



CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA

PALÁCIO VEREADOR EUCLIDES MODENEZI

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

Projeto de Lei 174/2024 - Prefeito Dr Mario Tassinari - DISPÕE sobre
desafetação de bens imóveis públicos que especifica e dá outras providências.

APRESENTADO EM PLENÁRIO. : 21 / 11 / 2024

RETIRADO DE PAUTA EM : / /

COMISSÕES

| | | |
|---------------|---|-----------------------------|
| <u>Sy DLP</u> | RELATOR: <u> </u> | DATA: <u> / / </u> |
| <u>Ultras</u> | RELATOR: <u> </u> | DATA: <u> / / </u> |
| | RELATOR: <u> </u> | DATA: <u> / / </u> |

Discussão e Votação Única: / /

Em 1.ª Disc. e Vot.: 05 / 12 / 24

Rejeitado em : / /

Lei n.º : 5201 / 25

Em 2.ª Disc. e Vot. : 19 SE 05 / 12 / 24

Autógrafo N.º 163 : / /

Ofício N.º 442 em 06 / 12 / 24

Sancionada pelo Prefeito em: / /

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

Promulgada pelo Pres. Câmara em: 09 / 01 / 25

Publicada em: 10 / 01 / 25

OBSERVAÇÕES



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

Itapeva, 14 de novembro de 2024.

CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA
Secretaria Administrativa

MENSAGEM N.º 96/ 2024

14 NOV. 2024

RECEBIDO

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: "**DISPÕE** sobre desafetação de bens imóveis públicos que especifica e dá outras providências".

O presente projeto de lei visa autorizar a desafetação de dois imóveis de propriedade da Prefeitura Municipal de Itapeva passando de Bem de Uso Especial para Bem Dominical.

Trata-se do Sistema de Lazer 1 do Loteamento Residencial Ouroville I, com 570,02 metros quadrados e da Área Institucional 1, do mesmo loteamento, com 6.716,18 metros quadrados.



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

O embasamento técnico para tal procedimento, bem como os documentos da audiência pública, sobre o tema, encontram-se em anexo.

Deve-se salientar que é prerrogativa do Poder Executivo orientar o desenvolvimento urbano, desde que cumpridos os demais requisitos e haja aprovação de lei junto à Câmara dos Vereadores.

Desta forma, este projeto de lei justifica-se à medida que se faz necessário o ordenamento territorial e desenvolvimento urbano do município, principalmente no que tange à implantação de políticas habitacionais no território municipal em que o déficit habitacional é de mais de 10.000 unidades.

Ante o exposto, requer-se a este Legislativo a aprovação do presente projeto.

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.

Atenciosamente,

MÁRIO SERGIO TASSINARI

Prefeito Municipal

03
4



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

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

PROJETO DE LEI N.º 174 / 2024

DISPÕE sobre desafetação de bens imóveis públicos que especifica e dá outras providências

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

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

Art. 1º. Ficam desafetadas da destinação original de Bem de Uso Especial e transpassadas para a categoria de Bem Dominical os imóveis conforme características, confrontações e croquis especificados abaixo:

I- Sistema de Lazer I, matrícula 38.443, localizada na Rua Argentina, no Loteamento Residencial Ouroville, no Município de Itapeva.

MEMORIAL DESCRITIVO:

IMÓVEL: Uma área de terras denominada de SISTEMA DE LAZER I do Loteamento "RESIDENCIAL OUROVILLE", nesta cidade, com as seguintes



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

divisas e confrontações: Esta descrição tem início no canto esquerdo de quem olha da Rua 03 (continuação da Rua Argentina – Decreto 45/1979) no Ponto 65F, daí segue em reta 60,83 metros, com Az. $188^{\circ}47'38''$ até o Ponto 65-E, deflete à direita e segue em reta 30,00 metros com Az. $98^{\circ}50'22''$ até o Ponto 65-D, confrontando essas medidas com a Área Desmembrada; deflete à direita e segue em reta 11,46 metros, confrontando com a Área Institucional; deflete à direita e segue em reta 31,41 metros confrontando com a Rua 04 (Rua Antonio Augusto de Oliveira – Lei Municipal 3878/2016); deflete em curva à direita 14,32 metros, confrontando com a confluência da Rua 04 (Rua Antonio Augusto de Oliveira – Lei Municipal 3878/2016) com a Rua 03 (continuação da Rua Argentina – Decreto 45/1979); daí segue em reta 53,59 metros confrontando com a Rua 03 (continuação da Rua Argentina – Decreto 45/1979); atingindo o ponto de origem desta descrição, perfazendo uma área de 570,02 m² (quinhentos e setenta metros e dois centímetros quadrados).

II – Área Institucional, matrícula 38.442, localizada na Rua Antônio Augusto de Oliveira, no Loteamento Ouroville, no Município de Itapeva.

MEMORIAL DESCRITIVO:

IMÓVEL: Uma área de terras denominada de ÁREA INSTITUCIONAL do Loteamento "RESIDENCIAL OUROVILLE", nesta cidade, com as seguintes divisas e confrontações. Esta descrição tem início no canto esquerdo de quem olha da Rua 04 (Rua Antonio Augusto de Oliveira – Lei Municipal 3878/2016); daí segue em reta 11,46 metros, confrontando com o Sistema de Lazer, atingindo o Ponto 65D, deflete à direita e segue em reta 58,08 metros com Az. $8^{\circ}47'38''$ até o Ponto 65-C, deflete à esquerda e segue em reta 76,24 metros com Az. $19^{\circ}20'48''$ até o Ponto 65-B; confrontando ambas medidas com a Área Desmembrada; deflete à direita



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

e segue em reta 29,45 metros, confrontando em 29,45 metros com o Lote 01 e em 6,21 metros com o Lote 02, ambos da Quadra C, deflete à direita e segue em reta 71,41 metros confrontando com os Lotes 03 a 09 da Quadra C, deflete à direita curva à esquerda 17,42 metros, confrontando com os Lotes de 09 a 11 da Quadra C, daí segue em reta 68,27 metros confrontando com os Lotes de 11 a 17 da Quadra C, deflete à direita e segue em reta 51,15 metros, confrontando com a Rua 04 (Rua Antonio Augusto de Oliveira – Lei Municipal 3878/2016), atingindo o ponto de origem desta descrição, perfazendo uma área de 6.716,18 m² (seis mil, setecentos e dezesseis metros e dezoito centímetros quadrados).

Art. 2º. Fica autorizada a alienação das duas áreas descritas acima.

Art. 3º. Essa Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei Municipal nº 5.059 de 12 de junho de 2024.

Palácio Prefeito Cícero Marques, 14 de novembro de 2024.

MÁRIO SERGIO TASSINARI
Prefeito Municipal

06
4



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

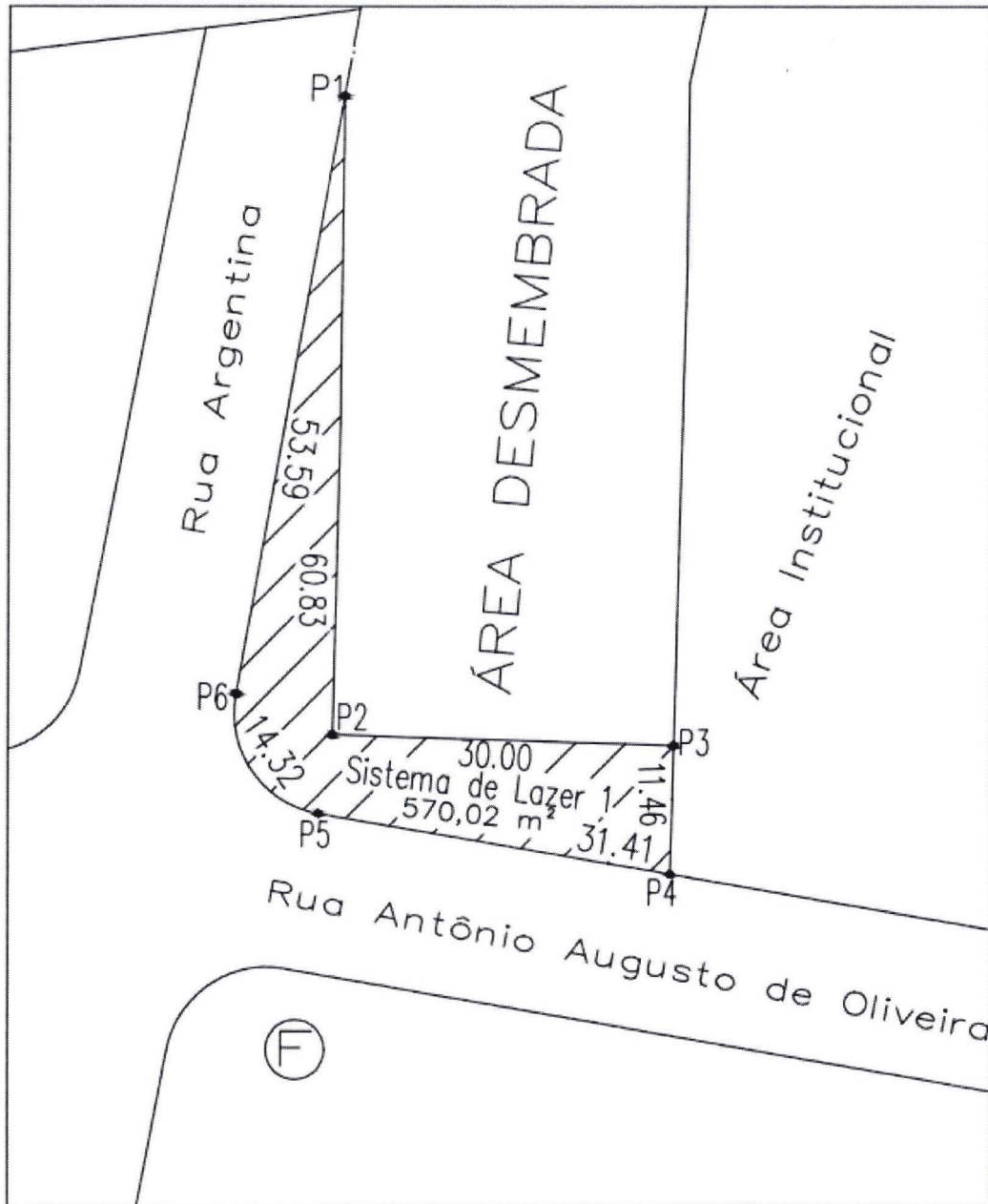
Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

07
ψ

ANEXO I

SISTEMA DE LAZER





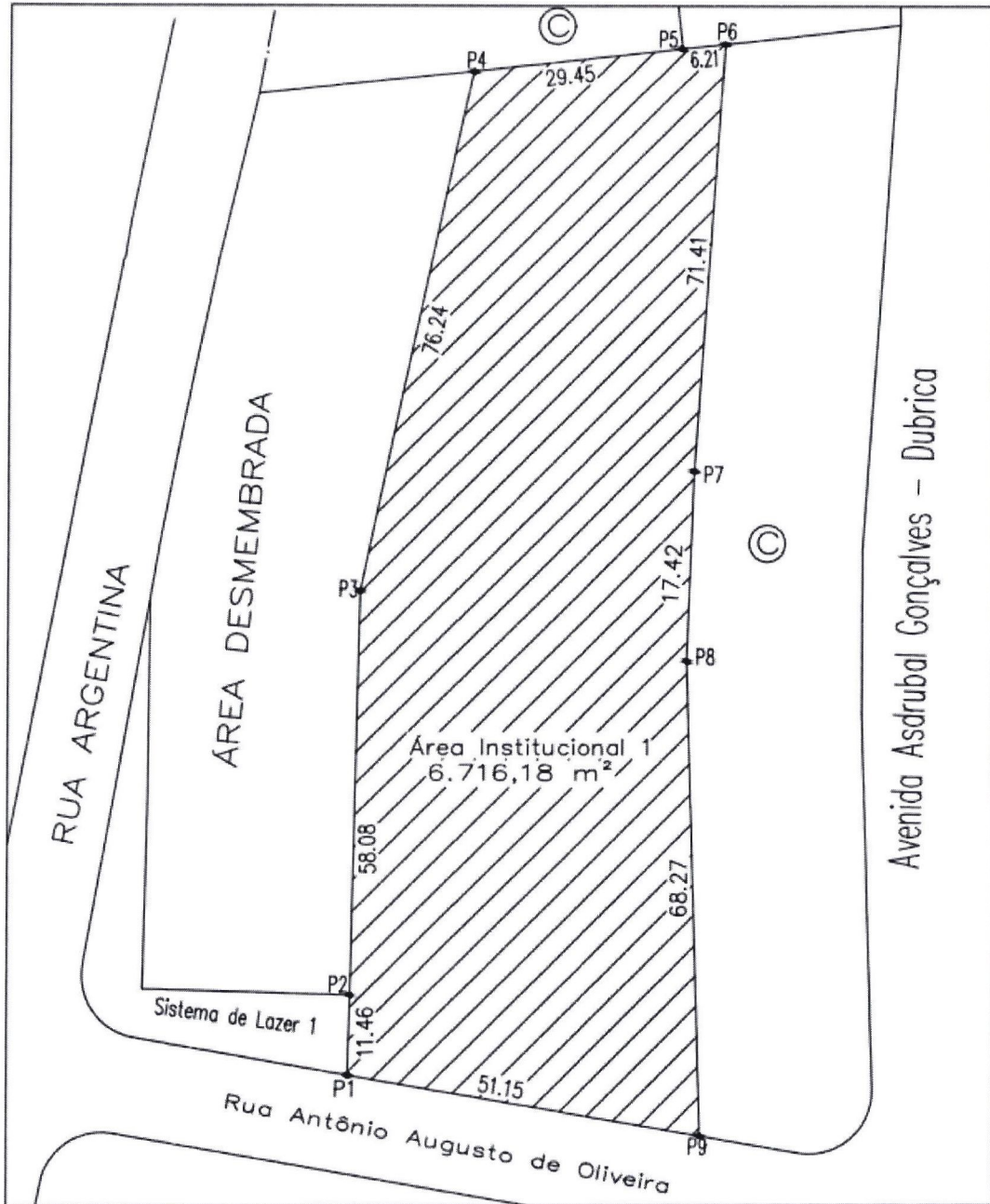
MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

08
4

ÁREA INSTITUCIONAL



09
ef

SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

CNPJ nº 46.634.358/0001-77

EDITAL DE CONVOCAÇÃO DE AUDIÊNCIA PÚBLICA

APRESENTAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS PARA POSSÍVEL PERMUTA E DOAÇÃO

A Prefeitura Municipal de Itapeva, através da Secretaria de Obras e Serviços e da Secretaria de Coordenação e Planejamento, convoca AUDIÊNCIA PÚBLICA para deliberação sobre áreas públicas que serão objeto de estudo para permuta e doação, com objetivo de dar a devida divulgação e transparência ao processo.

Conforme preconiza a Lei Federal 10257/2001 (Estatuto das Cidades) em seu artigo 2º item XIII, bem como a Lei Municipal 2499/2006 (Plano Diretor de Itapeva) em seu artigo 94, a Audiência Pública se realizará nos termos deste Edital de Convocação:

- 1) A Audiência Pública será realizada no dia 05 de dezembro de 2023 (terça-feira) de forma PRESENCIAL e com transmissão simultânea nas redes sociais, com sua instalação marcada para as 9 (nove) horas.
- 2) A audiência pública será realizada no Plenário da Câmara Municipal de Itapeva, situada na Avenida Vaticano, 1135, Jardim Europa, município de Itapeva.
- 3) Os ritos da audiência seguirão a seguinte ordem:
 - a) **EXPLANAÇÃO INICIAL** – Breve explanação sobre o funcionamento da Audiência Pública, com interação do público para esclarecimentos adicionais.
 - b) **APRESENTAÇÃO DOS TEMAS DA AUDIÊNCIA** – Apresentação das propostas de permuta e doação de áreas públicas.
 - c) **PARTICIPAÇÃO POPULAR** – Palavra livre.
- 4) A participação popular na Audiência obedecerá às seguintes regras:
 - a) Audiências Públicas são eventos públicos que permitem a participação de qualquer pessoa ou entidade interessada no assunto objeto da discussão;
 - b) As manifestações populares obedecerão a ordem de solicitação.
 - c) A apresentação das manifestações populares deverá ater-se, exclusivamente, ao tema da audiência e deverão ser breves relatos.

Praça Duque de Caxias, 22 – Centro – Itapeva/SP – CEP 18400-500 – fone: (15) 3526 8000
E-mail: gabinete@itapeva.sp.gov.br




PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

CNPJ nº 46.634.358/0001-77

- 5) Havendo quantidade de inscritos que torne impossível a apresentação de todos no mesmo dia, a Audiência Pública poderá ser interrompida para continuidade em data a ser posteriormente divulgada;
- 6) A Audiência Pública terá a duração máxima de 2 horas e o horário de encerramento não ultrapassará as 11h30, preferencialmente;
- 7) Após a apresentação de todos os temas, a audiência será encerrada e o material será disponibilizado no site da Prefeitura.

E, para conhecimento público, é expedido o presente Edital de Convocação.

Itapeva, 24 de novembro de 2023.

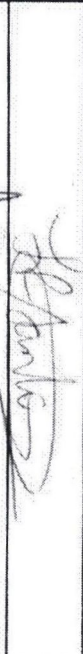


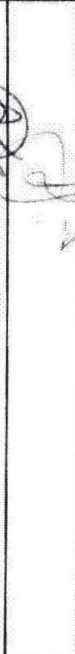


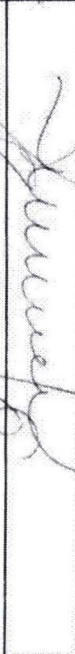
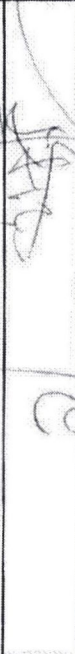



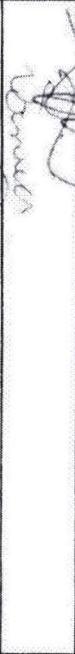





 Documento assinado digitalmente:
MÁRIO SÉRGIO TASSINARI
Data: 24/11/2023 17:10:28-0300
Verifique em <https://validar.tr.gov.br>

MÁRIO SÉRGIO TASSINARI

Prefeito Municipal de Itapeva

AUDIÊNCIA PÚBLICA - APRESENTAÇÃO DE PROPOSTA PARA PERMUTA E DOTAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS

Data: 05 de dezembro de 2023 - 9 horas - Câmara Municipal de Itapeva

| NOME | ENTIDADE | ASSINATURA |
|---------------------------------------|-------------------------|---|
| Francine Rodrigues dos Santos Marques | M. Mun. Urban e Agrar |  |
| Solene Lessa Nisenda | Perequitos |  |
| Pedro Gil Tinoco | Ricardo Hussein |  |
| Tina Carlos Lopes | Resasa |  |
| FRANCINE RODRIGUES DOS SANTOS | PROCURADORIA STOROTÓRIO |  |
| Paula de Fátima Silva | PROCURADORIA |  |
| Márcia do Carmo Santos | MUNICÍPIO DE ITAPEVA |  |
| Luís A. S. Pente | MUNICÍPIO DE ITAPEVA |  |
| ELYSSE ROCHA DE SA | Sociedade Civil |  |
| FRANCINE RODRIGUES DOS SANTOS | Advogado |  |
| FRANCINE RODRIGUES DOS SANTOS | Advogado |  |
| Francine Rodrigues dos Santos | Advogado |  |
| Júlio César Costa Almeida | VERA COR |  |
| Fernando Batista de Campos | Secundato |  |
| Jorge A. V. Ferreira | Sacerdote |  |
| Jorge A. V. Ferreira | Sacerdote |  |
| Jorge A. V. Ferreira | Sacerdote |  |

11



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

ATA DE AUDIÊNCIA PÚBLICA REALIZADA NO DIA 05 DE DEZEMBRO DE 2023.

Aos cinco dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e três, às nove horas, no plenário da Câmara Municipal de Itapeva, sita na Avenida Vaticano, 1055, Jardim Europa, foi realizada audiência pública visando deliberação sobre áreas públicas que poderão ser objeto de permuta e doação. A convocação desta audiência pública foi publicada na Imprensa Oficial do Município, edição 2295 do dia 24 de novembro de 2023. Os presentes assinaram a lista de presença que vai anexa a esta ata. A apresentação dos temas pertinentes à audiência pública que iniciou com a definição de Audiência Pública e apresentação da fundamentação legal, de forma a cumprir os cinco princípios básicos da Administração Pública presentes no Artigo 37 da Constituição Federal de 1988 e que são: a legalidade, a impessoalidade, a moralidade, a publicidade e a eficiência. Ato contínuo foi explanado sobre o conceito de alienação de bens públicos que é a transferência de sua propriedade a terceiros, quando há interesse público na transferência e desde que observadas as normas legais pertinentes. Em tese, a regra é que a Administração Pública mantenha os bens em sua propriedade e os conserve adequadamente para evitar sua deterioração. Tais bens devem integrar o domínio público, porém haverá situações em que a alienação dos bens públicos não somente pode ser conveniente para a Administração Pública como ainda pode trazer-lhe outras vantagens. É nesse aspecto que se deve analisar a alienação dos bens públicos. A título de esclarecimento foi apresentada a definição de áreas institucionais e sistema de lazer, a saber: Áreas Institucionais são áreas destinadas à edificação de equipamentos comunitários, tais como praças, ginásio de esportes, áreas de lazer, escolas, postos de saúde, entre outros. Sistema de Lazer são áreas resultantes de parcelamento do solo, reservada ao uso público, destinada a praças, parques, jardins e atividades de recreação e lazer. Na sequência foram apresentadas as áreas passíveis de alienação. São elas: a) Sistema de Lazer 1 e 2 e área institucional do Loteamento Alto da Boa Vista. b) Sistema de Lazer 1 e Área Institucional do Loteamento Mont Blanc. c) Sistema de Lazer 1 e Área Institucional 1 e 2 do Loteamento Residencial Ouroville 1. Também foi apresentada proposta de permuta de área do Distrito Industrial requerido por Florpinus conforme Processo Administrativo nº 1507/2023. Também foi apresentada proposta de regularização de área apropriada indevidamente pela Prefeitura Municipal de Itapeva para construção de praça conforme Processo Administrativo nº 9984/2017 do requerente Elyseu Rolim Junior. O próximo assunto foi a permuta de área na Rua Haroldo Hannickel, para construção da futura sede do DEMUTRAN, conforme Processo Administrativo nº 2760/2022 do requerente Ricardo Hussne Danielli. O próximo assunto tratado foi a legalização da doação de área para a Mitra Diocesana de Itapeva, no local onde foi construída a Igreja de Santo Antonio, no Loteamento Jardim Brasil, para o qual as leis municipais 1541/2000 e 1575/2000 autorizam a doação. Nesse caso é necessário a averbação da doação na matrícula da área, conforme consta do Processo Administrativo 11959/2023. O próximo processo apresentado diz respeito a uma cessão em comodato por 99 (noventa e nove anos) conforme Lei Municipal

13
4



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

108/1985 de uma área no Jardim Maringá para a construção da Igreja da Paróquia de São Roque. Ato contínuo foi apresentada proposta de permuta da Mitra Diocesana das seguintes áreas pertencentes a municipalidade. São elas: IMÓVEL A - Morada do Sol Uma gleba de terras, sem denominação, com a área de 720,00 m² (setecentos e vinte metros quadrados), localizada nas confluências da Rua Cida Campolim, com a Rua Fortunato Marques e Rua Governador Américo Brasiliense de Almeida Melo situadas no Bairro Morada do Sol, nesta cidade de Itapeva/SP. Proprietária: Prefeitura Municipal de Itapeva. Requerente: Mitra Diocesana. IMÓVEL B - Morada do Bosque Uma gleba de terras, sem denominação, localizada no Bairro Morada do Bosque, nesta cidade de Itapeva/SP, com a área de 543,50 m² (quinhentos e quarenta e três metros e cinquenta centímetros quadrados), de acordo com as seguintes divisas e confrontações: pela frente de quem da rua olha imóvel, confrontando com a Rua Adriano Braatz de Moura por uma distância de 3,50m; à direita confrontando com a Mitra Diocesana de Itapeva por uma distância de 41,0m; pela esquerda confrontando com área de propriedade da Prefeitura Municipal de Itapeva por uma distância de 21,0m, deflete à esquerda com a mesma confrontante por uma distância de 20,0m, onde deflete a direita e continua confrontando com área de propriedade da Prefeitura Municipal de Itapeva por uma distância de 20,0m e pelos fundos com uma distância de 23,50m, encerrando assim o perímetro. Proprietária: Prefeitura Municipal de Itapeva. Requerente: Mitra Diocesana. IMÓVEL C - Jardim Maringá Um Lote de terras com área de 234,60m² (duzentos e trinta e quatro metros e sessenta centímetros quadrados), denominado Lote 0022 da Quadra 129, localizado na Rua Galvão dos Santos, Jardim Maringá, nesta cidade de Itapeva/SP, de acordo com inscrição cadastral Nº 00360905129 junto ao Departamento de Tributos imobiliários. Proprietária: Prefeitura Municipal de Itapeva. Requerente: Mitra Diocesana. Na sequência foi apresentada proposta de desafetação de duas áreas públicas para execução de via pública, conforme autos do Processo Administrativo 5239/2023 do requerente Hamilton Ahualli Junior. Essas áreas correspondem a 1.056,18 m² destacada de um imóvel denominado Área Verde 1, registrado sob a matrícula nº 35.002 no Cartório de Registro de Imóveis de Itapeva, e outra área de 370,18 m² registrado na matrícula 35.000 no Cartório de Registro de Imóveis de Itapeva, denominado Sistema de Lazer 4, ambas pertencentes a Prefeitura Municipal de Itapeva. A desafetação referente exclusivamente a execução de via pública de responsabilidade do requerente quanto aos custos envolvidos, portanto, sem onerar os cofres públicos além de beneficiar a trafegabilidade de toda a região. Na sequência, foi apresentada a solicitação de entrada, uso e utilização com desafetação e doação de 998,14 m² da Estrada Municipal sem denominação (altura do km 280+270 metros da SP-258 – pista oeste), necessárias para execução das obras de duplicação da 2ª fase da duplicação do trecho urbano de Itapeva da Rodovia Francisco Alves Negrão do km 280+640 ao km 282+990 e do km 284+483 ao km 287+866 e melhorias no dispositivo km 288, conforme autos constantes do Processo Administrativo 13772/2023 do requerente Rodovias Integradas do Oeste S/A. Foi aberta a palavra para quem dela quisesse fazer uso. As manifestações foram debatidas e

15
4



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

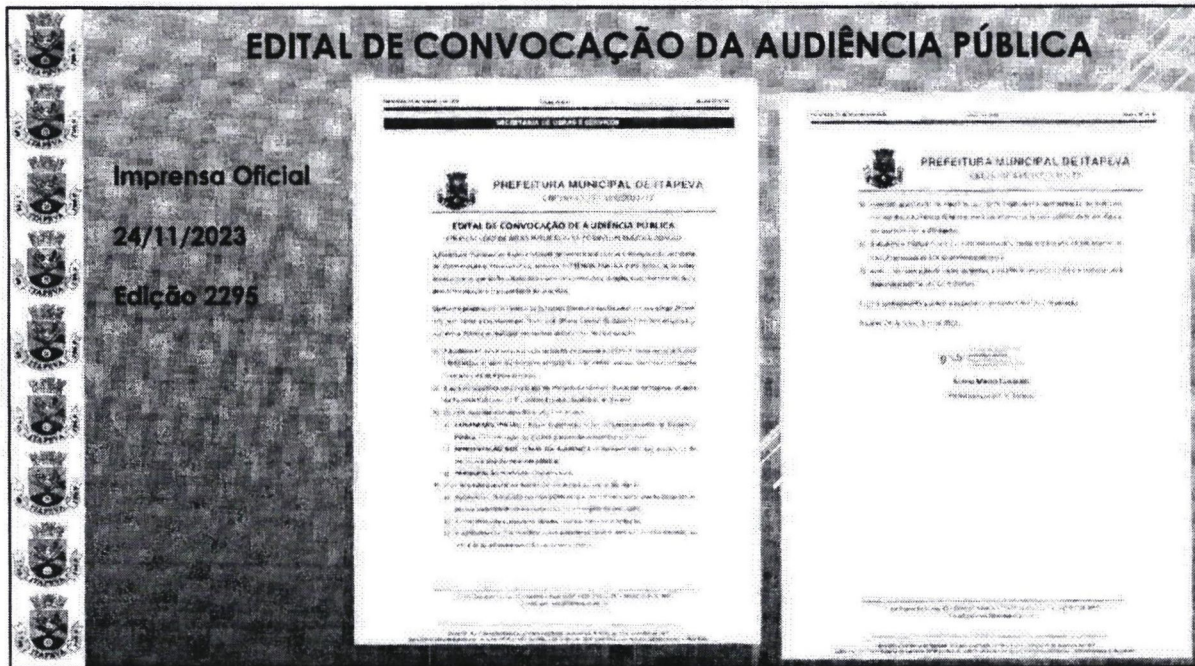
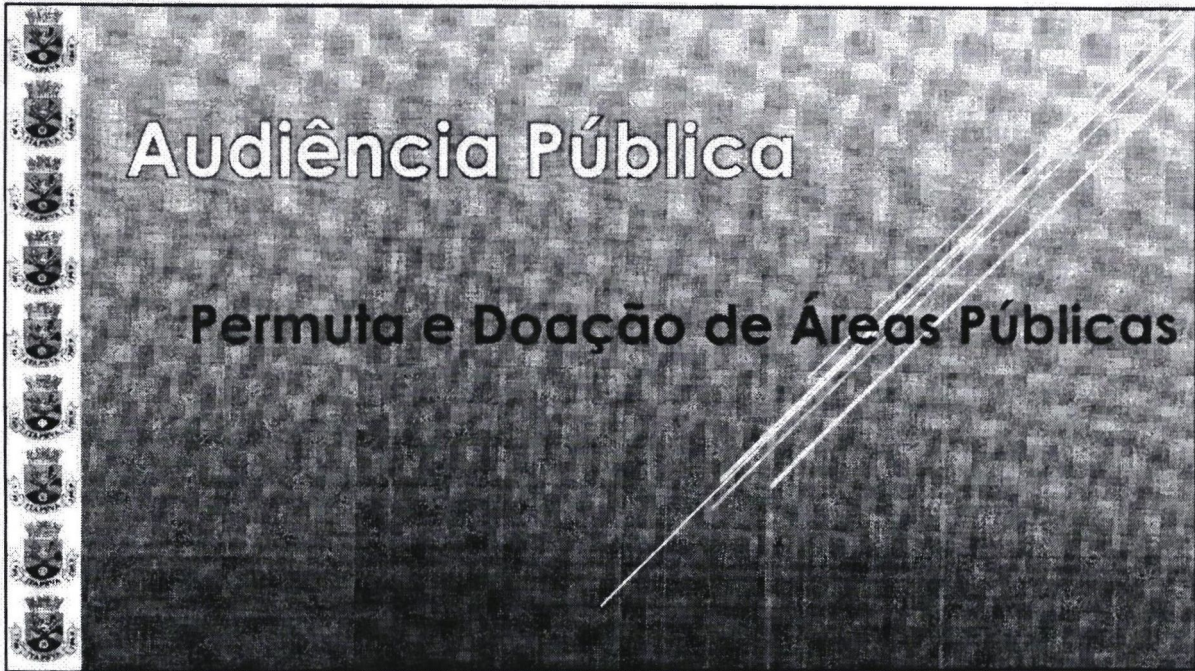
constam da gravação integral da referida audiência. Nada mais tendo a ser apresentado foi informado aos presentes que a mídia da presente audiência estará disponível no site da Prefeitura Municipal de Itapeva e as dúvidas ou sugestões poderão ser encaminhadas para o email patricia.almeida@itapeva.sp.gov.br A audiência foi encerrada às 10 horas e 30 minutos. Faz parte desta ata a pauta discutida e apresentada e lista de presença. A presente ata foi assinada por mim, Patrícia Almeida Biazon, que apresentei os temas e lavrei a presente ata e pela Eng. Francine Rodrigues dos Santos Marques, Secretária Municipal de Obras e Serviços. Itapeva, 05 de dezembro de 2023.


FRANCINE RODRIGUES DOS SANTOS MARQUES

Secretária Municipal de Obras e Serviços

PATRICIA ALMEIDA BIAZZON

Diretora Cadastro, Regularização Fundiária e Plano Diretor






Audiência Pública

É um instrumento de participação popular no Estado Democrático de Direito. É uma reunião que visa ampla discussão dos mais variados temas entre sociedade, especialistas e autoridades públicas.

Temas afetos ao PLANEJAMENTO E ORDENAMENTO TERRITORIAL deverão ter comprovação da participação popular no processo de elaboração e discussão (AUDIÊNCIA PÚBLICA)

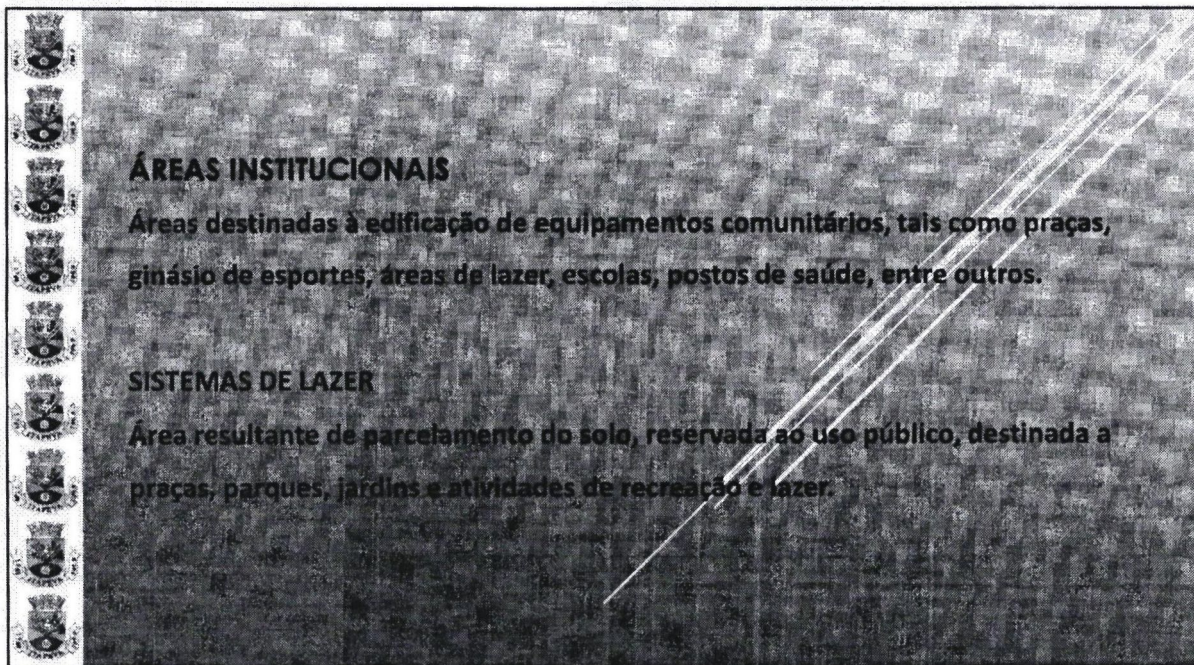
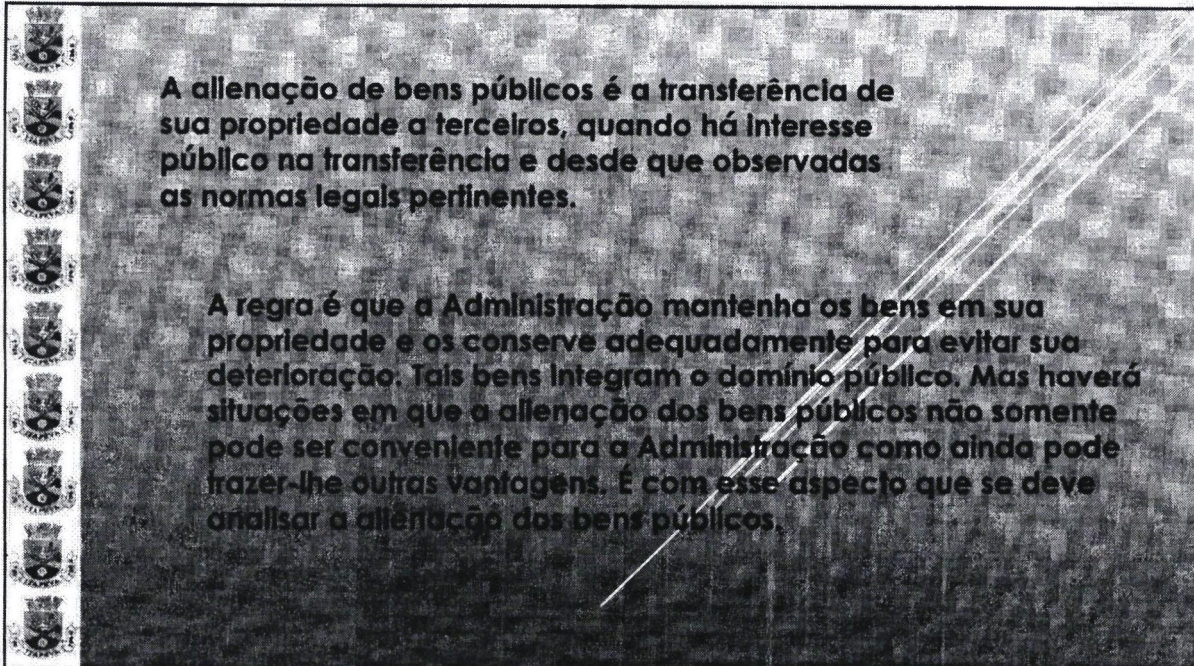
Fundamentação Legal:

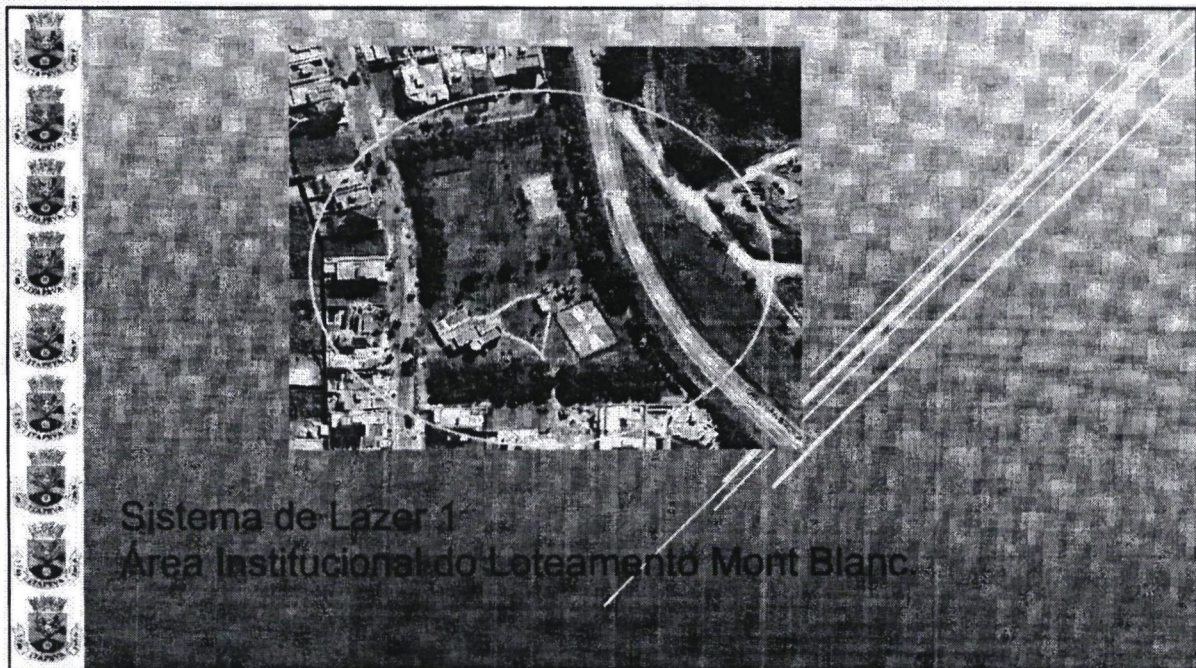
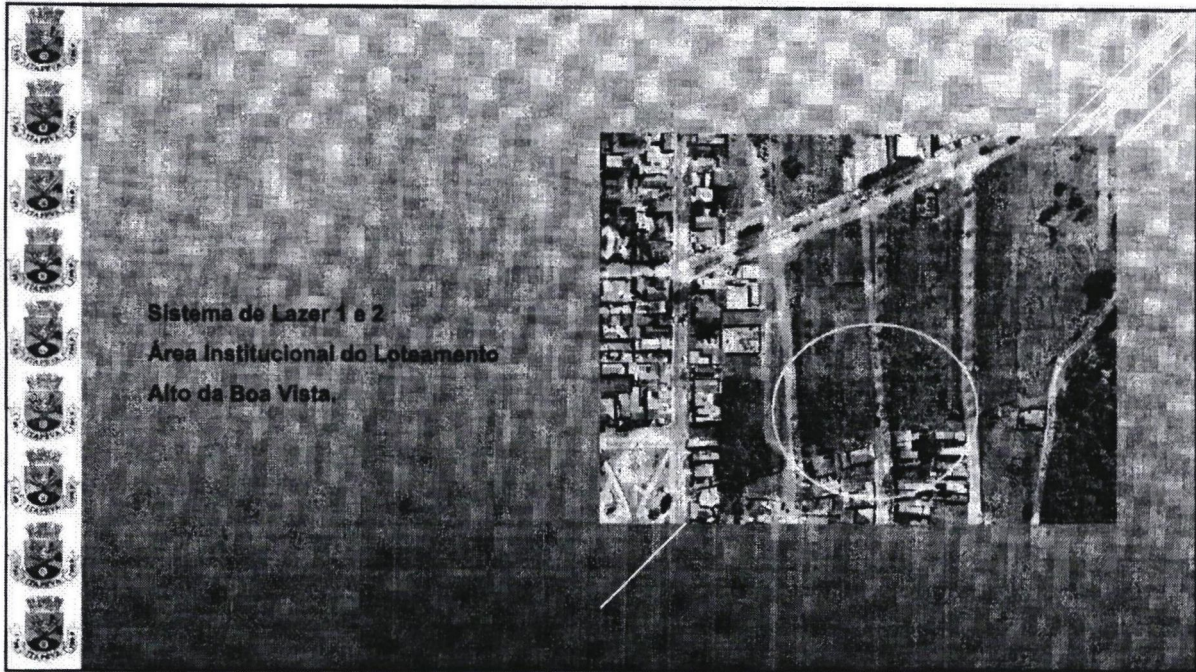
- Artigo 29, XII da Constituição Federal
- Artigo 43 do Estatuto das Cidades - Lei Federal nº 10.257/2001
- Artigo 180, II da Constituição do Estado de São Paulo
- Artigo 109 do Plano Diretor de Itapeva - Lei Municipal 2493/2004

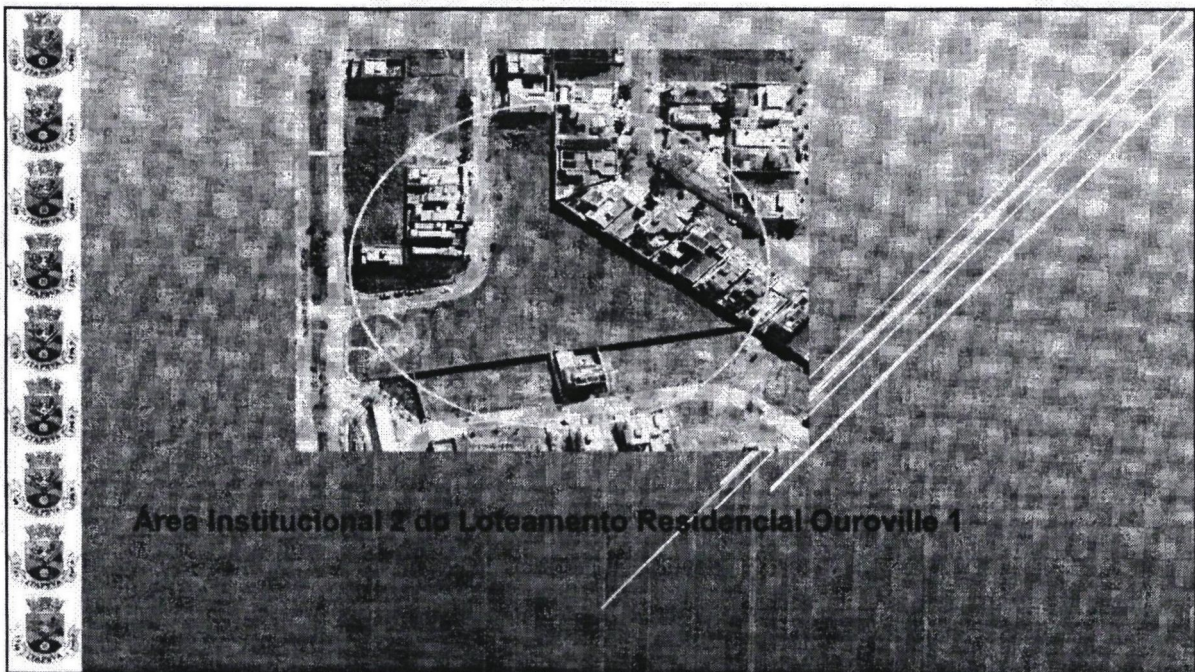
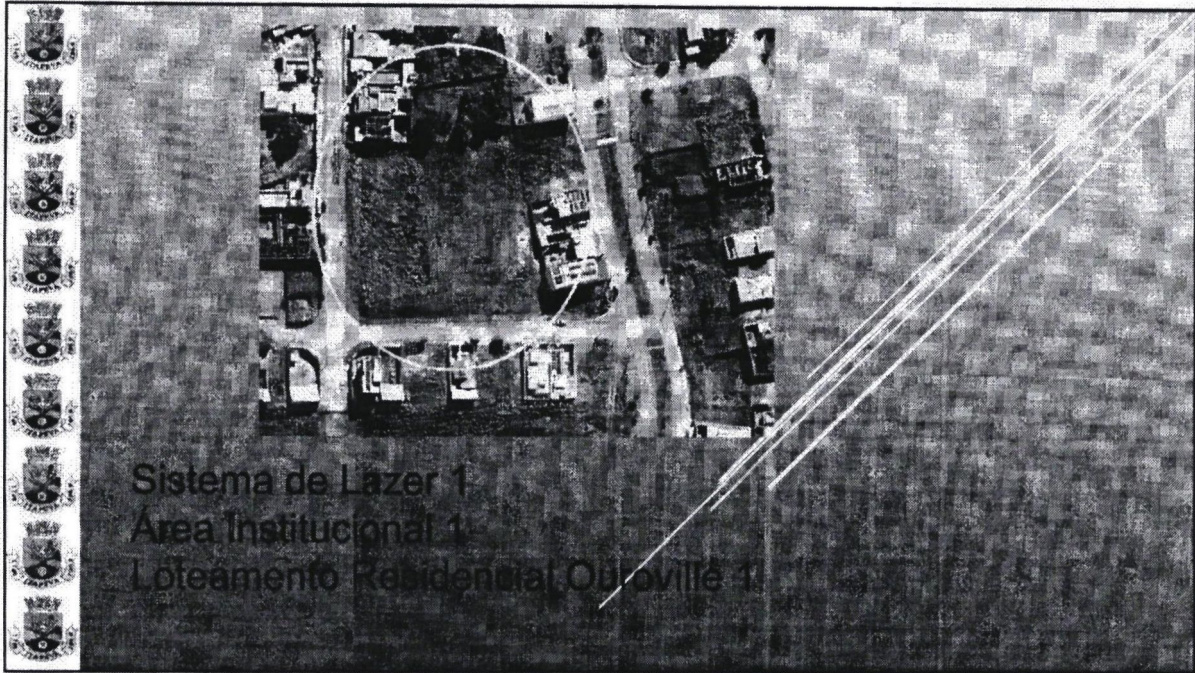


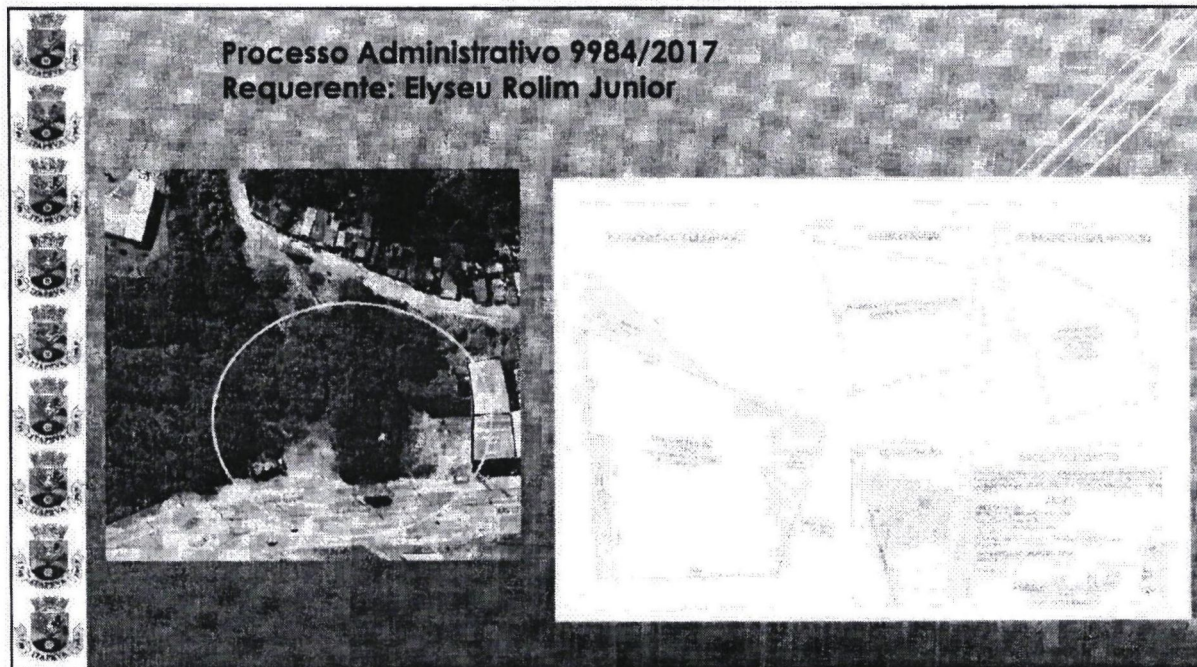
Os cinco princípios básicos da Administração Pública estão presentes no artigo 37 da Constituição Federal de 1988 e condicionam o padrão que as organizações administrativas devem seguir. São eles:

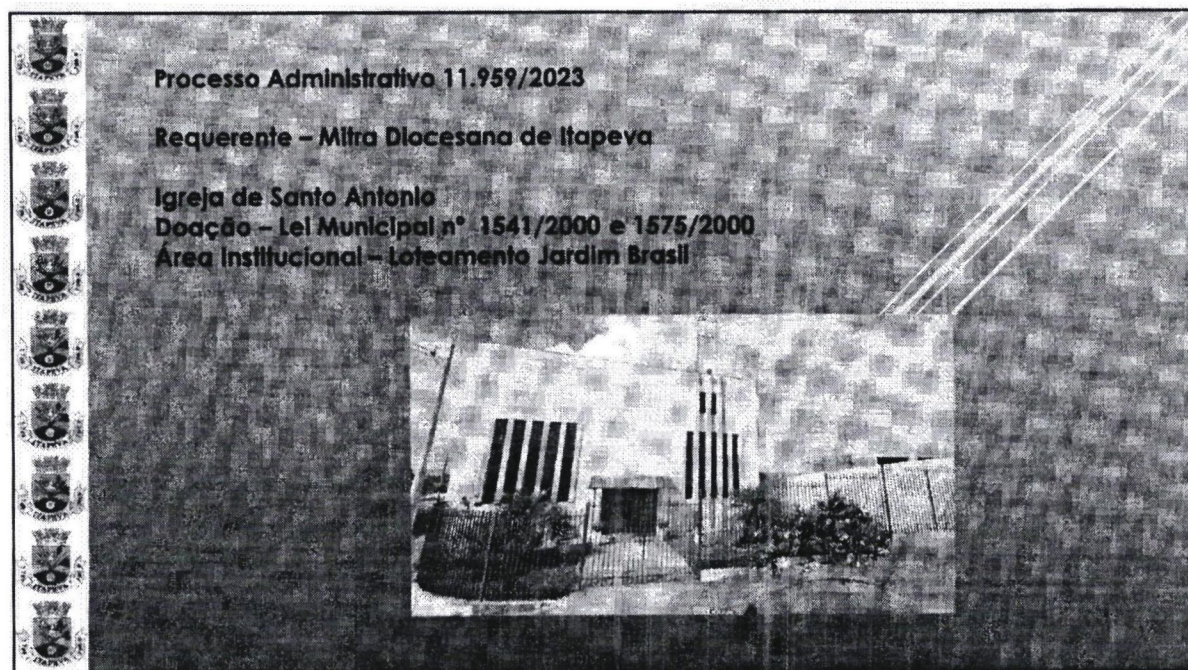
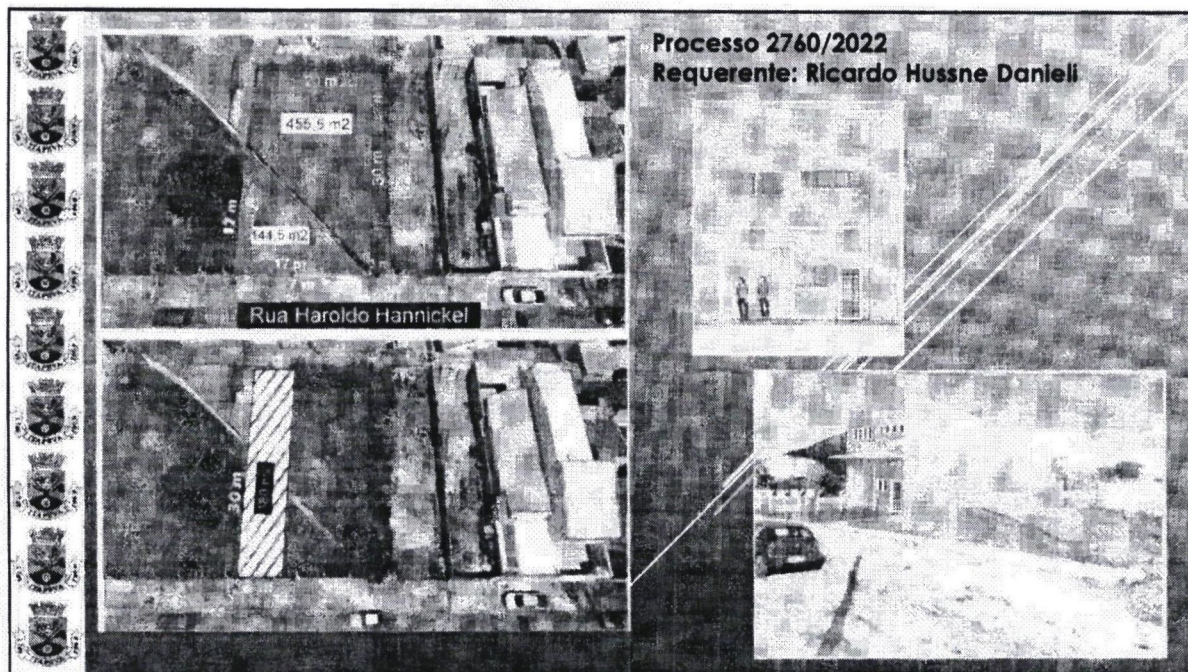
- LEGALIDADE
- IMPESSOALIDADE
- MORALIDADE
- PUBLICIDADE
- EFICIÊNCIA











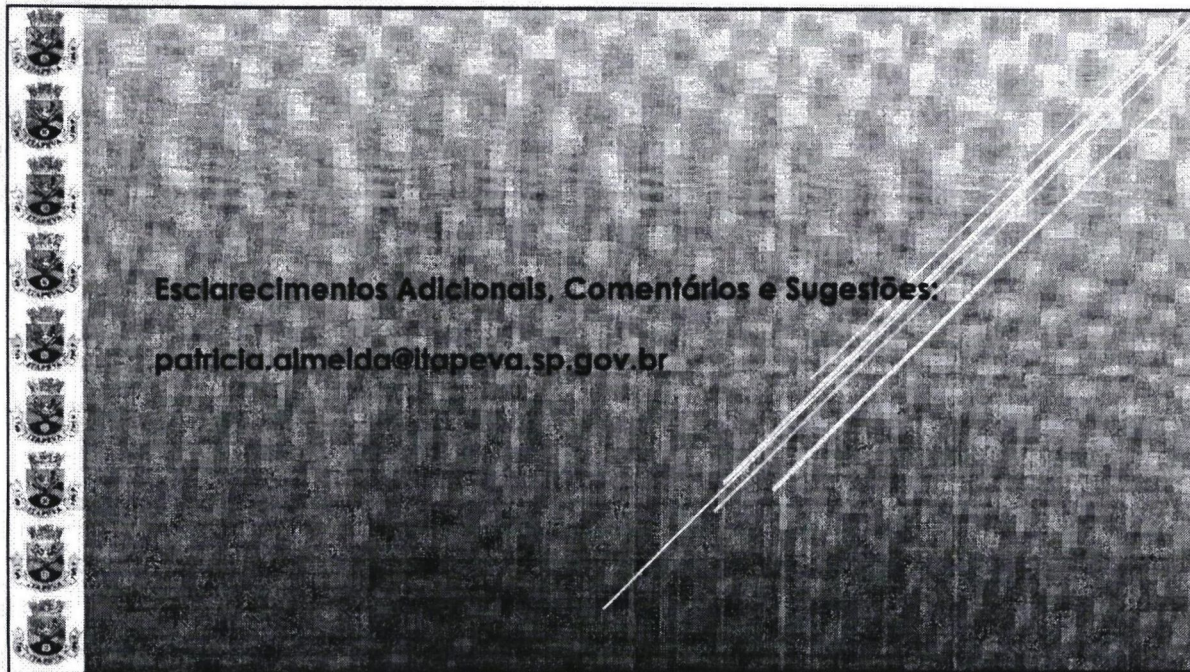
Processo Administrativo 5239/2023
Requerente: Hamilton Ahualli Junior

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

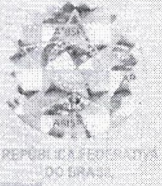
Processo Administrativo 13772/2023
Requerente: Rodovias Integradas do Oeste S/A

| Item | Descrição | Valor unitário | Valor total |
|------|-----------|----------------|-------------|
| 01 | ... | ... | ... |

26
4
26/02/2024



27
4



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

MATRICULA **38.443**
FICHA **001**
CÓDIGO NACIONAL DA SERVIÇOS **12.000-6**

Oficial de Registro de Imóveis
Itapeva - SP
Itapeva, 28 de outubro de 2.015.
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Uma área de terras denominada de **SISTEMA DE LAZER I** do Loteamento "**RESIDENCIAL OUROVILLE**", nesta cidade, com as seguintes divisas e confrontações: Esta descrição tem início no canto esquerdo de quem olha da Rua 03 no Ponto 65F; daí segue em reta 60,83 metros, com Az. 188.º47'38" até o Ponto 65-E, deflete à direita e segue em reta 30,00 metros com Az. 98.º50'22" até o Ponto 65-D, confrontando essas medidas com a Área Desmembrada; deflete à direita e segue em reta 11,46 metros, confrontando com a Área Institucional; deflete à direita e segue em reta 31,41 metros confrontando com a Rua 04; deflete em curva à direita 14,32 metros, confrontando com a confluência da Rua 04 com a Rua 03; daí segue em reta 53,59 metros confrontando com a Rua 03; atingindo o ponto de origem desta descrição, perfazendo uma área de 570,02m² (quinhentos e setenta metros e dois centímetros quadrados). **PROPRIETÁRIA:** **PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA**, inscrita no CNPJ. n.º 46.634.358/0001-77, com sede à Praça Duque de Caxias, n.º 22, nesta cidade. **TÍTULO AQUISITIVO:** Havido pelo R.02 da matrícula 34.905 - L.º 02 feito aos 28 de outubro de 2.015, deste Cartório. **O OFICIAL,**
(Luiz Antonio Lages de Magalhães).

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

12000-6-AA 209450

12000-6-204001-212000-0822



28
4

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPEVA
CNPJ 50.801.083/0001-96

CERTIDÃO

CERTIFICO que o imóvel matriculado sob nº **38443** tem sua situação jurídica integralmente constante da (s) presente (s) cópia (s) reprográfica (s), incluindo *alienações, direitos e ônus reais registrados ou averbados, e registro de citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias* que, havendo, estão devidamente noticiados. **CERTIFICO**, mais, que a presente certidão foi extraída conforme § 1º, do art. 19, da Lei 6.015/73, sendo reprodução autêntica da matrícula à qual se refere, servindo, também, como **certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA** se a data de descerramento da matrícula contar com mais de 20 (vinte) anos. O referido é verdade e dou fé.

Itapeva, 14 de junho de 2023

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

PROTOCOLO: 156.521

| | |
|----------------|------------|
| AO OFICIAL | R\$: 40,91 |
| AO ESTADO | R\$: 0,00 |
| À SEC. FAZENDA | R\$: 0,00 |
| AO SINOREG | R\$: 0,00 |
| AO TR. JUSTIÇA | R\$: 0,00 |
| AO MUNICIPIO | R\$: 0,00 |
| AO MP | R\$: 0,00 |
| TOTAL | R\$: 40,91 |

Para Verificar a Autenticidade do Documento acesse o site: <https://selodigital.tjsp.jus.br/>



Recolhido pela GUIA nº 110/2023

*** SELADO P/ VERBA ***

Selo Digital: [1200063C3HU000149182D123F]

Todos os atos aqui noticiados estão atualizados até o dia útil anterior à emissão desta certidão, tendo validade em todo território nacional, a qualquer tempo, sendo que, na hipótese de utilização para lavratura de escritura, tal validade é de 30 (trinta) dias. (Decreto 93.240/86, art. 1º, IV)

29
4



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

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

MATRÍCULA
38.442

FICHA
001

CÓDIGO NACIONAL DA SERVIDORIA
12.000-6

Oficial de Registro de Imóveis
Itapeva - SP
Itapeva, 28 de outubro de 2.015.

LIVRO N.º 2 -

REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Uma área de terras denominada de **ÁREA INSTITUCIONAL** do Loteamento "**RESIDENCIAL OUROVILLE**", nesta cidade, com as seguintes divisas e confrontações: Esta descrição tem início no canto esquerdo de quem olha da Rua 04; daí segue em reta 11,46 metros, confrontando com o Sistema de Lazer, atingindo o Ponto 65D, deflete à direita e segue em reta 58,08 metros com Az. 8.º47'38" até o Ponto 65-C; deflete à esquerda e segue em reta 76,24 metros com Az. 19.º20'48" até o Ponto 65-B; confrontando ambas medidas com a Área Desmembrada; deflete à direita e segue em reta 29,45 metros, confrontando em 29,45 metros com o Lote 01 e em 6,21 metros com o Lote 02, ambos da Quadra C; deflete à direita e segue em reta 71,41 metros confrontando com os Lotes de 03 a 09 da Quadra C; deflete em curva à esquerda 17,42 metros, confrontando com os Lotes de 09 a 11 da Quadra C; daí segue em reta 68,27 metros confrontando com os Lotes de 11 a 17 da Quadra C; deflete à direita e segue em reta 51,15 metros, confrontando com a Rua 04, atingindo o ponto de origem desta descrição, perfazendo uma área de 6.716,18m² (seis mil, setecentos e dezesseis metros e dezoito centímetros quadrados). **PROPRIETÁRIA:** PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA, inscrita no CNPJ n.º 46.634.358/0001-77, com sede à Praça Duque de Caxias, n.º 22, nesta cidade. **TÍTULO AQUISITIVO:** Havido pelo R.02 da matrícula 34.905 - D.º 02, feito aos 28 de outubro de 2.015, deste Cartório. **O OFICIAL,**

(Luiz Antonio Lages de Magalhães).

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

209449

12000-6 - AA

12000-6-214001-212000-0922



30
4

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPEVA

CNPJ 50.801.083/0001-96

CERTIDÃO

CERTIFICO que o imóvel matriculado sob nº **38442** tem sua situação jurídica integralmente constante da (s) presente (s) cópia (s) reprográfica (s), incluindo *alienações, direitos e ônus reais registrados ou averbados, e registro de citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias* que, havendo, estão devidamente noticiados. **CERTIFICO**, mais, que a presente certidão foi extraída conforme § 1º, do art. 19, da Lei 6.015/73, sendo reprodução autêntica da matrícula à qual se refere, servindo, também, como **certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA** se a data de descerramento da matrícula contar com mais de 20 (vinte) anos. O referido é verdade e dou fé.

Itapeva, 14 de junho de 2023

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

PROCOLO: 156.521

| | | |
|----------------|------|-------|
| AO OFICIAL | R\$: | 40,91 |
| AO ESTADO | R\$: | 0,00 |
| À SEC. FAZENDA | R\$: | 0,00 |
| AO SINOREG | R\$: | 0,00 |
| AO TR. JUSTIÇA | R\$: | 0,00 |
| AO MUNICIPIO | R\$: | 0,00 |
| AO MP | R\$: | 0,00 |
| TOTAL | R\$: | 40,91 |

Para Verificar a Autenticidade do Documento acesse o site: <https://selodigital.tjsp.jus.br/>



Recolhido pela GUIA nº 110/2023

*** SELADO P/ VERBA ***

Selo Digital: [1200063C3WL000149181UE23N]

Todos os atos aqui noticiados estão atualizados até o dia útil anterior à emissão desta certidão, tendo validade em todo território nacional, a qualquer tempo, sendo que, na hipótese de utilização para lavratura de escritura, tal validade é de 30 (trinta) dias. (Decreto 93.240/86, art. 1º, IV)

31
4

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



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

VALOR ESTIMADO DOS IMÓVEIS

Área Institucional 1

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 1

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

Escritório Técnico

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

32
4

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



SUMÁRIO

| | |
|--|----|
| 1. INTERESSADO | 4 |
| 2. SOLICITANTE | 4 |
| 3. PROPRIETÁRIO | 4 |
| 4. OBJETIVO | 4 |
| 5. FINALIDADE | 4 |
| 6. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES DA AVALIAÇÃO | 4 |
| 7. OBJETO | 6 |
| 8. VISTORIA | 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 |
| 9. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL | 9 |
| 10. DIAGNÓSTICO DE MERCADO | 9 |
| 11. METODOLOGIA E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO | 10 |
| 11.1. Grau de fundamentação | 11 |
| 11.2. Grau de precisão | 13 |
| 12. AVALIAÇÃO | 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 |
| 13. DO VALOR DOS TERRENOS AVALIADOS | 15 |
| 14. ENCERRAMENTO E CONCLUSÃO | 17 |

Sede

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

Escritório Técnico

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

33
4

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 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

34
4

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

Página 4

Sede

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

Escritório Técnico

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

35
4

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



14653 - Avaliação de bens - Parte 1 Procedimentos gerais e Parte 2 Imóveis urbanos.

- 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

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



36
4

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 m² (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 m² (quinhentos e setenta metros e dois centímetros quadrados), neste ato denominado “Sistema de lazer”. As áreas avaliadas encontram-se inseridas na Matrícula nº. 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

Escritório Técnico

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

37
4

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

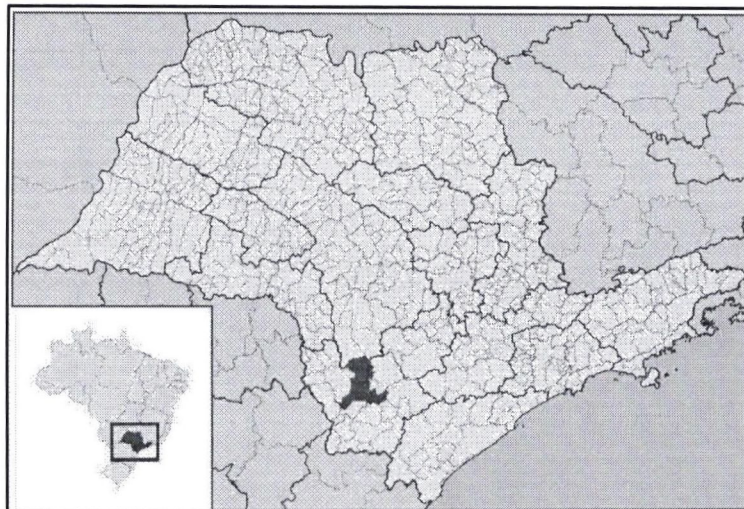


A vistoria da área avaliada ocorreu em 29/10/2022 que após avaliação minuciosa da documentação levantada, a Contratada dirigiu-se ao imóvel em apreço, onde procurou observar tudo que direta ou indiretamente pudesse interessar a presente avaliação – topografia, localização, situação e demais observações 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 km² e contava com 95241 habitantes no último censo. A densidade demográfica é de 48,5 habitantes por km² 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.

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

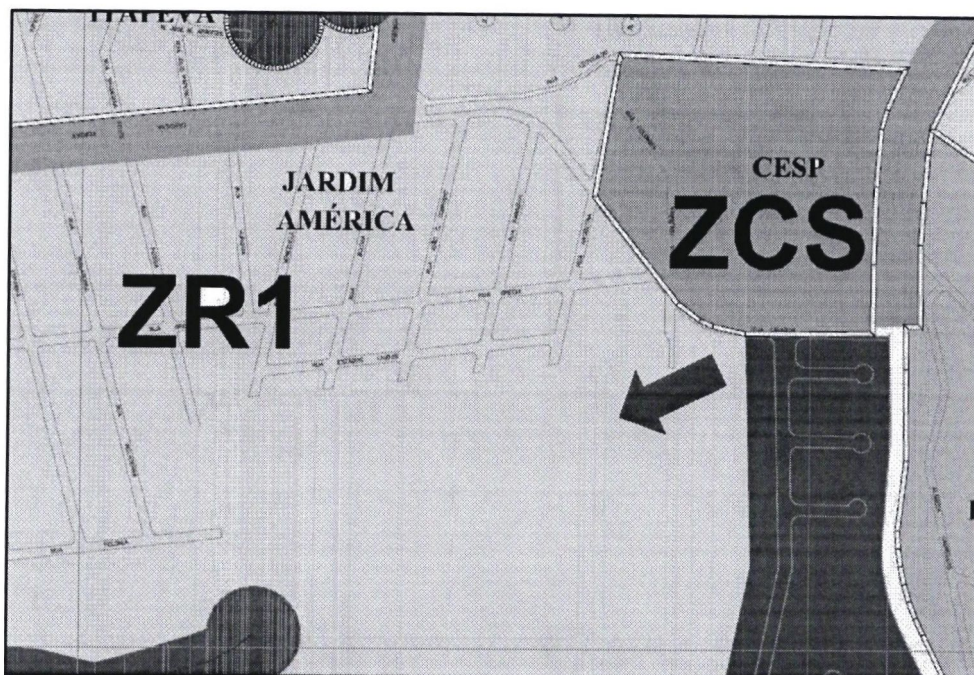
(15) 99767-9095



8.2. Uso e ocupação do solo

Nos termos da Lei Municipal nº. 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 nº. 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.

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



8.4. Aspectos físicos

O primeiro imóvel avaliado possui área de 6.716,18 m² (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 m² (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 nº. 34.905 do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.

10. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

40
4

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



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).

Página 10

Sede

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

Escritório Técnico

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

43
4

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



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 |

42
4

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



| | | | | | |
|---|--|--------------|---|--|---|
| 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.

Página 12

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

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

43

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

Página 13

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

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

44
y

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



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

Página 14

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



45
ψ

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 13.1.3.¹

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 **dezembro de 2023**:

Área Institucional 1

R\$ 461,34

(Quatrocentos e sessenta e um reais e trinta e quatro centavos)

Sistema de lazer 1

R\$ 360,45

(Trezentos e sessenta reais e quarenta e cinco centavos)

13. DO VALOR DOS TERRENOS AVALIADOS

¹ <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

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

Considerando:



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 **dezembro de 2023** 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



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, 7 de dezembro de 2023.

(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

TIAGO CRISTIANO
DIAS
BUENO:22128543827

Assinado de forma digital por TIAGO
CRISTIANO DIAS BUENO:22128543827
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Presencial,
ou=49801756000129, ou=Secretaria da
Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF
A3, ou=(em branco), cn=TIAGO CRISTIANO
DIAS BUENO:22128543827
Dados: 2023.12.07 05:52:17 -03'00'

Página 17

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



48
4

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

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



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 nº. 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

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



50
4

ANEXO I

(Relatório fotográfico)

Sede

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

Escritório Técnico

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

51
4

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



Relatório fotográfico



Foto 01 – Áreas avaliadas

Fonte: GOOGLE EARTH (2022)

Sede

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

Escritório Técnico

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

52
e

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

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

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

53
4

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

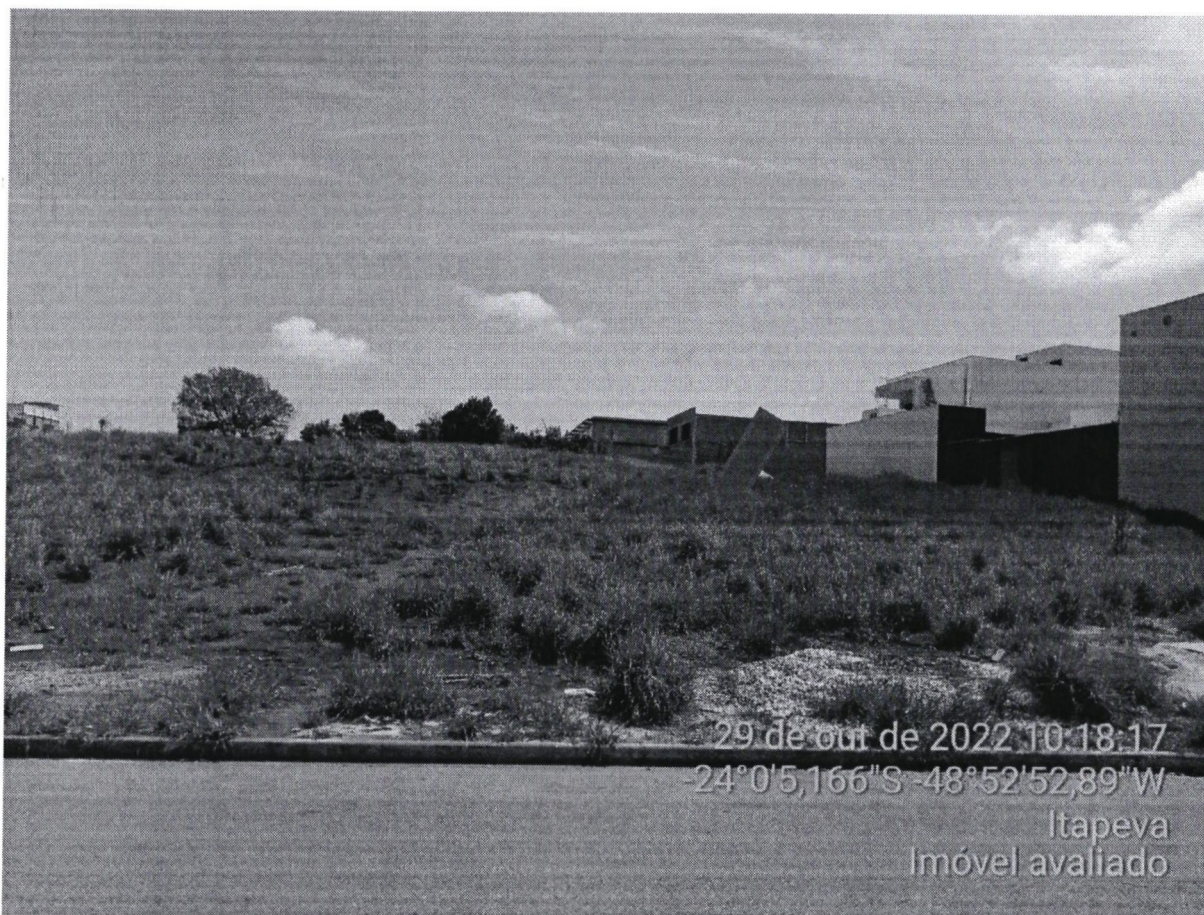


Foto 03 – Área avaliada – “Área Institucional”

Autor: DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA (2022)

Sede

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

Escritório Técnico

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

54
y

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

Escritório Técnico

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

55
4

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 05 – Área avaliada – “Área Institucional”

Autor: DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA (2022)

Sede

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

Escritório Técnico

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

56
4

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 06 – Área avaliada – “Área Institucional”

Autor: DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA (2022)

Sede

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

Escritório Técnico

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

57
4

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

Sede

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

Escritório Técnico

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

58
4

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

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

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

59
4

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 09 – Área avaliada – “Área Institucional”

Autor: DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA (2022)

Sede

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

Escritório Técnico

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

60
4

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 10 – Área avaliada – “Área Institucional”

Autor: DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA (2022)

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



61
y



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

Escritório Técnico

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

62
4

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

Escritório Técnico

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

63
4

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

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

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

64
4

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 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

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



65
4

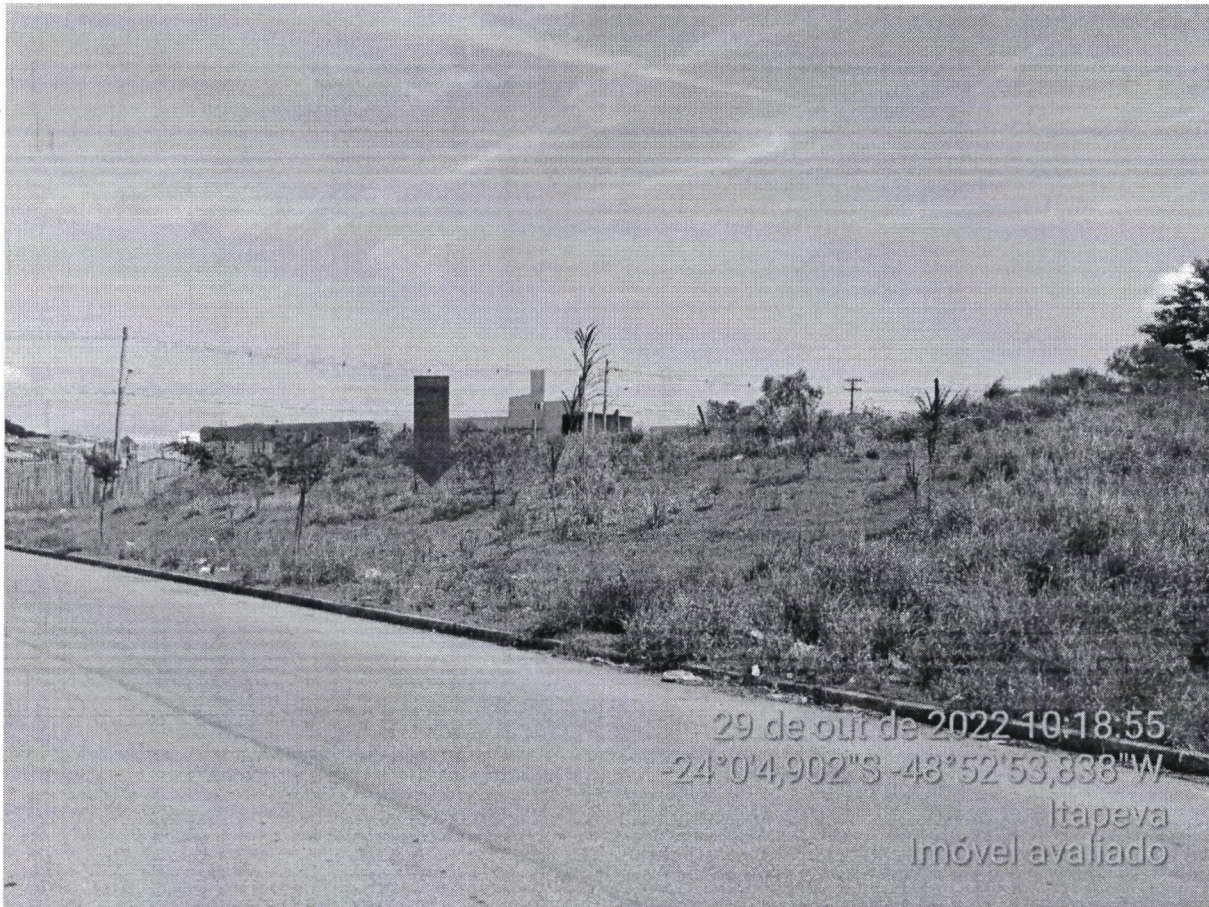


Foto 15 – Área avaliada – “Sistema de lazer”
Autor: DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA (2022)

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

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

66
4

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 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

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

67
el

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 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

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



68
4



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

Escritório Técnico

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

69
ψ

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

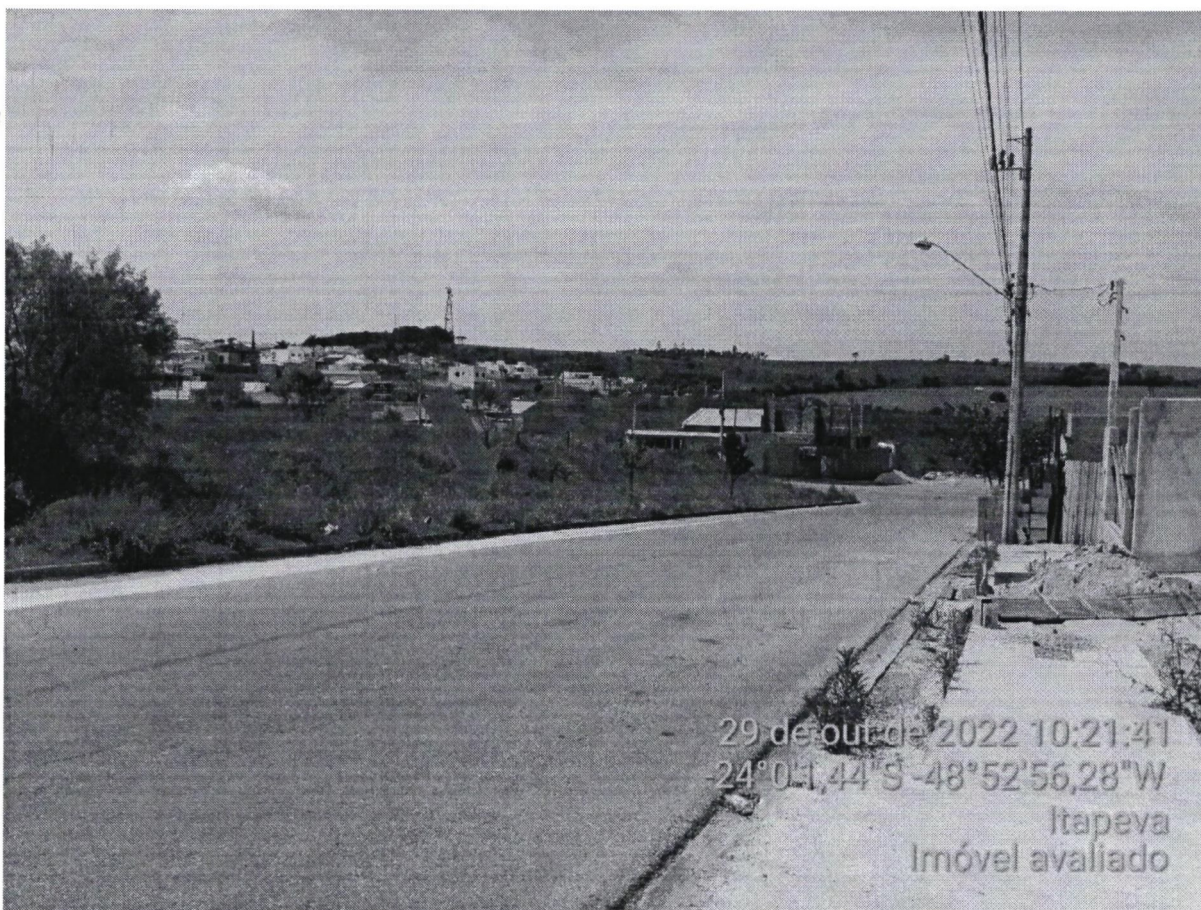


Foto 19 – Área avaliada – “Sistema de lazer”
Autor: DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA (2022)

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

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

70
4

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

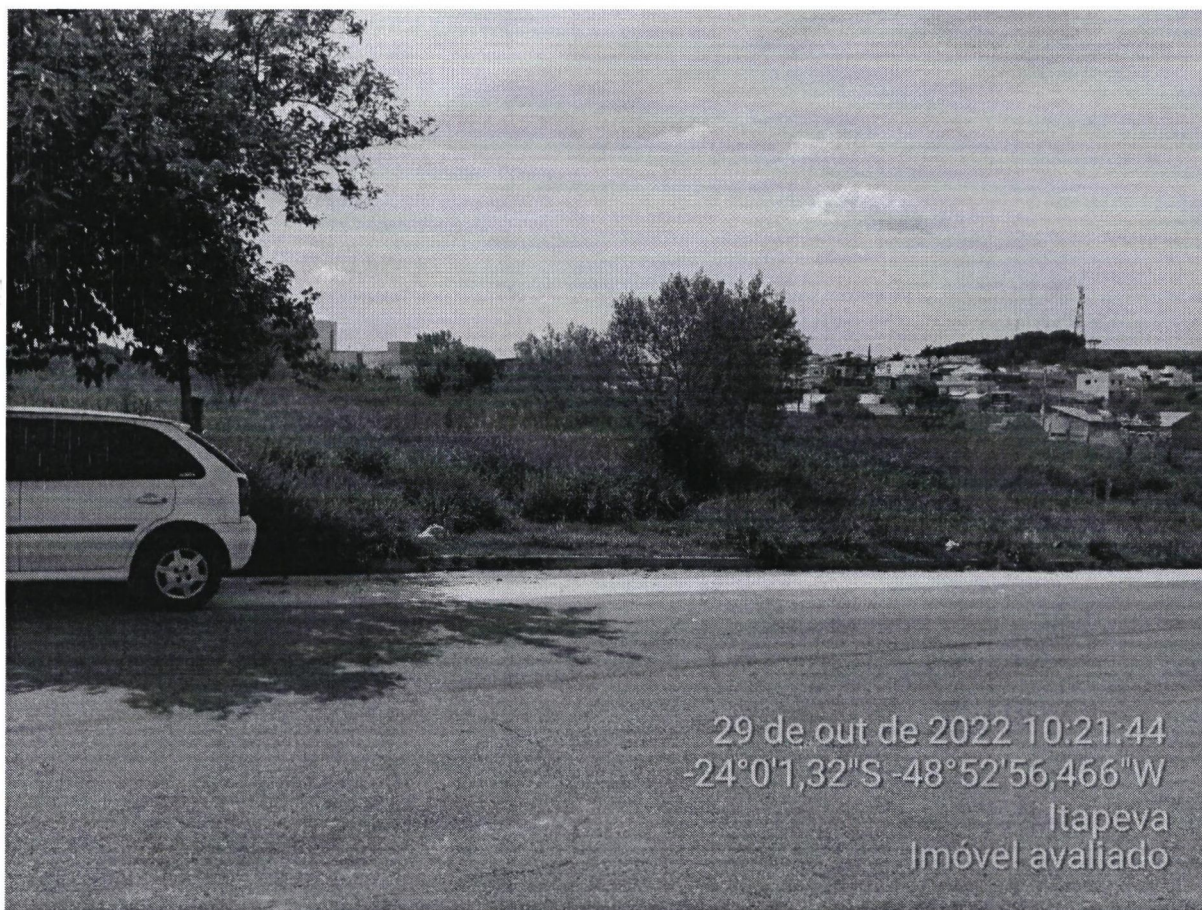


Foto 20 – Área avaliada – “Sistema de lazer”

Autor: DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA (2022)

Sede

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

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



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

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



| 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 | https://is.gd/E6KJ21 | 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 | https://is.gd/XDoVNu | 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 | https://is.gd/XDoVNu | 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 | https://is.gd/XDoVNu | 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 | https://is.gd/XDoVNu | 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 | https://is.gd/A2ubA8 | 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 | https://is.gd/7hE1kQ | 250,00 | 4 | 2 | 2 | R\$ 960,00 | R\$ 240.000,00 |
| 8 | Residencial Ouroville - Itapeva/SP | Residencial Ouroville | Rema Imóveis | 15 3521 1803 | https://is.gd/d1RqZC | 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 | https://is.gd/Ji2W9R | 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 | https://is.gd/wm21qA | 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 | https://is.gd/bncTyO | 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 | https://is.gd/BxSKYW | 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 | https://is.gd/Gcu1o8 | 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 | https://is.gd/XMA77L | 363,00 | 3 | 1 | 2 | R\$ 716,25 | R\$ 260.000,00 |
| 15 | Jardim Europa - Itapeva/SP | Jardim Europa | Degrau Imóveis | 15 3522 4595 | https://is.gd/mjF1hb | 360,00 | 3 | 1 | 2 | R\$ 416,67 | R\$ 150.000,00 |
| 16 | Jardim Europa - Itapeva/SP | Jardim Europa | Espaço Imóveis | 15 3522 1217 | https://is.gd/Yxul6 | 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 | https://is.gd/W4Svk1 | 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 | https://is.gd/uWtggN | 250,00 | 3 | 3 | 2 | R\$ 720,00 | R\$ 180.000,00 |
| 19 | Avenida Europa - Itapeva/SP | Jardim Europa | Unidas Imobiliária | 15 3522 4987 | https://is.gd/03JpDI | 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 | https://is.gd/p3Jhkj | 511,50 | 2 | 1 | 2 | R\$ 488,76 | R\$ 250.000,00 |
| 21 | Jardim Ferrari - Itapeva/SP | Jardim Ferrari | Grupo Multicred | 15 3522 1049 | https://is.gd/IUwi8k | 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 | https://is.gd/ZPajxA | 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 | https://is.gd/H9ZuYm | 360,00 | 2 | 2 | 2 | R\$ 500,00 | R\$ 180.000,00 |
| 24 | Botanic Garden - Itapeva/SP | Botanic Garden | Grupo Multicred | 15 3522 1049 | https://is.gd/zQdmFR | 316,75 | 4 | 2 | 3 | R\$ 700,87 | R\$ 222.000,00 |
| 25 | Jardim Europa - Itapeva/SP | Jardim Europa | Degrau Imóveis | 15 3522 4595 | https://is.gd/A2Dn5E | 360,00 | 2 | 2 | 2 | R\$ 333,33 | R\$ 120.000,00 |
| 26 | Jardim Europa - Itapeva/SP | Jardim Europa | Degrau Imóveis | 16 3522 4595 | https://is.gd/xDyx6S | 360,00 | 4 | 2 | 2 | R\$ 416,67 | R\$ 150.000,00 |

72

73
y

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 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>

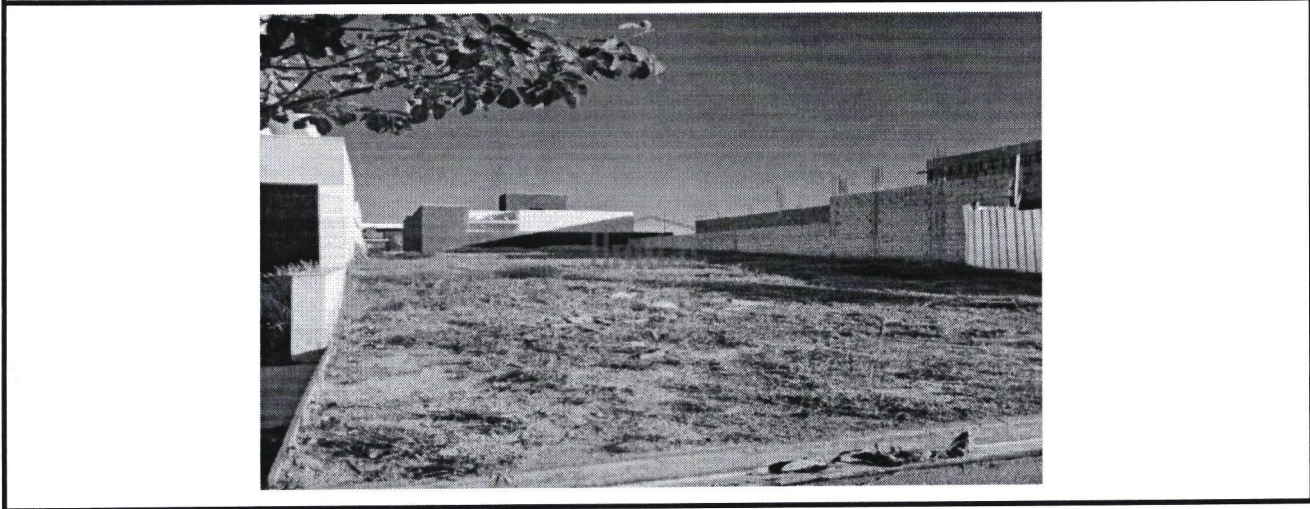
INFORMAÇÕES DE MERCADO

| 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 |
|--------------|--------------|-------------------|-------------------|----------------------|
| Tipo | Quantitativa | Qualit. - Cód. A. | Qualit. - Cód. A. | Qualit. - Cód. A. |
| Valor | 250,00 | 4 | 2 | 3 |

FOTOGRAFIA DO IMÓVEL



74
y

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 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>

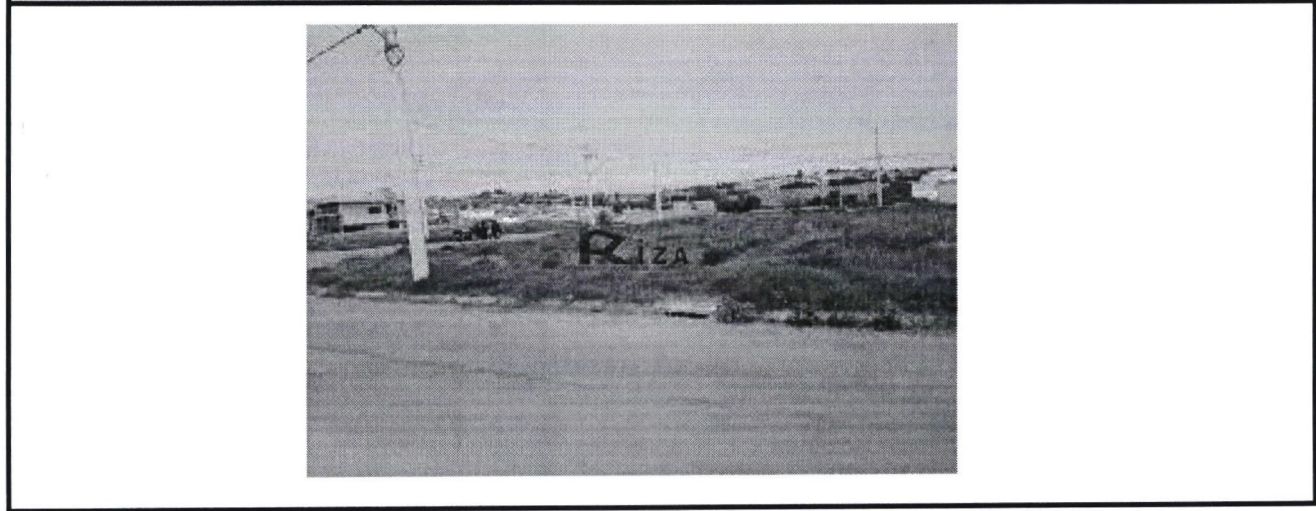
INFORMAÇÕES DE MERCADO

| 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 |
|--------------|---------------|-------------------|-------------------|----------------------|
| Tipo | Quantitativa | Qualit. - Cód. A. | Qualit. - Cód. A. | Qualit. - Cód. A. |
| Valor | 250,00 | 4 | 2 | 3 |

FOTOGRAFIA DO IMÓVEL



75
y

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 |

FOTOGRAFIA DO IMÓVEL



76
4

DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA

CNPJ 36.064.648/0001-79

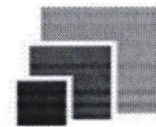
Inscrição Estadual 372.236.379.111

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>

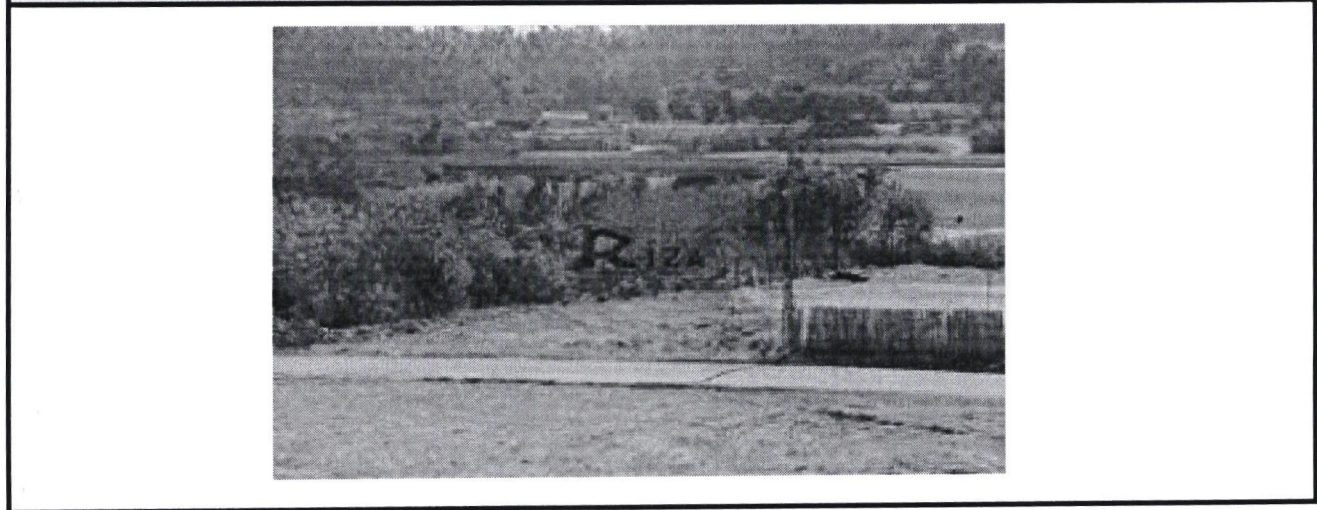
INFORMAÇÕES DE MERCADO

| 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



77
4

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>

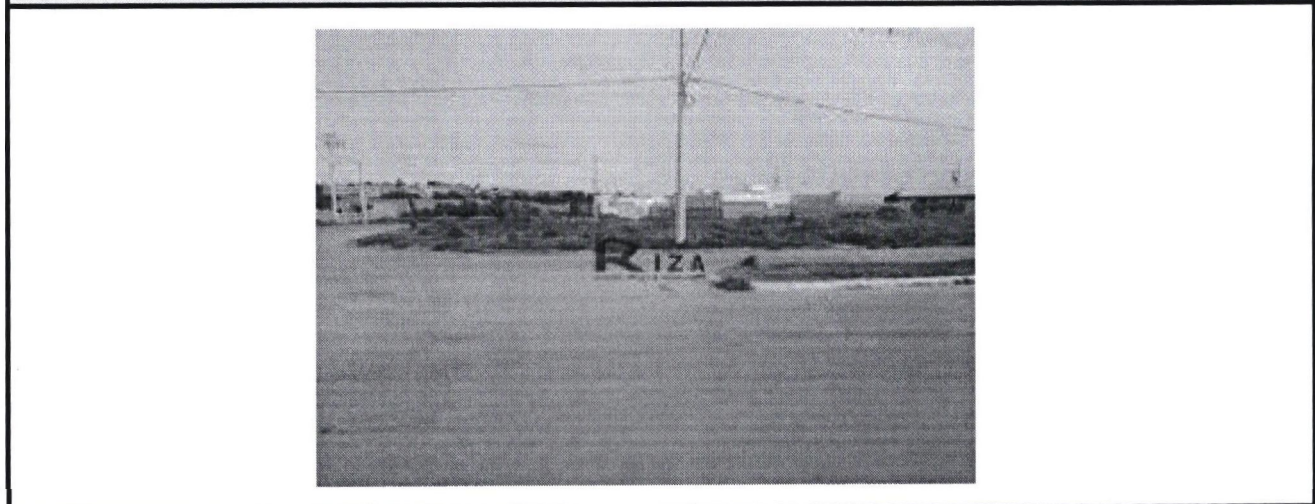
INFORMAÇÕES DE MERCADO

| 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 |
|--------------|--------------|-------------------|-------------------|----------------------|
| Tipo | Quantitativa | Qualit. - Cód. A. | Qualit. - Cód. A. | Qualit. - Cód. A. |
| Valor | 250,00 | 4 | 2 | 3 |

FOTOGRAFIA DO IMÓVEL



78
y

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 |

FOTOGRAFIA DO IMÓVEL



79
φ

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 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>

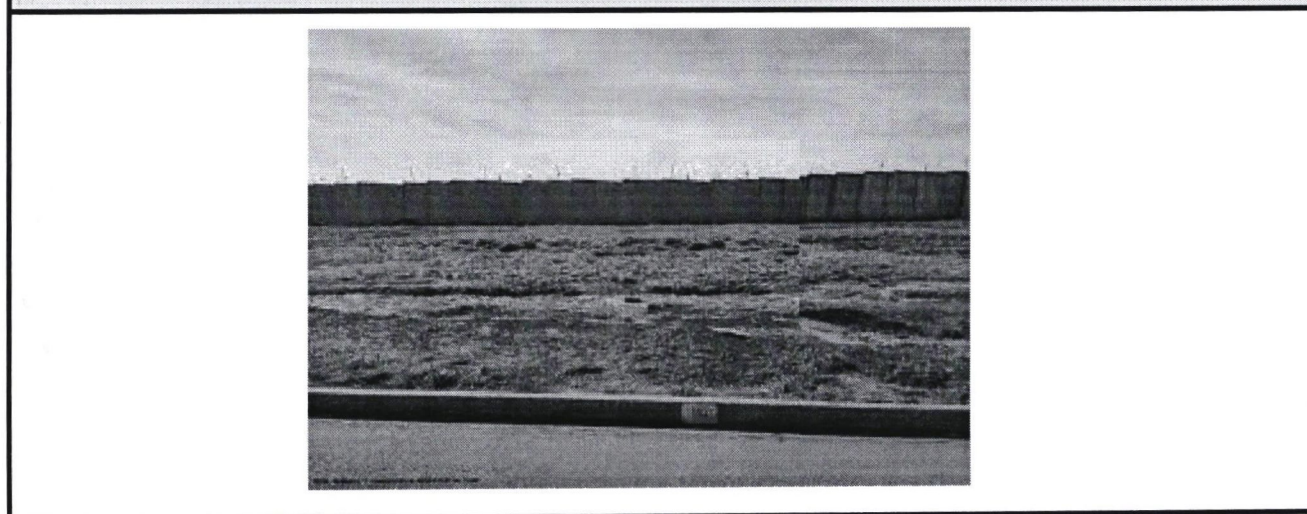
INFORMAÇÕES DE MERCADO

| 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



80
4

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 |

FOTOGRAFIA DO IMÓVEL



81
4

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 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 |



82
4

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 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



83
4

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



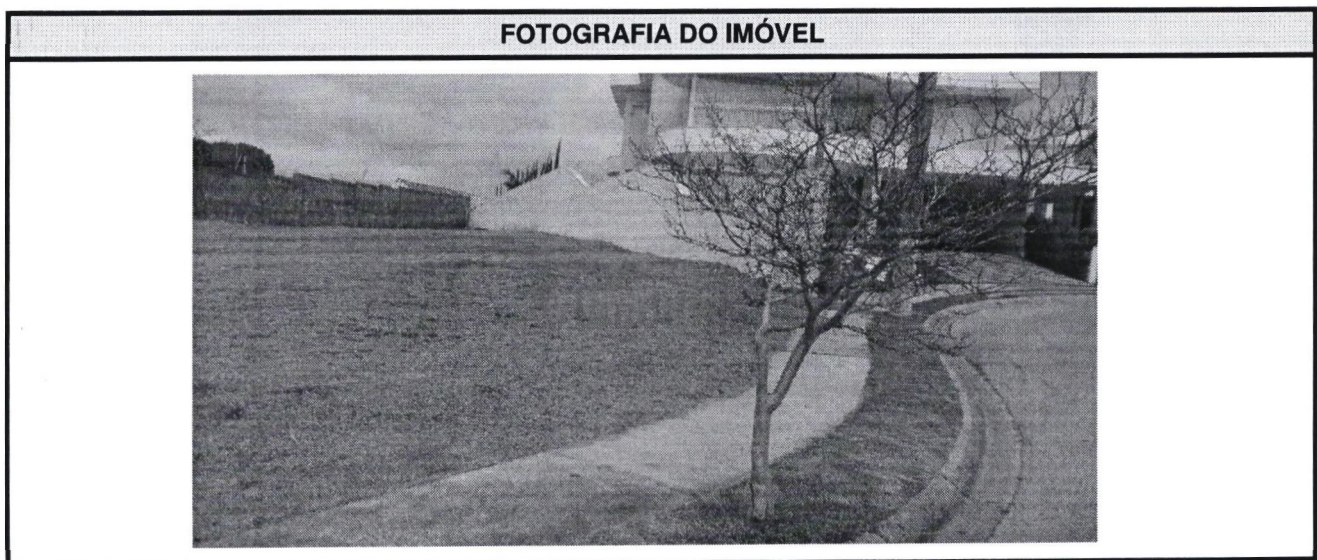
ELEMENTO AMOSTRAL 11 - OFERTA

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 |



84
4

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 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 |



85
4

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 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 |
|----------|--------------|-------------------|-------------------|----------------------|
| Tipo | Quantitativa | Qualit. - Cód. A. | Qualit. - Cód. A. | Qualit. - Cód. A. |
| Valor | 411,00 | 3 | 1 | 2 |

FOTOGRAFIA DO IMÓVEL



86
4

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 |



87
el

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 |



88
y

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 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 |
| Tipo | Quantitativa | Qualit. - Cód. A. | Qualit. - Cód. A. | Qualit. - Cód. A. |
| Valor | 360,00 | 3 | 1 | 2 |



89
u

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 |



90
4

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 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

