | 1.622,00 | 4 | 2 | 1 | 1 | 1.109,74 | 1.800.000,00 |
| 12 |  | 5.561,00 | 4 | 2 | 1 | 1 | 989,00   | 5.500.000,00 |
| 13 |  | 507,00   | 3 | 3 | 1 | 1 | 798,00   | 405.000,00   |
| 14 |  | 1.600,00 | 3 | 1 | 1 | 1 | 437,00   | 700.000,00   |
| 15 |  | 1.000,00 | 4 | 2 | 1 | 1 | 1.000,00 | 1.000.000,00 |
| 16 |  | 546,00   | 4 | 2 | 1 | 1 | 1.053,00 | 575.000,00   |
| 17 |  | 2.700,00 | 2 | 2 | 1 | 1 | 255,00   | 689.000,00   |
| 18 |  | 3.000,00 | 2 | 1 | 1 | 1 | 200,00   | 600.000,00   |
| 19 |  | 2.538,00 | 1 | 3 | 1 | 1 | 128,00   | 325.000,00   |

### 18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

#### •Imóvel avaliando 1:

| Estimativa   | Moda         | Mediana      | Média        | Amplitude | Grau de Precisão |
|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------|------------------|
| Valor Mínimo | 1.566.775,05 | 1.595.270,63 | 1.609.712,18 | 4,29%     |                  |
| Valor Médio  | 1.636.961,83 | 1.666.733,92 | 1.681.822,41 | -         | III              |
| Valor Máximo | 1.710.292,76 | 1.741.398,55 | 1.757.162,96 | 4,48%     |                  |

#### Dados do imóvel avaliando:

| Variável               | Conteúdo           | Extrapolação |
|------------------------|--------------------|--------------|
| Endereço               | Rua das Papoulas   | -            |
| Complemento            |                    | -            |
| Bairro                 | Vila Santa Rosália | -            |
| Código do anunciante   |                    | -            |
| Informante             |                    | -            |
| Telefone do informante |                    | -            |
| Data da coleta do dado |                    | -            |
| Área total             | 3.305,46           | Não          |
| Localização            | 3,00               | Não          |
| Topografia             | 2,00               | Não          |

### **Modelo:**

### **Data de Referência:**

quarta-feira, 19 de fevereiro de 2025

### **Informações Complementares:**

### **Dados para a projeção de valores:**

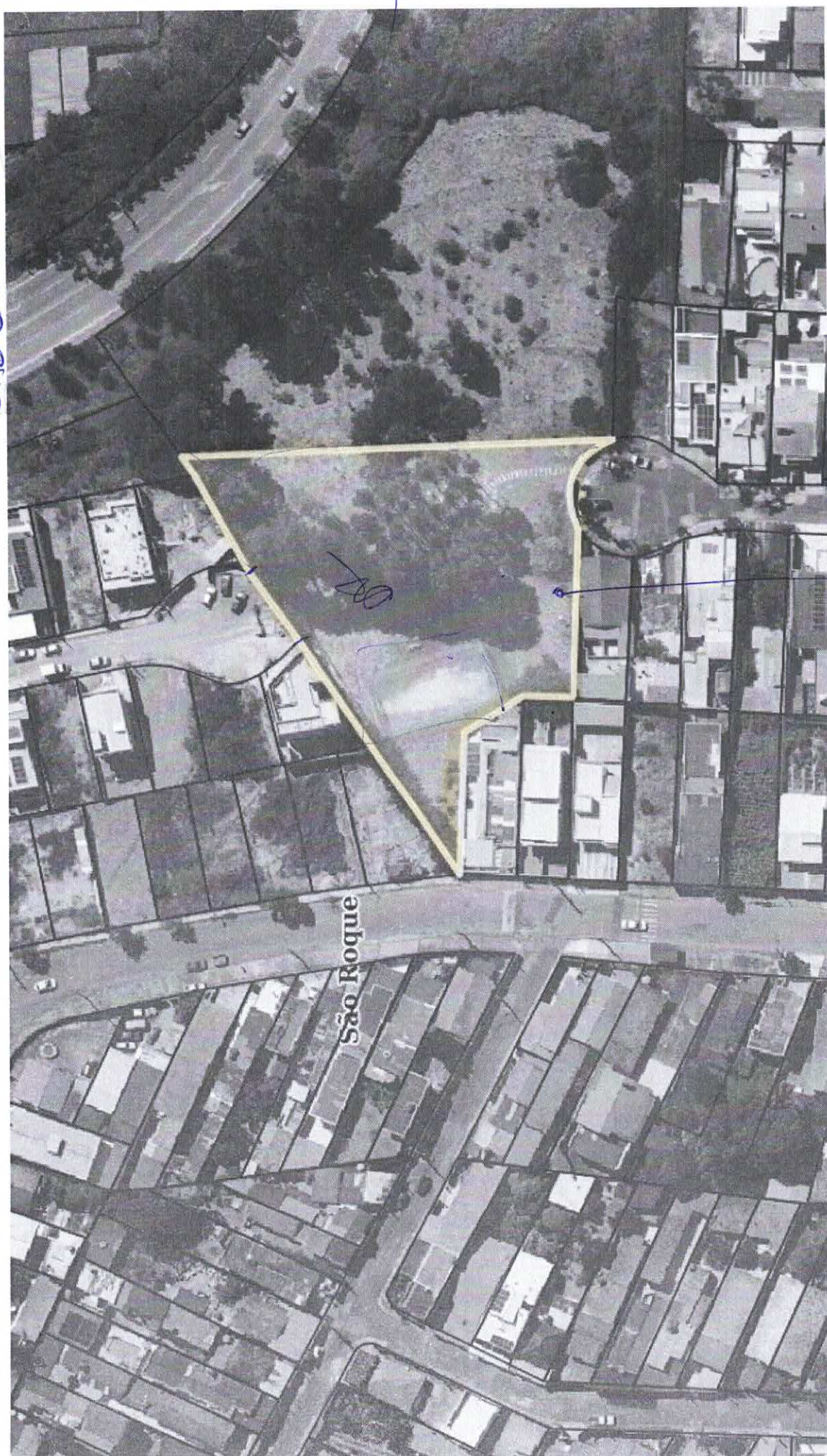
- Área total = 3.305,46
- Localização = 3
- Topografia = 2
  
- Endereço = Rua das Papoulas
- Complemento =
- Bairro = Vila Santa Rosália
- Código do anunciante =
- Informante =
- Telefone do informante =
- Data da coleta do dado =

### **Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%**

- Valor Unitário
  - Mínimo = 474,00
  - Médio = 495,23
  - Máximo = 517,41
  
- Valor Total
  - Mínimo (4,29%) = 1.566.775,05
  - Médio = 1.636.961,83
  - Máximo (4,48%) = 1.710.292,76
  
- Intervalo Predição
  - Mínimo (16,96%) = 1.359.375,68
  - Máximo (20,42%) = 1.971.231,40
  - Mínimo (IP) = 411,25
  - Máximo (IP) = 596,36
  - 
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 1.391.417,55
  - RL Máximo = 1.882.506,10

Anexo V  
Documentos do Imóvel

-5012-0995  
CAD 5012-0935



Declaro 7.604/13  
fornecido de uso



# São Roque-SP

## Legislação Digital

### DECRETO Nº 7.604, DE 6 DE JUNHO DE 2013

Outorga permissão de uso de bem público a Associação dos Proprietários em Villa Borghese e dá outras providências.

Daniel de Oliveira Costa, **Prefeito da Estância Turística de São Roque**, no uso de suas atribuições legais, e nos termos do art. 206, § 3º da Lei Orgânica do Município;

Decreta:

Art. 1º Fica outorgada à Associação dos Proprietários em Villa Borghese, sociedade civil sem fins lucrativos, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.970.999/0001-90, com sede social na Rua Novellara, s/nº, São Roque, Estado de São Paulo, Permissão de Uso a Título Precário e Gratuito, por prazo indeterminado, a contar da data da assinatura do termo respectivo, das áreas de lazer "A" e "B" especificadas no Processo Administrativo nº 6359/08.

Art. 2º As condições de permissão deverão ser consignadas em termo a ser elaborado.

Art. 3º Este Decreto entra em vigor na data da sua publicação, revogando Decreto nº 6.990 de 6 de maio de 2010 (/SaoRoque-SP/DecretosMunicipais/6990-2010).

Prefeitura da Estância Turística de São Roque, 6/6/13.

Daniel de Oliveira Costa  
Prefeito



Publicado no Gabinete do Prefeito, em 6 de junho de 2013.

### TERMO DE PERMISSÃO DE USO

Termo de Permissão de uso a Título Precário e Gratuito que entre si celebram Associação dos Proprietários em Villa Borghese e Prefeitura da Estância Turística de São Roque.

Pelo presente Termo de Permissão de uso a Título Precário e Gratuito, a Associação dos Proprietários em Villa Borghese, sociedade civil sem fins lucrativos, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.970.999/0001-90, com sede social na Rua Novellara, s/nº, São Roque, Estado de São Paulo, neste ato devidamente representada por seu Presidente, o Sr. Joaquin Venys Calvo, portador do Documento de Identidade RG sob nº W-571.068-Z, residente e domiciliado neste Município e Comarca de São Roque, na Rua Novellara 325 - loteamento Villa Borghese, doravante denominado simplesmente Permissionária e o Município da Estância Turística de São Roque, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF sob nº 70.946.009/0001-75, com sede na Rua São Paulo, nº 966, Bairro Taboão, através de seu Prefeito Municipal, o Sr. Daniel de Oliveira Costa, brasileiro, casado, portador do Documento de Identidade RG sob o nº 15.748.121-9 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 062.751.828-14, residente e domiciliado à Rua Professora Maria Antônia Constância, 75, Esplanada Mendes de Moraes, em São Roque- doravante denominado simplesmente Permitente, têm entre si justo e contratado o quanto segue:

1 - A permitente, sendo proprietária das seguintes áreas públicas,

a) sistema de lazer: 1.235,18 m²

Inicia no ponto A1, este situado no alinhamento da Rua Novellara, do lado direito, no sentido bairro centro; deste segue em reta com a distância de 19,76 m no sentido bairro centro onde confronta com a Rua Novellara até o ponto B1; deste deflete a direita com a distância de 81,16 m, sendo 18,58 m em divisa com o Lote nº 32 da Quadra "E"; 18,58 m com o Lote nº 53 da Quadra "E"; 14,00 m com a Rua Nicolau Chad e 30,00 m com o Lote nº 36 da Quadra "D", até o ponto B; deste deflete a direita com a distância de 13,15 m onde confronta com Thereza Batista Perino até o ponto M21; deste deflete a direita e segue em reta com a distância de 1,36 m até o ponto M; deste segue em reta com a distância de 74,26 m até o ponto A1, sendo que do ponto M21 ao ponto A1 confronta com a propriedade de Fábio Cantoni, fechando assim o perímetro.

b) sistema de lazer "1": 7.534,82 m<sup>2</sup>

Inicia no ponto S, junto a divisa do Lote nº 1 da Quadra "A", no alinhamento da Rua Adão Prestes e segue com a distância de 33,25 m, onde confronta com o Lote nº 1 da Quadra "A", até o ponto R; deste deflete a direita e segue com a distância de 10,00 m onde confronta com o Lote nº 23 da Quadra "A" até o ponto Q; deste deflete a esquerda e segue com a distância de 13,51 m, onde confronta com o Lote nº 22 da Quadra "A" até o ponto P; deste deflete a esquerda e segue com a distância de 27,10 m onde confronta com o Lote nº 22 da Quadra "A" até o ponto 2; deste deflete a direita e segue com a distância de 16,68 m até o ponto 1; deste segue em linha reta com a distância de 51,15 m até o ponto 6; deste segue em linha reta com a distância de 26,15 m até o ponto 13; deste segue em linha reta com a distância de 20,00 m até o ponto X, sendo que do ponto 2 ao ponto X confronta com a propriedade de Elieser Steinbruch; deste deflete a direita e segue em curva com a distância de 62,00 m onde confronta com a Rodovia Raposo Tavares até o ponto Y; deste deflete a direita e segue em linha reta na distância de 55,00 m, onde confronta com a Área Institucional do loteamento até o ponto U; deste deflete a direita e segue com a distância de 30,14 m, onde confronta com o Lote nº 9 da Quadra "C" até o ponto T; deste segue em curva com a distância de 21,57 m onde confronta com a Rua Adão Prestes até o ponto S, o ponto inicial desta descrição, fechando assim o perímetro. permite o uso por meio do presente Termo de Permissão de uso a Título Precário à Permissionária, mediante as condições adiante estipuladas.

2 - a presente Permissão de Uso destina-se exclusivamente à Conservação da Área Pública, objeto do presente termo, não podendo ser alterada a sua destinação, sendo vedado o uso comercial do bem e a introdução de benfeitorias quaisquer, sem o consentimento prévio e expresso da permitente.

3 - o prazo da presente permissão de uso a título precário é indeterminado, entrando em vigor a partir da data de sua assinatura, podendo, no entanto, ser rescindido amigável ou litigiosamente a qualquer tempo, mediante notificação prévia de 60 (sessenta) dias.

4 - a permissionária é responsável exclusiva pelo pagamento de taxas e demais encargos que sobre o imóvel se fizerem incidir, durante a vigência do presente Termo de Permissão de uso Precário.

5 - Constituem Obrigações da permissionária:

a) enviar à permitente, dentro do prazo de 05 (cinco) dias do recebimento, a não ser que exijam cumprimento imediato, as intimações, avisos-recibos, lançamentos e notificações referentes ao imóvel cedido em Permissão de uso ou a via pública onde o mesmo se situa, sob pena de responsabilizar-se por quaisquer acréscimos resultantes;

b) satisfazer todas as exigências do Poder Público a que der causa, bem como das concessionárias de serviços públicos;

c) levar ao conhecimento da permitente ou seu Procurador qualquer dano ocasionado ao imóvel, seus acessórios e pertences, para que estes fiscalizem o necessário reparo ou substituição, que deverá ser efetuado utilizando-se material da mesma qualidade daquele usado anteriormente;

d) permitir que a permitente ou seus Prepostos vistorem a qualquer tempo o imóvel;

e) não transferir, locar, ceder ou emprestar no todo ou em parte o imóvel cedido em Permissão de uso Precário;

f) não dar ao imóvel destinação diversa daquela para a qual foi cedido em Permissão de uso Precário;

6 - Correrão por conta da permissionária o pagamento das contas de água, luz e outras semelhantes;

7 - Rescindir-se-á de pleno direito o presente contrato, sem multa ou indenização de parte a parte, no caso de incêndio ou de qualquer calamidade que impeça o uso do imóvel.

8 - De comum acordo entre as partes, fica estabelecido que as citações, intimações ou notificações, far-se-ão mediante fac-símile, ou sendo necessárias pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil.

9 - Fica eleito o Foro da Comarca de São Roque para dirimir qualquer dúvida ou questão oriunda deste contrato, cabendo à parte vencida o pagamento dos honorários de advogado da parte vencedora na porcentagem de 20% (vinte e cinco por cento) sobre o valor da causa.

Assim, justos e contratados, assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma, em folhas impressas somente no anverso, na presença de 2 (duas) testemunhas, que também assinam, para que produza os regulares e jurídicos efeitos de direito.

São Roque, 6 de junho de 2013.

Daniel de Oliveira Costa  
Prefeito Municipal  
Permitente

Associação dos Proprietários em  
Villa Borchese  
Permissionária

\_\_\_\_\_  
Testemunha

\_\_\_\_\_  
Testemunha

\* Este texto não substitui a publicação oficial.

Voltar





# CERTIDÃO

ARI JOSÉ ALVES – Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica, Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de São Roque – SP

**CERTIFICA** à pedido verbal de pessoa interessada que revendo os arquivos do registro imobiliário lhe delegado, deles verificou constar a matrícula do seguinte teor:

Livro nº 2

Registro  
Geral

Cadastro Nacional de Serventias nº 12.200-2  
Registro de Imóveis de São Roque - SP

matrícula  
**45.528**

ficha  
**01**

Em 28 de dezembro de 2022

**IMÓVEL:- UM TERRENO** com a área de 3.305,46 metros quadrados, identificado como **SISTEMA DE LAZER 1**, do Loteamento denominado **"VILLA BORGHESE"**, situado no Bairro do Taboão, perímetro urbano deste Município e Comarca de São Roque SP, assim descrito e caracterizado: inicia no ponto 2, localizado no alinhamento esquerdo da Rua das Papoulas; daí deixa a Rua das Papoulas e segue com o rumo 67°36'31"SE e 27,10 metros até o ponto P; daí segue com o rumo 12°57'28"SE e 13,51 metros até o ponto Q, confrontando nestes dois segmentos com o lote 22 da quadra A; daí segue com o rumo 22°46'20"SW e 10,00 metros, confrontando com o lote 23 da quadra A até o ponto R; daí segue com o rumo 67°13'40"SE e 33,25 metros confrontando com o lote I da quadra A até o ponto S; daí segue pelo alinhamento de uma praça de retorno em curva a direita com 21,57 metros até o ponto T; daí segue rumo 67°13'40"SE e 30,14 metros onde confronta com o lote 9 da Quadra C até o ponto U; daí deflete à esquerda e segue em reta com a distância de 95,15 metros, onde confronta com a Área Institucional, até o ponto 6-A; deste deflete à esquerda e segue confrontando com Elieser Steinbruch com o rumo SW 73°27' com a distância de 37,55 metros até o ponto 1; daí segue com o rumo SW 72°25' e 16,68 metros, onde confronta com Elieser Steinbruch até ponto 2, ponto inicial da descrição, encerrando a área.-

**PROPRIETÁRIA:- PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**, com sede na Rua São Paulo, n.º 966, Bairro do Taboão, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 70.946.009/0001-75.-

**REGISTRO ANTERIOR:-** Matrícula n.º 45.526.-

Cadastro Municipal n.º 50120995.-

O SUBSTITUTO DO OFICIAL,

MARCOS HIDEKI MOMMA

SD - 12200231100ABERTM4552822L

Av. 1/45.528 - Em 28 de dezembro de 2022

O imóvel desta matrícula é resultado do desdobro do imóvel matriculado sob n.º 45.526, a requerimentos da proprietária, subscritos em São Roque SP, aos 17/10/2022, 08/12/2022 e 21/12/2022.- (Prenotação n.º 153.061).-

O SUBSTITUTO DO OFICIAL,

MARCOS HIDEKI MOMMA

SD - 1220023310000AV1M4552822I

**CERTIFICAÇÃO NA PÁGINA SEGUINTE**

OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE SÃO ROQUE-SP  
ARI JOSÉ ALVES - Oficial  
MARCOS HIDEKI MOMMA - Substituto  
HESLEI MARTINS DE OLIVEIRA  
SÉRGIO EDUARDO DOS SANTOS  
CRISTIANO ROQUE DE ARRUDA ROSA  
EDUARDO ARI FERNANDES ALVES  
CARLOS KOZO MOMMA JUNIOR  
Prepostos/Escreventes

Pag.: 001/002  
Certidão na última página

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Circunscrição Imobiliária de SÃO ROQUE – SP

**CERTIDÃO**

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente cópia é reprodução fiel e autêntica da matrícula estampada e foi extraída nos termos do art. 19 parágrafo 1º da Lei nº 6.015 de 31 de Dezembro de 1973. São Roque, data e hora abaixo indicadas.

OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE SÃO ROQUE-SP

ARI JOSÉ ALVES - Oficial

MARCOS HIDEKI MOMMA - Substituto

HESLEI MARTINS DE OLIVEIRA

SÉRGIO EDUARDO DOS SANTOS

CRISTIANO ROQUE DE ARRUDA ROSA

EDUARDO ARI FERNANDES ALVES

CARLOS KOZO MOMMA JUNIOR

Prepostos/Escreventes

**EM BRANCO**

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

1220023C3045528C170158224



**CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 45528**

Ao Oficial.: R\$ 38,17  
Ao Estado.: R\$ Nihil  
Ao SEFAZ.: R\$ Nihil  
Ao Reg.Civil R\$ Nihil  
Ao Trib.Just R\$ Nihil  
Ao ISS.: R\$ Nihil  
Ao FEDMP.: R\$ Nihil  
Total.: R\$ 38,17

Certidão expedida nos termos do  
artigo 8º da Lei nº 11.331/2002

Certidão expedida às 17:01:58 horas do dia 28/12/2022.

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

Código de controle de certidão :



04552828122022

Pag.: 002/002