

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PORTO FELIZ IX - SGI – 11.568

SUBSECRETARIA DE PATRIMÔNIO DO ESTADO



Rodovia Castelo Branco, Km 101
Bairro do Indaiatuba
PORTO FELIZ/SP

Dezembro/2025

1. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (R\$)

DATA BASE: VALOR TOTAL:

2. PROPRIETÁRIO Nº SGI

3. LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO:

MUNICÍPIO: CERTIDÃO PROP.: CRI:



6. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO:

ÁREA (m²): FRENTE PRINCIPAL/SECUNDÁRIA (m):

TOPOGRAFIA:

PLANO ACLIVE DECLIVE ACIDENTADO

SUPERFÍCIE DO SOLO:

SECO ÚMIDO ALAGADIÇO

7. BENFEITORIA EXISTENTE:

PADRÃO CONSTRUTIVO: ÁREA (m²) PAV.

IDADE ESTIMADA: VOCAÇÃO DE USO

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

A B C D E F G H I

8. SITUAÇÃO DO IMÓVEL

OCUPANTE: CONTATO:

LIQUIDEZ:

ALTA MÉDIA BAIXA

RESUMO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

REFERÊNCIA: **PORTO FELIZ IX - SGI - 11.568**

ENDEREÇO: Rodovia Castelo Branco, Km 101
Bairro do Indaiatuba
PORTO FELIZ/SP

PROPRIETÁRIO: **FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Limite Inferior (-9,42%)	AVALIAÇÃO (R\$)	Limite Superior (+10,40%)
4.780.000,00	5.100.000,00	5.430.000,00

DATA DO LAUDO: Dezembro/2025



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 INTERESSADO: Subsecretaria de Patrimônio do Estado

1.2 FINALIDADE: Determinação de valores de mercado de imóvel urbano para venda.

1.3 OBJETIVO: Determinar os valores de mercado para venda com base em tratamento dos dados de mercado da região.

1.4 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

ENDEREÇO : **Rodovia Castelo Branco, Km 101**

BAIRRO : **Bairro do Indaiatuba**

MUNICÍPIO : **Porto Feliz - SP**

1.5 DOCUMENTAÇÃO DE APOIO

Serviram de base para a presente avaliação os seguintes documentos:

- ◆ Ficha SGI nº 11.568
- ◆ Matrícula nº 25.503 – 1º CRI – Porto Feliz /SP (área maior)
- ◆ Planimétrico da área

2.1.1 MELHORAMENTOS PÚBLICOS E SERVIÇOS

O entorno é servido pelos melhoramentos públicos básicos, por se tratar de área de expansão urbana: energia elétrica, pavimentação serviços de coleta de lixo e distribuição domiciliar de correspondências.

2.1.2 VIAS DE ACESSO

A microrregião onde está situado o avaliando é dotada de fácil acesso pela malha viária local, onde destacamos como principal via de acesso a Rodovia Castelo Branco.

2.2 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

2.2.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel em estudo localiza-se na Rodovia Castelo Branco, Km 101, em Bairro do Indaiatuba, município de Porto Feliz.

A Rodovia Castelo Branco é uma via expressa, dotada de pavimentação asfáltica, com captação de águas pluviais, com perfil plano, traçado retilíneo e mão direcional única no trecho onde se posiciona o imóvel avaliando.



2.2.2 ZONEAMENTO

A área encontra-se em área de expansão urbana com galpões industriais e de logística ao longo da rodovia.

2.2.3 ESPECIFICAÇÃO DO TERRENO

Terreno urbano de meio de quadra, de topografia plana ao nível da rua e consistência do solo seca e formato irregular, com as seguintes dimensões:

Frente: **60,65 m** (*Para a Rodovia Castelo Branco*)

Área total: 9.487,97 m²

2.2.4 ESPECIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Sobre o terreno avaliando encontra-se edificada uma construção comercial térrea, erigida em estrutura metálica, com cobertura de telhas metálicas, provavelmente apoiada sobre estrutura metálica, de padrão construtivo médio, idade aparente de 5 anos, recém reformada e em bom estado de conservação, totalizando a área construída de 694 m². Somente o salão comercial esta dentro do terreno avaliando.



2 de out. de 2025 10:41:26
23°20'7,62518"S 47°32'47,78966"W

3. **DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

Por uma rápida pesquisa em sites especializados na busca de imóveis lançados no mercado para venda ou locação, verifica-se que o mercado de áreas industriais ao longo da rodovia oferece uma grande quantidade de opções para os interessados, ou seja, há um grande número de ofertas.

Considerando que a região dista aproximadamente 6 Km, relativamente próximo à Montadora de automóveis Toyota, apresenta uma condição sócio econômica privilegiada, para eventuais interessados na compra de um imóvel na região, provavelmente uma empresa fornecedora de peças para a renomada montadora, além do uso atual de serviços de fornecimento de alimentação, sendo assim, entendemos que o imóvel apresenta média liquidez para venda.

4. **AVALIAÇÃO**

4.1 **ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

De acordo com os resultados obtidos e conforme o que prescreve a ABNT NBR 14653-2:2011, este trabalho de avaliação se enquadra no **Grau II** de Fundamentação e **Grau III** de Precisão para o terreno.

4.2 METODOLOGIA

Para a determinação do valor do imóvel avaliando optou-se pela aplicação do Método Evolutivo.

Pelo Método Evolutivo, a composição do valor total do imóvel avaliando é resultante da conjugação de métodos, ou seja, onde o valor do terreno é obtido pela aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com a utilização de inferência estatística, enquanto as benfeitorias serão calculadas pelo custo de reprodução, devidamente depreciadas pela idade e estado de conservação, com base no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

O fator comercialização foi estimado no mercado da região onde está localizado o imóvel avaliando, igual a 1, tendo em vista a adequação de seu uso ao comportamento de imóveis de características similares.

4.2.1 PROCEDIMENTOS DE CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

A identificação de algumas variáveis extraídas dos dados amostrais coletados de forma aleatória no mercado imobiliário permite um estudo inferencial, objetivando encontrar as mais representativas na variação do valor atribuível aos imóveis.

O modelo matemático que se mostrou mais adequado a realidade do mercado imobiliário é o resultado do universo amostral coletado. A pesquisa imobiliária vai a seguir apresentada, destacando-se as variáveis estudadas como atributos relevantes.

Os preços dos elementos comparativos em oferta para venda sofreram uma redução de 10% (*fator 0,9*) em face da elasticidade natural dos negócios.

4.3 PESQUISA IMOBILIÁRIA

O rol de comparativos obtidos no levantamento imobiliário identifica os imóveis que mais se assemelham às características do terreno em avaliação e disponíveis no mercado como oferta à venda.

Desta pesquisa resultou uma amostra de 108 (*cento e oito*) elementos comparativos, qualificados no Anexo I, dos quais foram utilizados, 77 (*setenta e sete*) elementos, segundo os critérios e testes estatísticos aplicados às seguintes variáveis:

- a) **VALOR UNITÁRIO** = Variável dependente - Valor unitário dos terrenos ofertados em Reais (R\$);
- b) **ÁREA** = Variável quantitativa - Área do terreno (*em m²*);
- c) **DIST À CAPITAL** = Variável quantitativa referente à distância do imóvel à Capital
- d) **TOPOGRAFIA** = Variável qualitativa – dicotômica referente à topografia do terreno.
- e) **DATA** = Variável quantitativa – relativa à data da pesquisa;

4.4 DO MODELO ADOTADO

Dos modelos matemáticos estudados foi escolhido o que melhor indica a variação dos valores para o local de avaliação segundo as seguintes variáveis: Área, IF (*índice fiscal*) e Coapro, que resultaram na seguinte equação:

$$\ln(Vu \text{ Neg}) = +7.65785141 - 0.2785662675 * \ln(\text{Área}) - 0.008778444354 * \text{Distância Capital} - 0.3344520673 * \text{Topografia} + 0.08281296602 * \text{Data}$$

Correspondente às seguintes características do avaliando:

ÁREA =	Área total =	9.487,97 m ²
DISTÂNCIA À CAPITAL =	km =	101 Km
TOPOGRAFIA =	Plana	1,00
DATA =	Ano	25

4.4.1 DO COEFICIENTE DE DETERMINAÇÃO

O poder de explicação de um modelo inferido estatisticamente, sobre o comportamento de um fenômeno, representativo do Campo Amostral, é dado através do Coeficiente de Determinação. Em nosso estudo, resultou em 0,8662, o que significa que a equação inferida adotada explica 86,62% da variação do valor, sendo 13,38% atribuídos às perturbações aleatórias e a outras variáveis que, embora menos significativas, estão contribuindo nos erros acidentais de medição e interpretação no levantamento de dados.

4.4.2 DA COERÊNCIA DO MODELO

A análise do modelo inferido, quanto a nossa sensibilidade apriorística da margem de variação de valor, permite concluir com a convicção da sua coerência e lógica, conforme se evidencia a seguir:

- **ÁREA** = *O valor unitário do terreno diminui proporcionalmente à medida que aumenta a área do terreno.*

- **DIST CAPITAL** = *O valor unitário do terreno aumenta proporcionalmente à medida que o imóvel está mais próximo da Capital .*

- **TOPOGRAFIA** = *Terrenos planos possuem valor unitário maior do que terrenos acidentados.*

o

5 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

5.1 – VALOR DO TERRENO (V_t)

O valor total do terreno avaliando foi obtido através da aplicação do modelo estatístico retro mencionado, em sua estimativa pontual, considerando-se as características do imóvel (*Anexo I*), assim, o valor total do terreno é:

$$V_t = \text{R\$ } 3.317.101,98$$

5.2 – VALOR DA CONSTRUÇÃO (V_b)

Beneficiarias	Descrição	Area (m2)	Classificação	Idade Ap.	Vida útil	Coef. IBAPE	Valor Unitário	Dep Física	Conservação	Valor Total
1	Prédio 1 - Liceu	694,00	Gapão Simples - Lim Sup	5	60	1,288	R\$ 2.584,76	0,954		R\$ 1.776.957,36
	Total - Construção	694,00					R\$ 2.560,46			R\$ 1.776.957,36

CUB - R8N

R\$ 2.117,32 /m2

Referencia outubro de 2025

Conforme Anexo I

$$V_b = R\$ 1.776.957,36$$

$$\mathbf{V_b = R\$ 1.776.957,36}$$

5.3 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL (V_i)

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

$$V_i = (R\$ 3.317.101,98 + R\$ 1.776.957,36) \times 1,0$$

$$\mathbf{V_i = R\$ 5.094.059,34}$$

6. ARREDONDAMENTO

Conforme ampara a ABNT NBR 14653-1:2001, em seu item 7.7.1, letra "a", o resultado da avaliação pode ser arredondado, desde que o ajuste final não exceda de 1% o valor apurado para mais ou menos, assim temos os valores arredondados para os imóveis:

$$\mathbf{V_t = R\$ 5.100.000,00}$$

(cinco milhões e cem mil reais), válidos para Dezembro de 2025

7. ENCERRAMENTO

O presente laudo de avaliação é composto por 14 (*catorze*) folhas, sendo a última datada e assinada e mais 3 anexos.

ANEXOS

Fazem parte integrante deste laudo os seguintes anexos:

- Anexo I – Planilha e Memória de Cálculo
- Anexo II – Relatório Fotográfico do Imóvel
- Anexo III – Documentação Fornecida
- Anexo IV – Anotação ART 2620252186152

São Paulo, 04 de dezembro de 2025.

ERNESTO MARTINI
FRANCO
SILVEIRA:02932550837

Assinado de forma digital por
ERNESTO MARTINI FRANCO
SILVEIRA:02932550837
Dados: 2026.02.27 07:37:47 -03'00'

Ernesto Martini Franco Silveira

Engenheiro Civil

CREA nº 060092358-5

A N E X O I

PLANILHA E MEMÓRIA DE CÁLCULO

Elemento	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone do informante	Área	Distância externa	Sentido Interior	Distância Capital	Topografia	Valor	Data	Vu Neg.
1	Rod. Presidente Castelo Branco, km 14, Sent. Int.			Great Consult	50764-7081	100000		1	44		1.200000	13	108
2	Rod. Presidente Castelo Branco, km 72, Sent. Int.			Antonio	3000-8336	100000	4	1	73		600000	13	54
3	Rod. Presidente Castelo Branco, km 72, Sent. Int.			Eldi	4246-2187	383000	5	1	72	2	545000	13	13
4	Rod. Iru, Sorocaba - SP 075			Eldi	4246-2187	100000	7	1	65		1.000000	13	90
5	Rod. Presidente Castelo Branco, Km 65, Sent. Int.			Eldi	4246-2187	273204,78	4	1	65	1	21856350,8	13	72
6	Rod. Presidente Castelo Branco, km 44, Sent. SP			Silvano	4195-8868	1000000	2	0	44	2	42000000	13	37,8
7	Rod. Presidente Castelo Branco, km 50, Sent. SP			Silvano	4195-8868	1250000	0	0	50	2	45000000	13	32,4
8	Rod. Presidente Castelo Branco, km 86, Sent. SP			Carlos	4498-5607	1435000	6	0	86	2	71750000	13	45
9	Rod. Presidente Castelo Branco, km 35, Sent. SP			SOS Imóveis	2829-1346	100000	11	0	35	2	6000000	13	54
10	Rod. Presidente Castelo Branco, km 74, Sent. Int.			Paulo	97163-9323	290000	3	1	74		17400000	13	54
11	Rod. Presidente Castelo Branco, km 66, Sent. SP			Paulo	97163-9323	18000	3	0	66		14000000	13	225
12	Rod. Presidente Castelo Branco, km 38, Sent. SP			Rubens	3008-2086	83000	8	0	38	2	5000000	13	84,2056604
13	Rod. Presidente Castelo Branco, km 32, Sent. SP			Armando	99040-0252	130000	2	0	32	2	4560000	13	315
14	Rod. Presidente Castelo Branco, km 73, Sent. SP			Ernesto	5041-1073	183330	4	0	73		14706400	13	72
15	Rod. Presidente Castelo Branco, km 41, Sent. Int.			Ana Maria	97476-7668	24000	5	1	41		7200000	13	270
16	Rod. Presidente Castelo Branco, km 88, Sent. SP			Resende	97476-7668	168000	2	0	88		15120000	13	81
17	Rod. Presidente Castelo Branco, km 67, Sent. SP			Resende	12.3725-8765	600000	4	0	67	2	42000000	13	63
18	Rod. Presidente Castelo Branco, km 68, Sent. Int.			Resende	12.3725-8765	104000	3	1	68		7280000	13	63
19	Rod. Presidente Castelo Branco, km 88, Sent. Int.			Resende	12.3725-8765	200000	2	1	88		30000000	13	135
20	Rod. Presidente Castelo Branco, km 80,5, Sent. SP			Serpio	15.3235-1122	280000	7	0	80,5		22400000	13	72
21	Rod. Presidente Castelo Branco, km 88,5, Sent. SP			Rabelo	7744-8667	165000	4	0	88,5	2	19800000	13	108
22	Rod. Presidente Castelo Branco, km 87,5, Sent. SP			Silvio	9719-3855	48398,56	3,5	0	87,5	2	7256784	13	135
23	Rod. Presidente Castelo Branco, km 90,5, Sent. Int.			Sergio	15.3235-1122	115000	10	0	90,5	2	4800000	13	36
24	Rod. Iru, Sorocaba - SP 075 - Km 22			Francisco	99226-7889	221000	9	0	87		22100000	13	90
25	Rod. Iru, Sorocaba - SP 075 - Km 29			Gilberto	4717-4107	282000	3	0	94		5780000	13	189
26	Rod. Presidente Castelo Branco, km 129, Sent. Int.			OLY		20000	6	1	129		1.000000	13	189
27	Rod. Iru, Sorocaba - SP 075 - Km 11			Neerina	11.3714-2638	159000	2	0	10		1.800000	13	43
28	Rod. SP 128 - a 3 Km da Castelo - Itaju			Id Tokio	18.3893-1330	247000	2	1	133		8000000	13	21.9823482
29	Rod. SP 128 - a 1 Km da Castelo - Itaju			Elio	11.4466-5807	6350000	2	1	131		127000000	13	18
30	Rod. Mano Baista Mór, Av. dos Aeronautas			Sakamoto	15.3318-0050	140000	12	0	108	2	1500000	13	9,04286714
31	Rod. Presidente Castelo Branco, km 109, Sent. Capital			Marmora Imóveis - Itaju	295182,45	271040	8	1	130		12478787,9	13	37.9816378
32	Rod. Presidente Castelo Branco, km 129, Sent. Int.			VivaReal	15.3263-3001	2950	4	1	136		855000	14	24.9040732
33	Rod. Mano Baista Mór - Polo Industrial Itaju			VivaReal	15.3318-3757	115000	4	1	133		1610000	14	126
34	SP 127 - a 3 Km da Castelo - Sent. Itapevinga			Eli	15.98827-8285	30000	2,5	0	135		2100000	14	83
35	SP 127 - a 6 Km da Castelo - Sent. Itapevinga - Castelo			Sr Joaquin	15.99786-2183	48400	4	1	133		7744000	14	144
36	SP 127 - a 3 Km da Castelo - Sent. Itapevinga			Sra Vera	15.3251-2866	148000	6	1	141		7400000	14	45
37	Rod. Mano Baista Mór - Ld Bronze			Sr Maximiliano	15.99766-8784	175000	1	1	155		5250000	16	27
38	Rod. Presidente Castelo Branco, Km 156 - Sent. Interior			Sr Maximiliano	15.99766-8784	217800	1	1	164		4350000	16	18
39	Rod. SP 102 - a 1,5 Km da Castelo Branco			Sr Maximiliano	15.99766-8784	75000	7	1	130		7500000	16	90
40	Rod. SP 127 - a 1 Km Sentido Itapevinga			Sr Maximiliano	15.99766-8784	435000	5	1	139		26100000	16	54
41	Rod. SP 127 - a 9 Km Sentido Itapevinga			Fernando	11.4708-1066	200000	4	0	87		24000000	16	103
42	Rod. Presidente Castelo Branco, Km 85, Sent. SP			Elio	11.4246-2187	273204,78	4	1	65		21856350,8	16	72
43	Rod. Presidente Castelo Branco, Km 85, Sent. Int.			Antonio	15.99070-0268	121000	3	1	96	2	6000000	16	44.6280992
44	Rod. Presidente Castelo Branco, Km 98,2, Sent. Int.			Daniel	15.7812-7352	123000	1,5	1	117		12300000	16	50
45	Rod. Mal Rondon - Porto Feliz			Sovani	11.99309-4284	64700	141	0	141		800000	16	8.50059033
46	Rod. Presidente Castelo Branco, Km 141, Sent. Int			Mozes	11.95558-8839	800000	2,5	0	149		3800000	16	23.8074827
47	Rod. Presidente Castelo Branco, km 147, Sent. SP			Mozes	11.95558-8839	800000	3	0	136		20000000	16	15
48	Rod. Presidente Castelo Branco, km 135, Sent. SP			Mozes	11.95558-8839	800000	3	0	145		7500000	16	12,5
49	Rod. Presidente Castelo Branco, km 145, Sent. SP		Cessino Lange	Mozes	11.9983-6939	600000	3	0	137	2	3600000	22	21.1307293
50	Rodovia Castelo Branco, km 139			Angelo	11.9983-6939	149072	3	0	142		2800000	22	252
51	Locatamento Empresarial Itaju			Callia Móveis	(11) 2741-5060	1000	3,4	0	141		2100000	22	1.0454945
52	Locatamento Empresarial Itaju			Patricios Móveis	(19) 3258-0563	11000	3	0	142		1300000	22	11.0454945
53	Rod. Pres. Castelo Branco, 2825		Quadra	Liberal Imóveis	(15) 99126-6819	100000	0,4	0	150		8000000	22	10.8198331
54	Rodovia Castelo Branco Km 167			RelMax	(11) 99468-7074	685000	5	0	163		776200980	22	30.858163
55	Antonio Romano Schincolari, Sn			Rosemi Jose	(11) 97565-7060	849334	0,2	0	154		145200000	22	27
56	Rodovia Castelo Branco, km 159		Porangaba	Casa Branco	(15) 2102-9969	101818	3	0	164		3600000	22	30.858163
57	Rodovia Castelo Branco, km 138			Cristina Franco	(11) 4025-4005	4940000	7	0	143		145200000	22	180
58	Rua Benedito Lopes Teixeira			RBA Imobiliária	(15) 99841-8989	11500	14,5	0	148		2000000	22	9.1816609
59	Rodovia Castelo Branco, km 132 ao Km 134,5			Almeida Titto	(11) 2880-7811	8976488	3	0	144	2	6000000	22	31.8115702
60	Rodovia Castelo Branco, km 136,5			Alexandre Kaup	(11) 3928-1770	146566	2	0	142		6253000	22	31.8115702

61	Rua Pedro Biscaro	Botuava	Rodrigio Schincariol	(15) 3263-3394	2000	1,9	0	118	1	1500000	22	403,252572
62	Rua Pedro Biscaro	Botuava	FCH Imóveis	(15) 99807-7885	12052	1,9	0	118	1	5400000	22	45,6818182
63	Rodovia Castelo Branco, km 141	Cesário Lange	Triunfa	(15) 3015-7706	264000	1	0	141	2	13400000	22	61,9834711
64	Rodovia Castelo Branco, km 142	Cesário Lange	Liberal Imóveis	(15) 99125-5519	328700	8	0	142	2	2250000	22	134,328355
65	Rodovia Mario Barista Mori	Cesário Lange	Imobiliária Cidade de Sorocaba	(15) 99724-3939	67000	7,7	0	151	2	10000000	22	257,3389853
66	Rodovia Castelo Branco Km 143	Cesário Lange	Eduardo Farfar	(11) 88263-0563	10000	12,9	0	156	1	2900000	22	154,328355
67	Estrada Estadual Botuava	Botuava	Matrioula Faweni	(15) 998811-4958	60000	4,9	0	133	2	12000000	22	257,3389853
68	SP-126, km 17,3 leste	Botuava	Matrioula Faweni	(15) 998811-4958	50000	5,7	0	131	2	1697000	22	436,9312968
69	Avenida do Trabalhador	Botuava	Intermedial Imóveis	(15) 3263-3001	1179	3,8	0	119	1	5750000	22	332,608696
70	Rua Henrique Vaker, 85	Botuava	Pacoas & Perboni	(15) 99761-7525	2024	5,1	0	122	2	7480000	22	332,608696
71	Avenida do Trabalhador, 14	Botuava	Intermedial Imóveis	(15) 3263-3001	10000	0,3	0	118	1	3800000	22	342,60
72	Rodovia Castelo Branco, km 70	Iju	Palazzo Imóveis	(11) 99787-9479	212000	5,4	0	67	1	21200000	22	211,764703
73	Estrada dos Aeronautas	Tatui	Dimas Theodoro Imóveis	(11) 3957-7073	51000	16,7	0	144	1	12000000	22	55,7487383
74	Rodovia Marechal Rondon, 100	Botucatu	Arka Imóveis	(19) 99845-9280	769000	48,7	0	252	1	50000000	22	230,000000
75	Avenida Alcides Cagliari	Botucatu	Prato Sorralves Nova Campinas	(19) 3764-2200	460000	26,3	0	237	1	23000000	22	427,3
76	Av. Victor Andrew, 4500	Sorocaba	LG Imóveis Iju	(11) 2439-5355	20000	15,6	0	95,3	2	12000000	22	110,204062
77	Av. Victor Andrew, 4058	Sorocaba	Satu Imóveis	(15) 3342-2094	99000	15,2	0	99,3	2	12000000	22	110,204062
78	Av. Comendador Camilo Júlio	Sorocaba	Julio Casas Imóveis	(15) 2101-6161	3547	19,1	0	123	1	3547000	23	81,4814815
79	Rodovia Marechal Rondon, km 134,5	Ponto Feliz	Paulo Rogério Sigrist	(19) 99791-3839	123000	25,8	0	120	1	15900000	23	62,9691513
80	Rodovia Marechal Rondon, km 135	Ponto Feliz	DIAC Imóveis	(15) 3211-8103	97200	20,8	0	120	1	89000000	23	81,4814815
81	Centro Empresarial Castelo Branco	Botuava	ProImovel	(11) 2429-2527	763496	3,7	1	118	1	53444000	23	82,9691513
82	Centro Empresarial Castelo Branco	Botuava	Intermedial Imóveis	(15) 3263-3001	10000	3,7	1	118	1	3800000	23	342,60
83	Centro Empresarial Castelo Branco	Botuava	Doreto Imóveis	(15) 3263-2100	10000	3,9	1	120	1	5500000	23	495
84	Estrada do Portugal, 2	Ponto Feliz	Wabace	(11) 99599-0588	6125	2,3	0	116	2	2500000	23	36,7349339
85	Rodovia Marechal Rondon	Ponto Feliz	Strawt Imóveis	(19) 3834-2555	123000	2,4	0	115	1	17500000	23	130,97661
86	Rodovia Marechal Rondon	Ponto Feliz	Strawt Imóveis	(19) 3834-2555	97000	0,2	1	100	2	8730000	23	81
87	Rodovia Marechal Rondon	Ponto Feliz	Anselmo Carlos Nobreco	(11) 86655-0869	273504	0,75	1	100	2	17756260	23	134,7562698
88	Rodovia Marechal Rondon	Ponto Feliz	OGX Imóveis	(15) 981167419	187000	0,2	1	101	1	16900000	23	121,5
89	Rodovia Marechal Rondon	Ponto Feliz	Imobiliária Company	(15) 99854-5003	89000	0,8	1	105	1	28000000	23	134,7562698
90	Rodovia Marechal Rondon	Ponto Feliz	Liberal Imóveis	(15) 99125-5519	326700	8	0	142	2	2250000	23	110,920233
91	Rodovia Castelo Branco, km 142	Cesário Lange	Triunfa	(15) 3015-7706	264000	1	0	141	2	13400000	23	61,9834711
92	Rodovia Castelo Branco, km 141	Cesário Lange	Matrioula Faweni	(15) 998811-4958	56000	5,7	0	131	2	1697000	23	45,6818182
93	SP-126, km 17,3 leste	Botuava	1750/Marca	(11) 3088-1000	150000	5,4	0	68	1	12750000	23	257,3389853
94	Rodovia Castelo Branco Km 88	Sorocaba	Palazzo Imóveis	(11) 99787-9479	212000	5,4	0	67	2	40280000	23	171
95	Rodovia Castelo Branco, km 70	Iju	Santana do Palmalha	(11) 99809-0063	104000	9	0	39	2	27250000	23	225
96	Rod. Presidente Castelo Branco, km 39 Sent SP	Santana do Palmalha	Erica	(11) 91889-8076	104000	9	0	39	2	26018000	23	225,66769
97	Rod. Presidente Castelo Branco, km 39 Sent SP	Santana do Palmalha	Erica	(11) 91889-8076	104000	9	0	39	2	26018000	23	225,66769
98	Rodovia Castelo Branco Km 81 - Sent Interior	Sorocaba	Edgar	(15) 98131-8885	205663	3	0	91	2	7500000	23	273,168959
99	Rodovia Presidente Castelo Branco, km 74 Sent SP	City Castelo	Miguel Imobiliária	(11) 2632-2000	500000	6	0	74	1	21900000	25	383,4
100	Rodovia Presidente Castelo Branco, km 74 Sent SP	City Castelo	REMAX Ponto - CRECI	(11) 2369-3647	238098	0	0	90	2	11900000	25	44,9814782
101	Rodovia Presidente Castelo Branco, km 68 Sent SP	City Castelo	PROINVEST	(11) 4917-8699	212028	0	0	78	2	42405988	25	180,000374
102	Rodovia Presidente Castelo Branco, km 78 Sent SP	City Castelo	GRUPO REIS IMOVEIS	(11) 94019-1754	5367	0	0	80	1	4500000	25	756,020161
103	Rodovia Presidente Castelo Branco, km 74, Iju, Sent SP	City Castelo	PROINVEST	(11) 4917-8699	330000	0	0	74	2	69000000	25	180
104	Rodovia Presidente Castelo Branco, km 80 Sent SP	City Castelo	Valoniza Assessora Imobiliária	(15) 3359-9779	109807	0	0	60	2	32821000	25	270
105	Rodovia Presidente Castelo Branco, km 80 Sent Interior	City Castelo	Almeida Titto	(11) 3683-3961	150000	0	1	90	1	5000000	25	300
106	Rodovia Presidente Castelo Branco, km 80 Sent Interior	City Castelo	Almeida Titto	(15) 99755-5003	104000	0	1	90	1	4150000	25	342,60651
107	Rodovia Presidente Castelo Branco, km 71 Sent SP	City Castelo	Almeida Titto	(11) 3683-3961	63000	0	0	71	1	63000000	25	900
108	Rodovia Presidente Castelo Branco, km 74 Sent SP	City Castelo	Almeida Titto	(11) 3683-3961	324000	0	0	74	2	64800000	25	180

1) **INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

Autor:	Terrenos Castelo Branco
Modelo:	
Data do modelo:	segunda-feira, 25 de setembro de 2023
Tipologia:	Apartamentos

2) **INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	8
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	108
Dados utilizados no modelo:	77

3) **DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:**

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	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
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	do Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Área	Numérica	Quantitativa		Sim
Distância retorno	Numérica	Quantitativa		Não
Sentido Interior	Numérica	Dicotomica		Não
Distância Capital	Numérica	Quantitativa		Sim
Topografia	Numérica	Dicotomica		Sim
Valor	Numérica	Quantitativa		Não
Data	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Sim
Vu Neg	Numérica	Quantitativa	0.9*x6/x1	Sim

4) **ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área	1.000,00	6.350.000,00	6.349.000,00	312.417,07
Distância Capital	38,00	262,00	224,00	104,95
Topografia	1,00	2,00	1,00	1,31
Data	13,00	25,00	12,00	18,92
Vu Neg	18,00	756,02	738,02	169,62

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

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0.9307273 / 0.8859374
Coefficiente de determinação:	0.8662534
Fisher - Snedecor:	116.58
Significância do modelo (%):	0.00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	66%
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	46.274	4	11.569	116.583
Não Explicada	7.145	72	0.099	
Total	53.419	76		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

$\ln(Vu \text{ Neg}) = +7.65785141 - 0.2785662675 * \ln(\text{Área}) - 0.008778444354 * \text{Distância Capital} - 0.3344520673 * \text{Topografia} + 0.08281296602 * \text{Data}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$Vu \text{ Neg} = +1917.200795 * e^{(-0.2785662675 * \ln(\text{Área}))} * e^{(-0.008778444354 * \text{Distância Capital})} * e^{(-0.3344520673 * \text{Topografia})} * e^{(+0.08281296602 * \text{Data})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$Vu \text{ Neg} = +2117.203535 * e^{(-0.2785662675 * \ln(\text{Área}))} * e^{(-0.008778444354 * \text{Distância Capital})} * e^{(-0.3344520673 * \text{Topografia})} * e^{(+0.08281296602 * \text{Data})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

$Vu \text{ Neg} = +2224.89805 * e^{(-0.2785662675 * \ln(\text{Área}))} * e^{(-0.008778444354 * \text{Distância Capital})} * e^{(-0.3344520673 * \text{Topografia})} * e^{(+0.08281296602 * \text{Data})}$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área	$\ln(x)$	-15.07	0.00
Distância Capital	x	-8.72	0.00
Topografia	x	-3.93	0.02
Data	x	9.63	0.00
Vu Neg	$\ln(y)$	23.82	0.00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área	x1	0.00	-0.19	0.04	-0.34	-0.79
Distância Capital	x2	-0.19	0.00	-0.31	0.23	-0.12
Topografia	x3	0.04	-0.31	0.00	0.19	0.01
Data	x4	-0.34	0.23	0.19	0.00	0.58
Vu Neg	y	-0.79	-0.12	0.01	0.58	0.00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área	x1	0.00	0.65	0.33	0.55	0.87
Distância Capital	x2	0.65	0.00	0.53	0.66	0.72
Topografia	x3	0.33	0.53	0.00	0.49	0.42
Data	x4	0.55	0.66	0.49	0.00	0.75
Vu Neg	y	0.87	0.72	0.42	0.75	0.00

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

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	4,68	4,81	-0,12	-2,6585%	-0,395141	0,00247900
4	4,50	4,45	0,05	1,1805%	0,168638	0,00023900
5	4,28	4,08	0,20	4,6236%	0,627719	0,00323800
6	3,63	3,83	-0,20	-5,4626%	-0,629889	0,00825500
7	3,48	3,72	-0,24	-6,8352%	-0,754711	0,01186100
10	3,99	4,25	-0,26	-6,4596%	-0,817992	0,00650700
11	5,42	5,16	0,25	4,7028%	0,808583	0,01066700
12	4,44	4,70	-0,26	-5,8569%	-0,825812	0,01508400
14	4,28	4,38	-0,11	-2,4730%	-0,335738	0,00107400
15	5,60	5,23	0,37	6,5721%	1,168023	0,02766700
16	4,39	4,45	-0,06	-1,2960%	-0,180800	0,00033400
17	4,14	3,86	0,28	6,8602%	0,902284	0,01500000
18	4,14	4,34	-0,20	-4,7112%	-0,619645	0,00692000
19	4,91	4,40	0,50	10,2429%	1,595012	0,02611400
20	4,28	4,11	0,17	3,8600%	0,524042	0,00230000
22	4,91	4,63	0,28	5,6751%	0,883717	0,00706000
23	3,58	4,03	-0,44	-12,3203%	-1,401559	0,03677800
24	4,50	4,21	0,29	6,4798%	0,925628	0,00713100
27	4,14	4,36	-0,22	-5,3105%	-0,698465	0,00424900
29	2,89	2,89	0,00	0,1326%	0,012166	0,00000400
31	3,63	3,68	-0,05	-1,2649%	-0,145916	0,00025800
33	5,60	5,05	0,55	9,8574%	1,751894	0,06314400
34	4,84	4,71	0,13	2,5982%	0,398902	0,00197400
35	4,14	4,43	-0,28	-6,8265%	-0,897850	0,00807900
37	3,81	3,93	-0,12	-3,2058%	-0,387404	0,00151800
38	3,30	3,84	-0,55	-16,5692%	-1,733593	0,03586400
40	4,50	4,30	0,20	4,4977%	0,642485	0,00281900
41	3,99	3,73	0,26	6,5242%	0,826164	0,00707100
42	4,68	4,40	0,28	5,9901%	0,890334	0,00510500
43	4,28	4,24	0,03	0,7508%	0,101936	0,00006600
44	3,80	4,13	-0,33	-8,6836%	-1,047067	0,01588900
45	4,50	4,27	0,23	5,0241%	0,717676	0,00298100

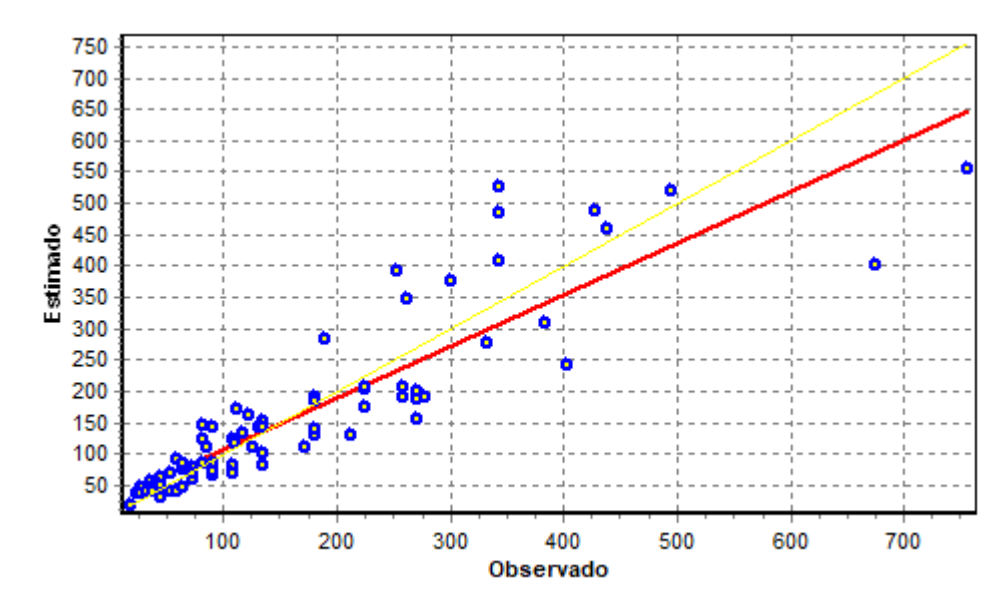
48	3,11	3,59	-0,48	-15,4364%	-1,525720	0,02719800
51	5,53	5,97	-0,45	-8,0487%	-1,412818	0,03212200
52	5,24	5,65	-0,41	-7,7657%	-1,292213	0,04934000
55	4,68	4,24	0,44	9,4275%	1,401255	0,02732500
57	3,30	3,60	-0,31	-9,2941%	-0,972419	0,03006300
58	5,19	5,24	-0,05	-0,9339%	-0,153948	0,00018600
61	6,51	5,99	0,52	8,0225%	1,659132	0,03305400
62	6,00	5,49	0,51	8,4643%	1,612081	0,01690500
65	4,90	5,03	-0,13	-2,6707%	-0,415449	0,00376600
66	5,56	5,85	-0,29	-5,1587%	-0,911277	0,01470900
67	5,19	5,22	-0,03	-0,5190%	-0,085557	0,00012700
68	5,55	5,24	0,31	5,5536%	0,978539	0,01623900
69	6,08	6,13	-0,05	-0,7588%	-0,146563	0,00031700
70	5,81	5,62	0,19	3,2337%	0,596120	0,00728800
71	5,83	6,19	-0,35	-6,0045%	-1,112194	0,01958000
72	4,50	4,97	-0,47	-10,3408%	-1,477165	0,02430600
73	5,36	4,86	0,49	9,2210%	1,567671	0,01736900
74	4,07	3,71	0,36	8,8568%	1,145234	0,10410100
75	3,81	3,43	0,37	9,8272%	1,187557	0,08585600
76	6,06	6,19	-0,13	-2,1439%	-0,412301	0,00243400
77	4,70	4,77	-0,07	-1,4977%	-0,223575	0,00049700
79	4,76	4,88	-0,12	-2,5492%	-0,385372	0,00129500
80	4,40	4,98	-0,58	-13,0695%	-1,825691	0,02734100
81	4,14	4,42	-0,28	-6,6557%	-0,875391	0,01253300
82	5,83	6,27	-0,43	-7,4238%	-1,375086	0,03089000
83	6,20	6,25	-0,05	-0,7391%	-0,145580	0,00034400
85	4,88	4,95	-0,08	-1,6161%	-0,250106	0,00055300
86	4,39	4,82	-0,42	-9,6195%	-1,341948	0,01956000
87	4,07	4,53	-0,46	-11,2973%	-1,459294	0,02826400
88	4,80	5,08	-0,28	-5,7664%	-0,878647	0,00758600
89	4,90	4,97	-0,07	-1,3314%	-0,207247	0,00047500
90	4,71	5,14	-0,43	-9,1818%	-1,372540	0,01642000
93	5,55	5,32	0,23	4,0616%	0,715647	0,00852900
95	5,14	4,71	0,43	8,3275%	1,359251	0,02279200
96	5,42	5,32	0,10	1,7713%	0,304542	0,00170200
97	5,42	5,33	0,08	1,5423%	0,265214	0,00128700
98	5,63	5,25	0,38	6,6696%	1,191654	0,01474400
99	5,95	5,73	0,22	3,6810%	0,695175	0,00902900
101	5,19	4,94	0,25	4,8610%	0,801351	0,01044500
102	6,63	6,32	0,31	4,6903%	0,986888	0,01878500
103	5,19	4,87	0,32	6,2198%	1,025338	0,01949600
104	5,60	5,30	0,30	5,3323%	0,947669	0,01559300
105	5,70	5,93	-0,22	-3,8789%	-0,702338	0,00705100
106	5,84	6,01	-0,18	-3,0364%	-0,562611	0,00463400
108	5,19	4,88	0,32	6,1213%	1,009112	0,01880500

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

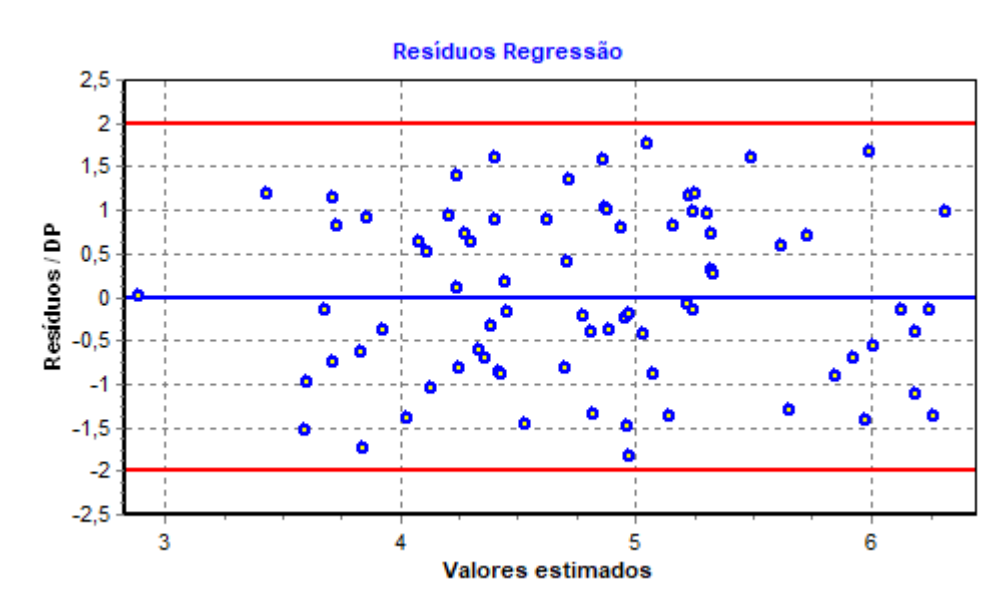
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é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

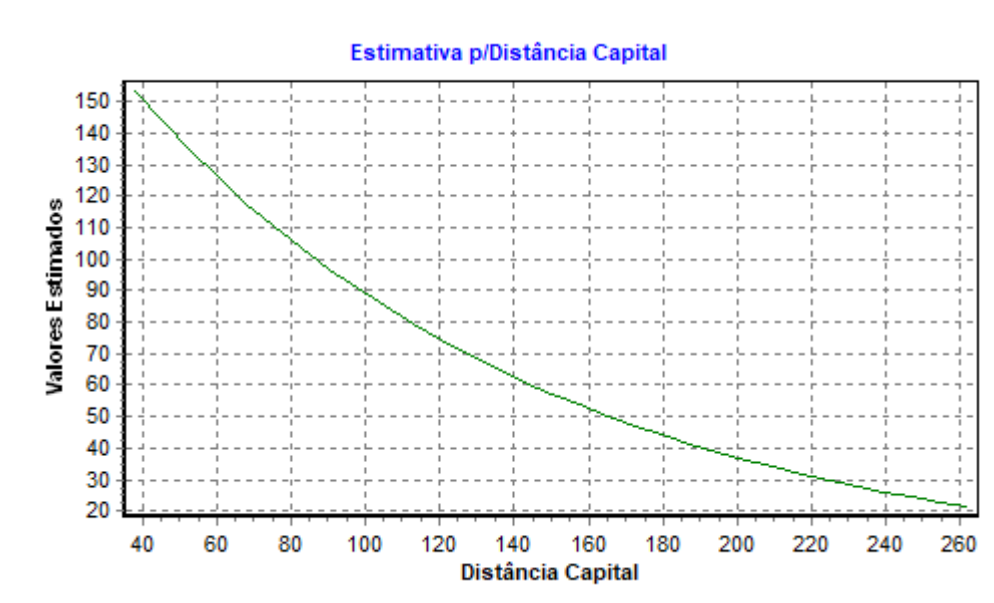
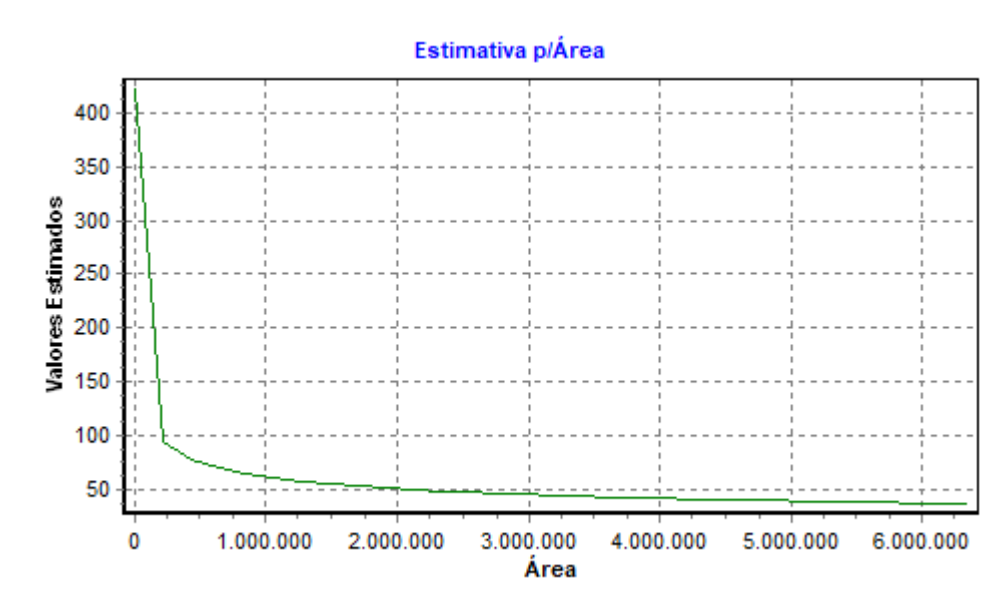
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



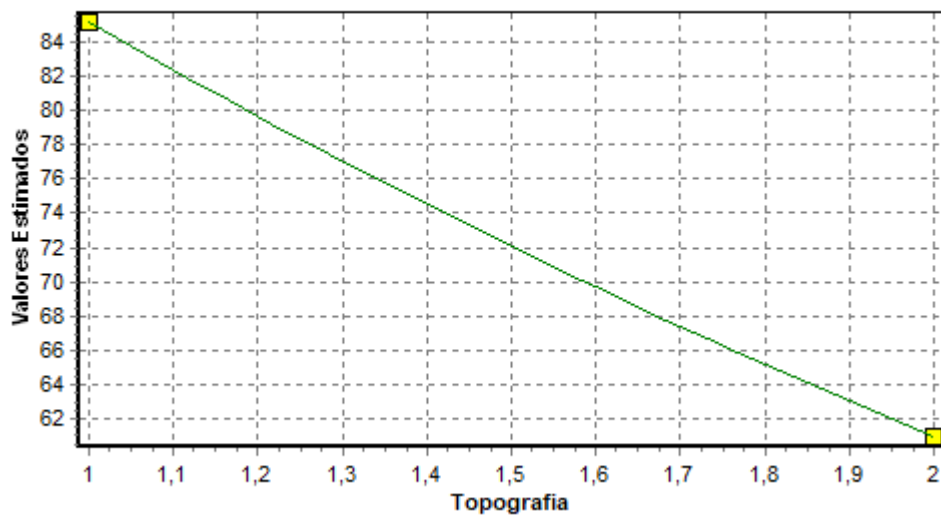
Resíduos da Regressão Linear



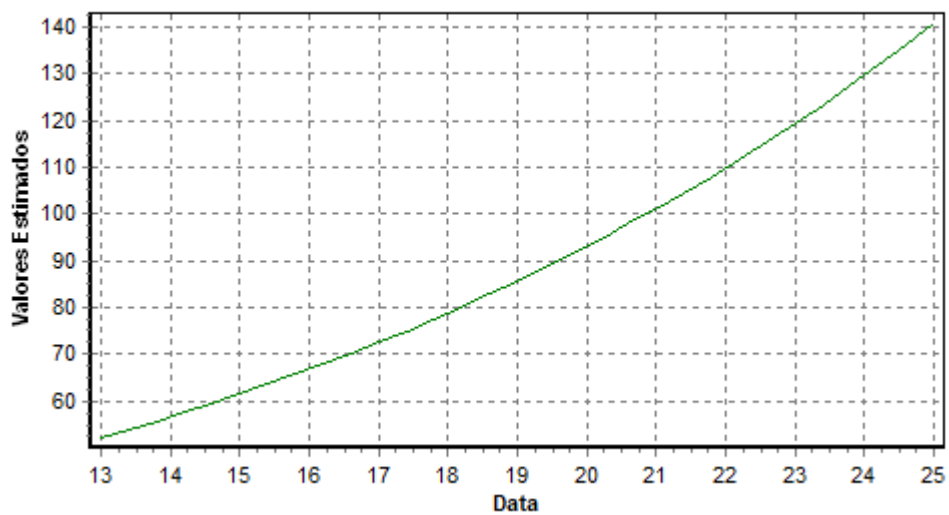
16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



Estimativa p/Topografia



Estimativa p/Data



Modelo:

$Vu_{Neg} = e^{N(+7,65785141-0,2785662675 * I_0 (Área)-0,008778444354 * Distância Capital -0,3344520673 * Topografia+0,08281296602 * Data)}$

Data de Referência:

quinta-feira, 04 de dezembro de 2025

Informações Complementares:**Dados para a projeção de valores:**

- Área = 9.487,97
- Distância Capital = 101,00
- Topografia = 1,00
- Data = 25,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (9,26%) = 317,22
- Médio = 349,61
- Máximo (10,21%) = 385,31

- Valor Total
- Mínimo = 3.009.811,58
- Médio = 3.317.101,98
- Máximo = 3.655.765,57

- Intervalo Predição
- Mínimo = 2.181.945,45
- Máximo = 5.042.823,39
- Mínimo (34,22%) = 229,97
- Máximo (52,02%) = 531,50
-

- Campo de Arbitrio
- RL Mínimo = 297,17
- RL Máximo = 402,05

Benefitorias	Descrição	Área (m2)	Classificação	Idade Ap.	Vida útil	Coef. IBAPE	Valor Unitário	Dep Física	Conservação	Valor Total
1	Prédio 1 - Liceu	694,00	Gapão Simples - Lim Sup	5	60	1,268	R\$ 2.684,76	0,954	b	R\$ 1.776.957,36
	Total - Construção	694,00					R\$ 2.560,46			R\$ 1.776.957,36
				CUB - R8N		R\$ 2.117,32	/m2	Referencia outubro de 2025		

ANEXO II

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL

Foto 1 : Vista geral do imóvel avaliando.**Foto 2 : Vista frontal do imóvel avaliando.**

Foto 3 : Aspecto da Rodovia Castelo Branco, sentido interior.**Foto 4 : Aspecto da Rodovia Castelo Branco, sentido São Paulo**

Foto 5 : Vista interna do imóvel avaliando.**Foto 6 : Vista interna do imóvel avaliando.**

Foto 7 : Vista interna do imóvel avaliando.**Foto 8 : Vista interna do imóvel avaliando.**

ANEXO III

DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

IMÓVEIS E ANEXOS 0792.631/0001-23 Porto Feliz - SP TORRES DE Lavrada	REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE PORTO FELIZ — ESTADO DE SÃO PAULO	FICHA N.º 1
REGISTRO GERAL		
MATRÍCULA N.º 25.503	DATA 02 de Janeiro de 1.992	
<p> IMÓVEL: UMA ÁREA de terrenos de cultura - denominada Fazenda Indaiatuba/ com a superfície de 316,75 (trezentos e dezesseis alqueires paulistas/ e setenta e cinco centésimos), situada no bairro do Indaiatuba, município e comarca de Porto Feliz, com as seguintes limites e confrontações: começam em um marco na margem direita de um ribeirão, ponto mais desta do perímetro e daí seguem a SE 81º 30' por uma extensão em linha reta de 4.090,00m, confrontando com terras de João Camargo e Benedito Anastácio até sair na estrada de rodagem, que de Sorocaba vai a Porto Feliz, nas proximidades de Km 21, onde se encontra novo marco de madeira lavrada, daí segue pela referida estrada de rodagem que serve de divisa com terras que são ou foram de Antonio Paiffar; em direção a Sorocaba até uma merce de pedra de forma piramidal colocada à margem esquerda da estrada, próximo do Km 19, nas divisas com herdeiros de Tiburcio; daí em linha reta, dividindo com herdeiros de Tiburcio com 790,00m e rumo NW 42º 15', seguem até novo marco onde deflete à esquerda de 36º 45' seguindo então, ainda dividindo com herdeiros de Tiburcio, em linha reta de 550,00m e rumo NW 78º 00' até encontrar as cabeceiras/ de pequeno córrego; desce então, por esse córrego que corre na direção geral SW 20º 00' dividindo com terras de Jose Patrocínio da Rosa, até um marco de madeira nas divisas com terras de Vicente Nunes Ferreira; daí, defletindo à direita seguem em linha reta de 1.095,0m e rumo NW/ 53º 45' dividindo com Vicente Nunes Ferreira até uma marco; deflete então, à direita, 75º 45' e seguem dividindo com Mancel Antonio Soares, Januário Prestes e João Ildefonso Rolim, em linha reta de 2.505,00m e rumo de NE 20º 00' até um marco de pedra; deflete à esquerda 167º 00' seguindo em linha reta com 550,00m e rumo de SW 33º 00' até uma marco a cabeceira de um córrego, dividindo com João Ildefonso de Oliveira; / desce então pelo córrego que segue a direção geral de NW 40º 00', dividindo com Benedito Lopes e Mario Dias até encontrar o marco onde tiveram início e terminam essas divisas. </p>		
<p> PROPRIETÁRIA: FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO. TRANSCRIÇÃO ANTERIOR: Livro 3-M, fls. 51, sob nº 2.445 (28/07/1938). Adquirido, pelo preço de 250:000\$000 (duzentos e cinquenta contos de / reis), por escrit. púb. de v/c, lavrada aos 20/07/1.938, no 3º Cartório de Notas de São Paulo-Capital. </p>		
<p>O Oficial maior, <i>in</i></p>		
<p> AV-1/25.503 :- Conforme consta na escrit. púb. de doação, lavrada aos 25/09/1.991, Livro 275, fls. 186/190, no 1º Cartório de Notas/ de Porto Feliz-SP, do imóvel desta matrícula, foi destacada UMA GLEBA DE TERRAS, com a área de 12,845 alqueires, para ser doada a favor do Município de Porto Feliz-SP. </p>		
<p>Porto Feliz, 02/01/1.992. O Oficial maior, <i>in</i></p>		
<p> MATRICULADO no Livro 02 sob nº 25.504, o imóvel destacado pela / AV-1/ 25.503. </p>		
<p>Porto Feliz, 02/01/1.992. O Oficial maior, <i>in</i></p>		
REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS CGC (ME) 00.792.631/0001-23 Comarca de Porto Feliz - SP FERNANDA BELO TORRES DE OLIVEIRA Substida		

PLANTA DE SITUAÇÃO



ROTEIRO PERIMÉTRICO

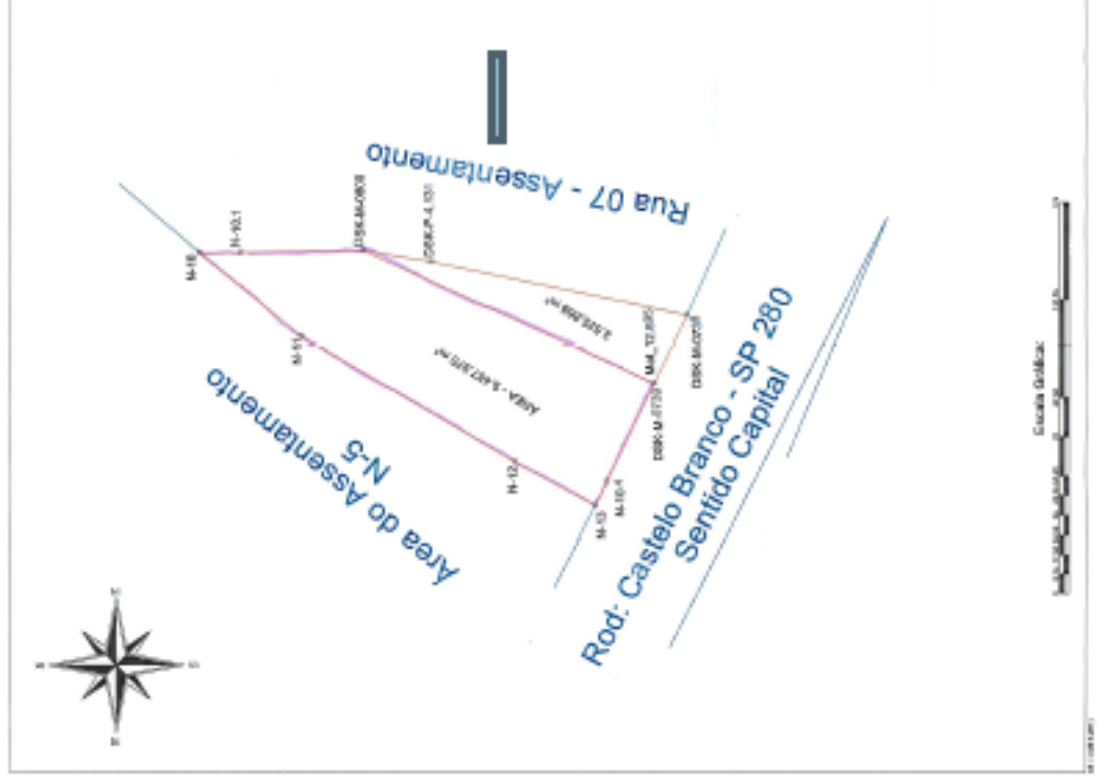
Ord.	Coord. E (m)	Coord. N (m)	Perim.	Área (m²)	Distância
N-30	258.744,9078	7.417.250,1537	N-16.1	179.21207	50,055 m
N-10.1	239.705,7280	7.417.211,8490	D5K-M-8800	439.21230*	55,287 m
D5K-M-8800	239.705,4010	7.417.163,6660	D5K-M-0739	204.21718*	144,323 m
D5K-M-0739	239.646,6570	7.417.031,6640	N-10.4	206.59707*	48,643 m
N-10.4	239.552,8220	7.417.053,8926	N-10	206.33703*	12,068 m
N-10	239.562,1284	7.417.058,2590	N-12	20.22336*	41,263 m
N-12	239.511,7858	7.417.064,8318	N-13	58.94906*	111,668 m
N-13	239.607,4895	7.417.101,2890	N-18	38.22237*	54,358 m
			Área:	9.487.970 m²	
			Perímetro:	491.476 m	

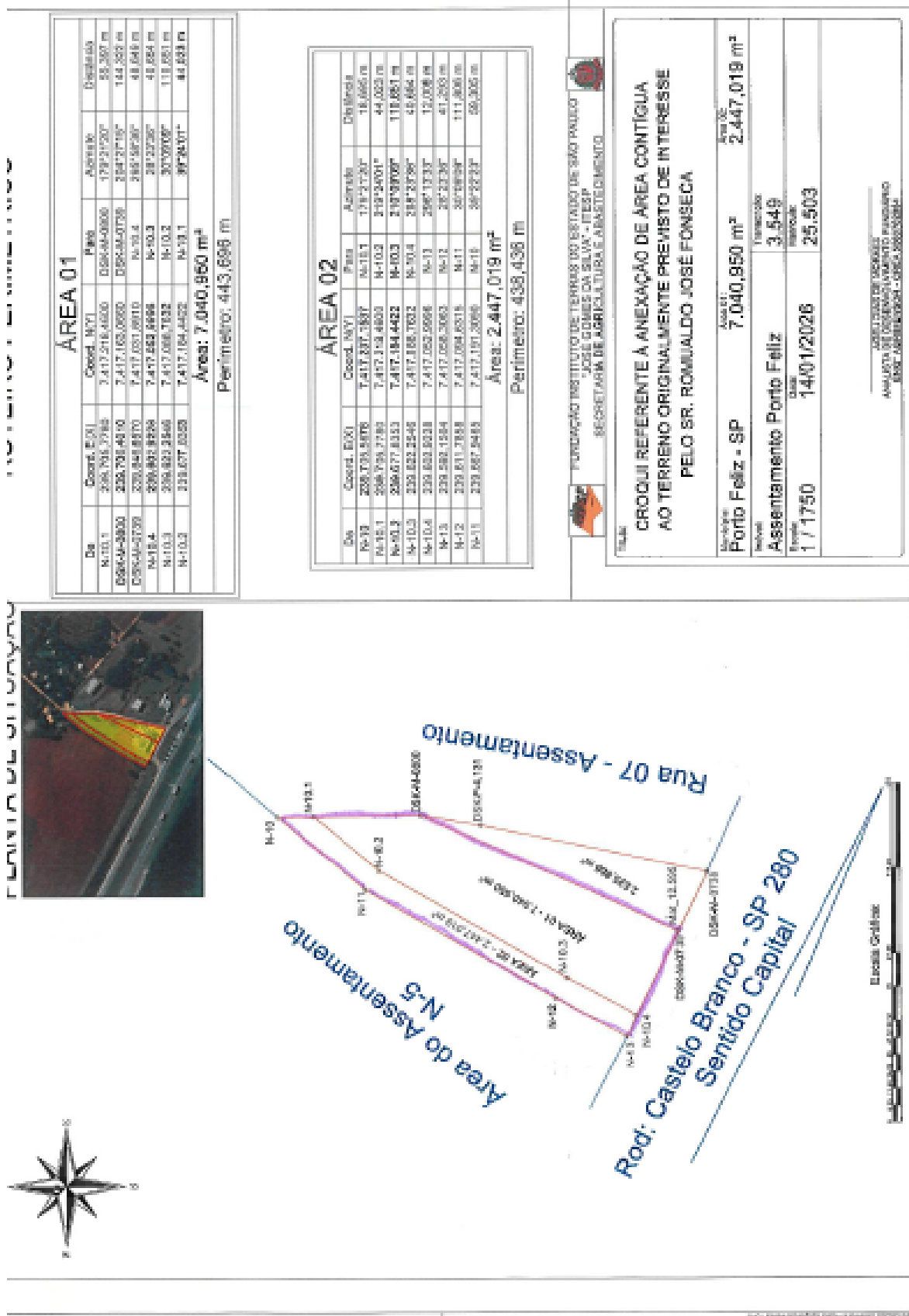
FUNDAÇÃO INSTITUTO DE TERRAS DO ESTADO DE SÃO PAULO
JOSE GOMES DA SILVA - ITESP
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

**CROQUI REFERENTE À ANEXAÇÃO DE ÁREA CONTÍGUA
AO TERRENO ORIGINALMENTE PREVISTO DE INTERESSE
PELO SR. ROMUALDO JOSÉ FONSECA**

Município	Porto Feliz - SP	Área Total	9.487.970 m²	Perímetro	491.476 m
Município	Assentamento Porto Feliz	Visão/área	3.549		
Parcela	171750	Data	14/01/2026	Área	25.503

ASSEMBLEIA DE MEMBROS
ANALISTA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
PAULO ADRIANO DE OLIVEIRA - CREA 150.000.000-0





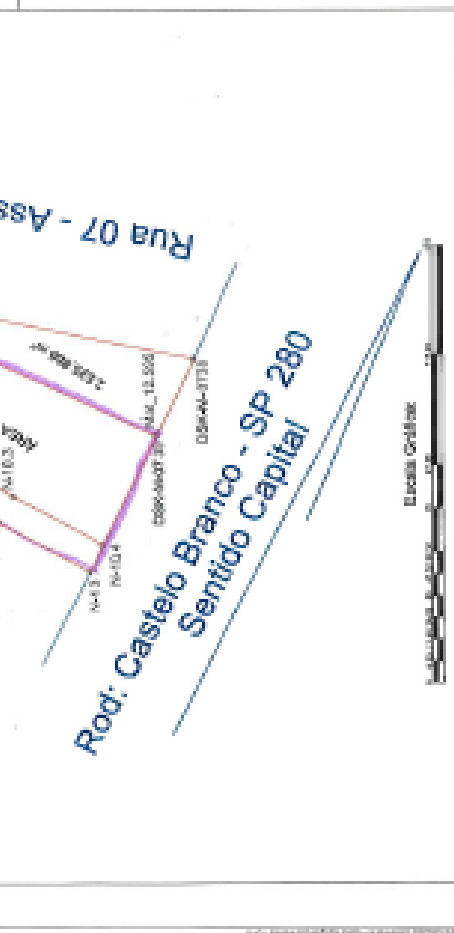
FUNDAÇÃO INSTITUTO DE TERRAS DO ESTADO DE SÃO PAULO
JOSE GOMES DA SILVA - I.T.E.S.P
SECRETARIA DE AGRICULTURA E ABASTECIMENTO

TÍTULO

CROQUI REFERENTE À ANEXAÇÃO DE ÁREA CONTÍGUA AO TERRENO ORIGINALMENTE PREVISTO DE INTERESSE PELO SR. ROMUALDO JOSÉ FONSECA

Município:	Porto Feliz - SP	Área 01:	7.040,950 m²	Área 02:	2.447,019 m²
Município:	Assementamento Porto Feliz	Formação:	3,549		
Parcela:	1 / 1750	Matrícula:	14/012026	Matrícula:	25.503

JOSE GOMES DA SILVA
ANUÍTA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
RUA ABASTECIMENTO - JOSE GOMES DA SILVA



ANEXO IV**ANOTAÇÃO A R T 2620252186152**



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

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620252186152

1. Responsável Técnico

ERNESTO MARTINI FRANCO SILVEIRA

Título Profissional: Engenheiro Civil

RNP: 2808236123

Registro: 0800823686-SP

Empresa Contratada: **BADARI & MARTINI ENGENHARIA, ARQUITETURA E PAISAGISMO LTDA**

Registro: 1202687-SP

2. Dados do Contrato

Contratante: **CONSORCIO GERIBELLO ENGENPLAN G&A**

CPF/CNPJ: 55.387.888/0001-88

Endereço: Avenida IBIRAPUERA

Nº: 2332

Complemento:

Bairro: INDIANÓPOLIS

Cidade: São Paulo

UF: SP

CEP: 04028-002

Contrato:

Celebrado em: 01/12/2025

Vinculado à Art nº:

Valor: R\$ 6.500,00

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

Ação Institucional:

3. Dados da Obra/Serviço

Endereço: Rodovia PRESIDENTE CASTELO BRANCO

Nº:

Complemento: km 101

Bairro: AGROVILA CAIC

Cidade: Porto Feliz

UF: SP

CEP: 18548-024

Data de Início: 01/12/2025

Previsão de Término: 04/12/2025

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Execução	Quantidade	Unidade
1 Avaliação de edificação	1,00000	unidade

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

5. Observações

EXECUÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA RODOVIA CASTELO BRANCO, KM 101 - JL. NOVO MUNDO - PORTO FELIZ - ÁREA CONSTRUIDA DE 84 M2 E ÁREA DE TERRENO DE 6.029 M2 - SOI 11302

6. Declarações

Cláusula Compromissória: qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-SP, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar.

ERNESTO MARTINI FRANCO SILVEIRA

 Profissional
 Contratante

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

Resolução nº 1.025/2008 - Anexo I - Modelo A

Página 2/2

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local _____ de _____ de _____

ERNESTO MARTINI FRANCO SILVEIRA - CPF: 028.325.508-37

ERNESTO MARTINI FRANCO SILVEIRA - CPF: 028.325.508-37

CONSORCIO GERIBELLO ENGENPLAN G&A - CPF/CNPJ: 05.367.906/0001-96

9. Informações

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

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

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

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 13 11
E-mail: acesar@link.Fale-Conosco do site acimaValor ART R\$ 103,00 Registrada em: 04/12/2025 Valor Pago R\$ 103,00 Nosso Número: 2820252198152 Versão do sistema
Impressão em: 04/12/2025 16:52:03