

LAUDO DE AVALIAÇÃO N° 7899.7718.000105488/2025.01.01
CAPA-RESUMO

Endereço do imóvel		 19 de fevereiro de 2025 11:07 AM Latitude: 23°34'06,3" S; Longitude: 47°05'22,5" W.	
Rua Vergílio Faustino da Rosa, Loteamento Bosque do Sol, Bairro de Pinheirinhos, Distrito de Mailasqui.			
Cidade	UF		
São Roque	SP		
Objetivo da Avaliação			
Determinação de Valor de Mercado.			
Finalidade da Avaliação			
Valor Venal.			
Solicitante e/ou Interessado			
GIGOV - Gerência Executiva de Governo Sorocaba/SP			
Proprietário			
Município de São Roque			
Tipo de Imóvel		Áreas do terreno Imóveis (m²)	
Área Institucional		1.363,21 m².	
Metodologia		Especificação (fundamentação/precisão)	
Comparativo Direto NBR 14.653-1		Fundamentação II / Precisão III	
Valor de Avaliação do Imóvel		Valor mínimo	
R\$ 394.000,00.		R\$ 358.148,43.	
Valor máximo		Perspectiva de Liquidez do Imóvel	
R\$ 433.485,61.		Baixa.	
Nome do Responsável Técnico		CPF do RT	Formação do RT
Vinicius Marques de Barros		355.302.708-83	Arquiteto e Urbanista
		CAU do RT	A111979-6
Nome do Representante Legal		CPF do RL	
Vinicius Marques de Barros		355.302.708-83	
Nome da Empresa		CNPJ	
Vinicius Arquitetura e Avaliações LTDA		22.763.969/0001-57	

Sorocaba, 21 de fevereiro de 2025_____
Responsável Técnico e Representante Legal

01. IMÓVEL

Area institucional 1 do loteamento denominado “Bosque do Sol”, situada no Bairro de Pinheirinhos, Distrito de Mailasqui, com frente para a Rua Vergílio Faustino da Rosa, município de São Roque – SP.

Coordenadas geográficas de localização: Latitude: 23°34’06,3” S; Longitude: 47°05’22,5” 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 nº44.569 do Registro de Imóveis de São Roque, projeto urbanístico do loteamento 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 periférico, predominantemente residencial

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 e Saúde.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Terreno institucional com área de 1.363,21m².

Testada: 12,97 m em curva.

Número de frentes: 1.

Formato: Irregular.

Topografia: plano.

Condição do solo: vegetação rasteira.

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 507,00m² e 10.500,00m²;
- **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	1.363,21
Localização	2
Topografia	3

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

Mínimo	Valor Calculado (R\$)	Máximo
-9,10%	437.800,61	+10,02%

Valor mínimo = R\$ 397.942,70

Valor máximo = R\$ 481.650,68

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\$ 394.020,54

Valor mínimo = R\$ 358.148,43

Valor máximo = R\$ 438.302,11

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

Valor médio arredondado = R\$ 394.000,00

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:

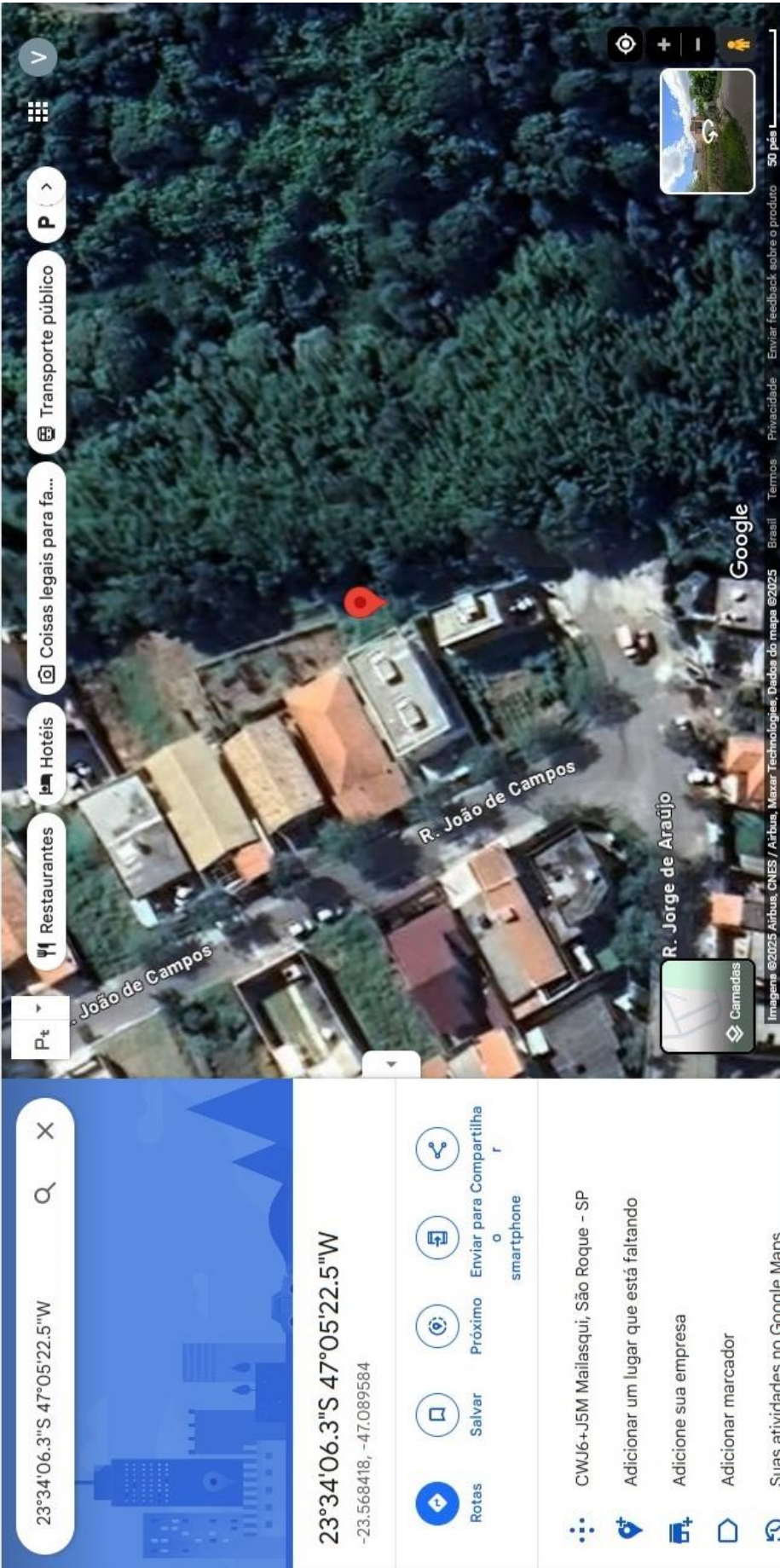
R\$ 394.000,00 (trezentos e noventa e quatro mil reais)

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



Frente



Identificação da Rua



Logradouro



Logradouro



Vista do meio para frente



Vista do meio para os 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 ²	Sim
Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1 - regiões suburbanas 2 - bairros periféricos 3 - bairros inseridos na malha urbana central de São Roque 4 - região central ou avenidas importantes	Sim
Topografia	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1 - acidentado 2 - irregular 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 -1σ 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

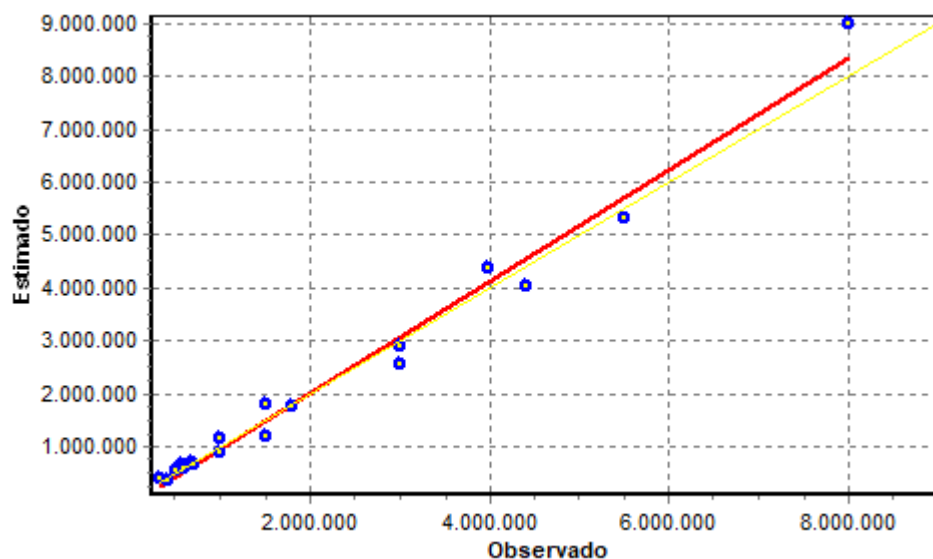
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	13,80	13,69	0,11	0,8157%	0,838469	0,11087100
2	15,89	16,01	-0,12	-0,7343%	-0,869360	0,10391200
3	15,20	15,29	-0,09	-0,6116%	-0,692255	0,02863300
5	15,30	15,21	0,09	0,6128%	0,698439	0,02536500
6	14,22	14,41	-0,19	-1,3193%	-1,397509	0,09126500
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

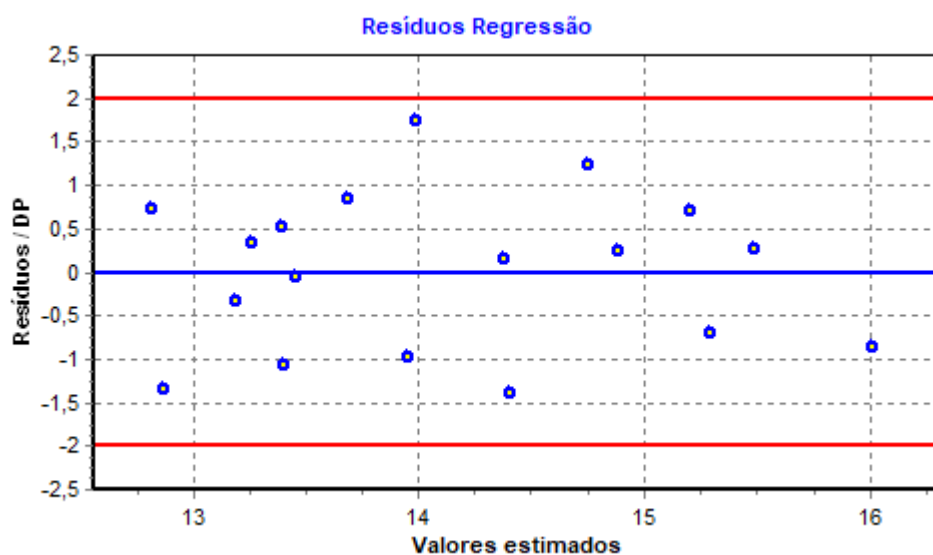
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k 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

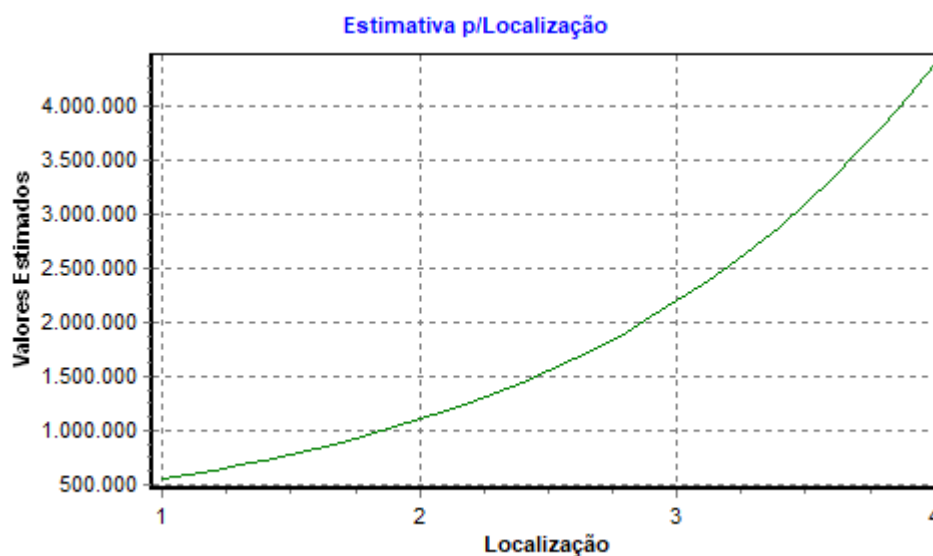
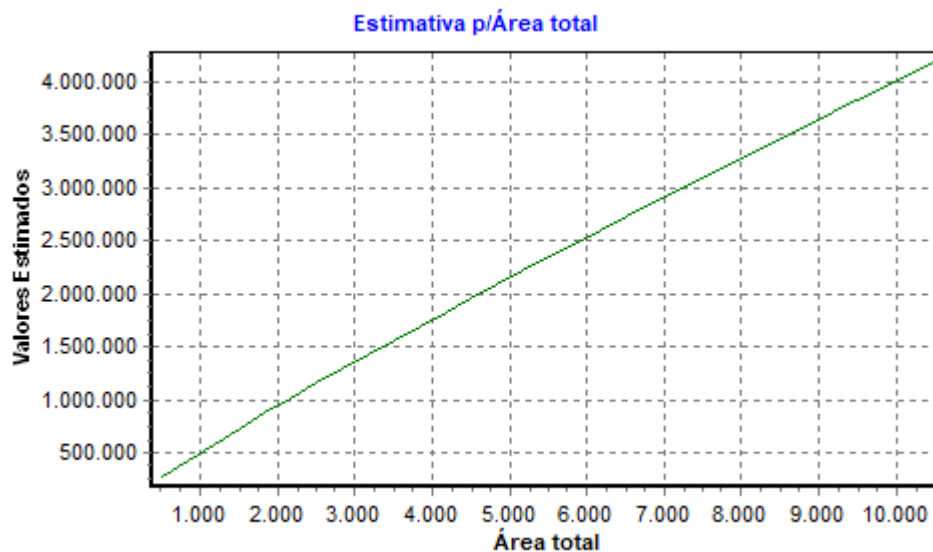
15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

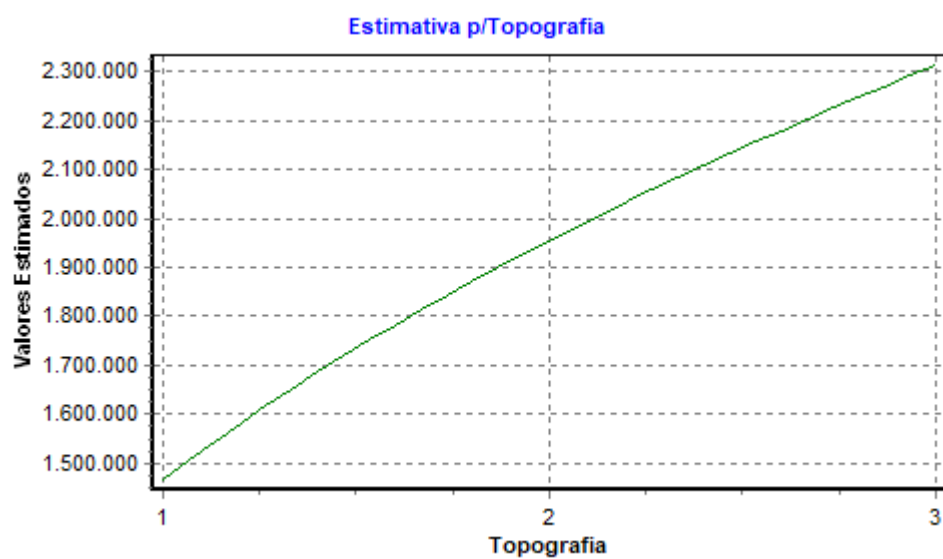
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



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



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

ID	Desabil itado	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

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 itado	Área total	Localização	Topografia	Data	Evento	Valor 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	397.942,70	405.180,25	408.848,23	9,10%	
Valor Médio	437.800,61	445.763,06	449.798,44	-	III
Valor Máximo	481.650,68	490.410,65	494.850,21	10,02%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	Rua Vergilio Faustino da Rosa	-
Complemento		-
Bairro	Jardim Vinhas do Sol	-
Código do anunciante		-
Informante		-
Telefone do informante		-
Data da coleta do dado		-
Área total	1.363,21	Não
Localização	2,00	Não
Topografia	3,00	Não

Modelo:

Data de Referência:

quarta-feira, 19 de fevereiro de 2025

Informações Complementares:

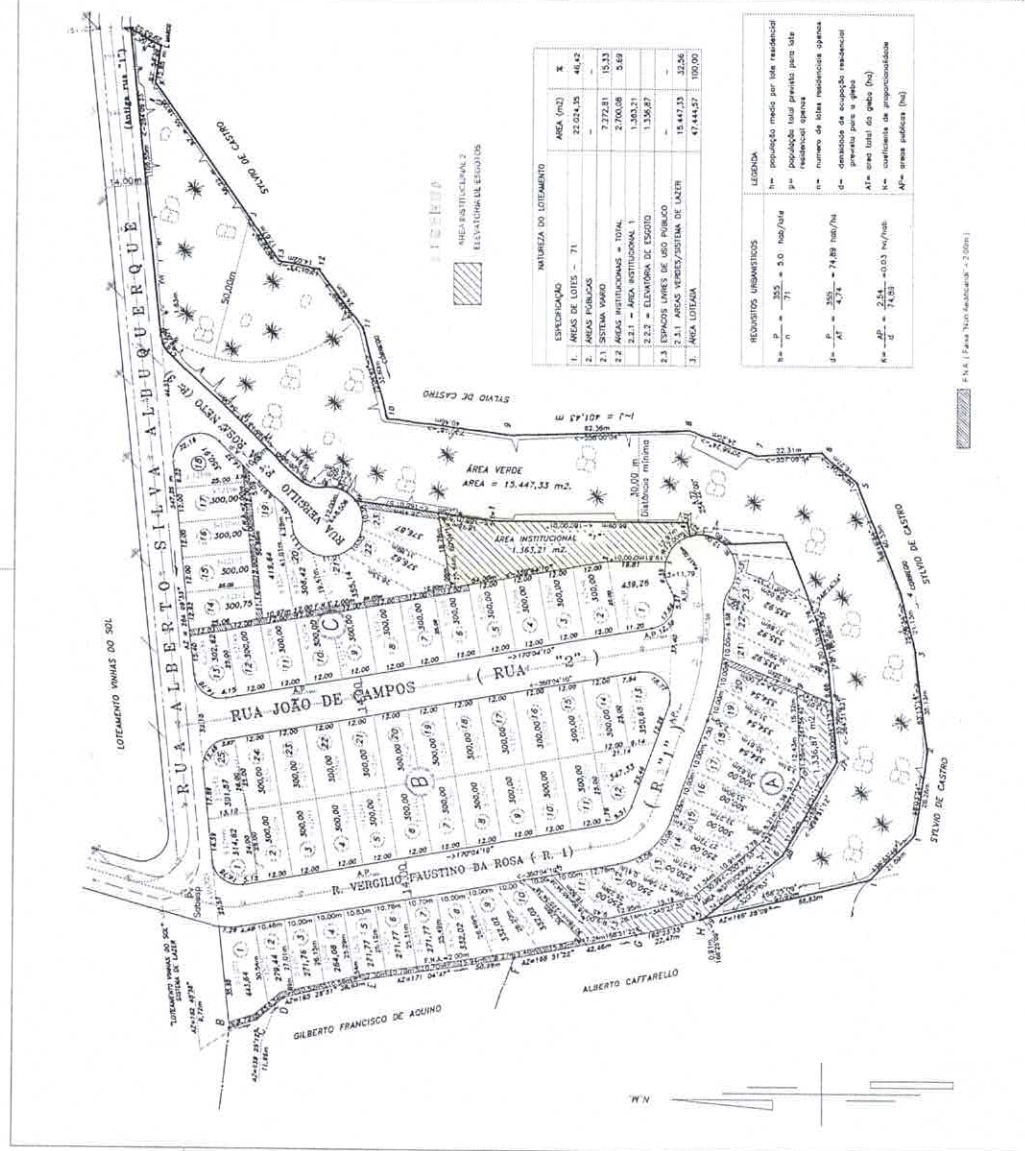
Dados para a projeção de valores:

- Área total = 1.363,21
- Localização = 2
- Topografia = 3
- Endereço = Rua Vergílio Faustino da Rosa
- Complemento =
- Bairro = Jardim Vinhas do Sol
- Código do anunciante =
- Informante =
- Telefone do informante =
- Data da coleta do dado =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo = 291,92
 - Médio = 321,15
 - Máximo = 353,32
- Valor Total
 - Mínimo (9,10%) = 397.942,70
 - Médio = 437.800,61
 - Máximo (10,02%) = 481.650,68
- Intervalo Predição
 - Mínimo (18,47%) = 356.919,78
 - Máximo (22,66%) = 537.009,66
 - Mínimo (IP) = 261,82
 - Máximo (IP) = 393,93
 -
 - Campo de Arbítrio
 - RL Mínimo = 372.130,51
 - RL Máximo = 503.470,70

Anexo V
Documentos do Imóvel



PROJETO DE LOTEAMENTO URBANÍSTICO		FL. ÚNICA
BOSQUE DO SOL		
LOCAL: BAIRRO PINHEIRINHO - DISTRITO DE MARIASQUE - MUNICÍPIO DE SÃO ROQUE ESTADO DE SÃO PAULO		
PROPRIETARIAS: G.P. - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA TERRASOL - INCORPORADORA LTDA		
ESCALA - 1 : 1.000		
SITUAÇÃO S/ ESCALA		
Vide planta ao lado		
ÁREAS:		
LOTES (71)	22.824,35 m ² - 46,42%	TERRASOL - INCORPORADORA LTDA
ÁREA VERDE	7.772,81 m ² - 15,33%	ONE RESPONSABLE
ÁREA INSTITUCIONAL = TOTAL	15.447,33 m ² - 32,56%	
ÁREA INSTITUCIONAL 1 =	1.365,21 m ²	
ELEVADORA DE ESODIO =	1.356,27 m ²	
TOTAL =	47.444,57 m ² - 100,00%	



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
44.569

ficha
01

Em 22 de outubro de 2021

IMÓVEL:- ÁREA INSTITUCIONAL 1, do Loteamento denominado "BOSQUE DO SOL", situado no Bairro de Pinheirinhos, perímetro urbano do Distrito de Mailasqui, deste Município e Comarca de São Roque SP, com a área de 1.363,21 metros quadrados, assim descrita e caracterizada: inicia no ponto 1, localizado no alinhamento da praça de retorno da Rua 1, onde confronta com o lote 1 da quadra C; segue confrontando com o lote 1 com azimute 0°00'01" e 19,81 metros até o ponto 2; daí segue confrontando com os lotes de números 2 a 6 da quadra C com azimute 350°04'10" e 54,00 metros até o ponto 3; daí segue confrontando com os lotes 22 e 23 da quadra C, com azimute 80°04'10" e 25,84 metros até o ponto 4; daí segue com azimute 188°01'57" e 18,76 metros até o ponto 5; daí segue com azimute 180°00'01" e 66,09 metros até o ponto 6; daí segue com azimute 254°22'00" e 4,72 metros até o ponto 7, confrontando nestes três segmentos com a Área Verde; daí segue com 12,97 metros, em curva à esquerda de raio de 12,00 metros com frente para a praça de retorno da Rua 1 até o ponto inicial.-

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.-

REGISTROS ANTERIORES:- R. 1/19.760 e R. 3/29.679 (aquisições); R. 5/29.679 (Loteamento Registrado nos termos da Lei n.º 6.766/1979).-

Cadastro Municipal n.º 50120001.-

O SUBSTITUTO DO OFICIAL,

SD - 12200231100ABERTM4456921I

MARCOS HIDEKI MOMMA

Av. 1/44.569 - Em 22 de outubro de 2021

A presente matrícula, foi aberta a requerimento da proprietária subscrito em São Roque SP, aos 26/08/2021.- (Prenotação n.º 148.569).-

O SUBSTITUTO DO OFICIAL,

SD - 1220023310000AV1M4456921Y

MARCOS HIDEKI MOMMA

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

CERTIFICAÇÃO NA PÁGINA SEGUINTE

Pag.: 001/002
Certidão na última página

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de São Roque - SP

12200-2 - AA 238799

12200-2-230001-240000-0631

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>

1220023C3044569C16455521V



CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 44569

Ao Oficial.: R\$ 34,73
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\$ 34,73
Certidão expedida nos termos do
artigo 8º da Lei nº 11.331/2002

Certidão expedida às 16:45:55 horas do dia 22/10/2021.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

Código de controle de certidão :



04456922102021

Pag.: 002/002