



# Prefeitura do Município de São Pedro

Lei nº 4.477

de 25 de agosto de 2023.

Autoriza a alienação de imóveis do patrimônio Municipal que especifica e dá outras providências.

THIAGO SILVÉRIO DA SILVA, Prefeito do Município de São Pedro, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

Faz saber que os cidadãos do Município de São Pedro, pelos seus representantes da Câmara Municipal, aprovam e ele sanciona e promulga a presente lei.

Art. 1º Em conformidade com o permissivo estabelecido nos Arts. 29, IX e 113, I, da Lei Orgânica do Município de São Pedro, combinado com o Art. 19, III, da Lei Federal nº 8.666/93, fica o Poder Executivo autorizado a alienar por venda, mediante licitação, na modalidade leilão, por preço não inferior ao das respectivas avaliações, os bens imóveis dominicais que constituem o patrimônio municipal relacionados no Laudo de Avaliação em anexo a esta lei, que dela passa a fazer parte integrante, independente de transcrição.

Parágrafo único. O interesse público intrínseco ao objeto desta lei consiste na recuperação da receita municipal auferida por meio de dação em pagamento, conforme se infere da forma de aquisição consignada no 'R.2' das matrículas imobiliárias anexas ao Laudo de Avaliação de que trata o caput deste artigo, promovendo-se, com efeito, a conversão de referido patrimônio sem destinação pública em renda.

Art. 2º As regras do leilão licitatório serão estabelecidas no respectivo Edital, do qual constará, dentre outras cláusulas essenciais previstas na Lei Federal nº 8.666/93, necessariamente:

I - as despesas de escritura e registro ficarão a cargo do comprador;

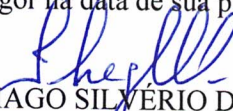
II - o Imposto Sobre Transmissão Inter Vivos (ITBI) será pago pelo comprador na forma do Art. 275 da Lei Complementar nº 102/2013, que institui o Código Tributário do Município de São Pedro e

III - cláusula prevendo a expressa anuência dos concorrentes com a situação jurídica e física dos bens imóveis objeto do leilão e de renúncia do arrematante quanto ao direito de discutir eventuais limitações de posturas; de direito de construir; de acesso físico; e de ordens ambiental, urbanística e tributária que eventualmente recaiam sobre o bem de raiz arrematado.

Art. 3º É vedada a aplicação da receita de capital derivada da alienação de bens e direitos que integram o patrimônio público para o financiamento de despesa corrente, nos termos do Art. 44 da Lei Complementar nº 101/2000, que estabelece normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal.

Art. 4º As despesas decorrentes da aplicação da presente lei correrão por conta de dotação orçamentária constante do orçamento vigente, nos termos da Lei federal nº 4.320/64.

Art. 5º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

  
THIAGO SILVÉRIO DA SILVA  
Prefeito

Publicado, e registrado na Secretaria de Governo da Municipalidade de São Pedro aos vinte e cinco dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e três.

  
CLAUDINEI FRANCO DE ARRUDA  
Secretário de Governo

---

# *LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL*

---



**Razão Social/Contratante:**

**SUMARÉ LEILÕES;**

**CNPJ:**

**20.089.941/0001-50;**

**Finalidade:**

Avaliação de Imóvel Urbano;

**Objetivo:**

Determinação do valor justo de Mercado e Liquidez

**Objeto da avaliação:**

Terrenos Urbano.

**Localização:**

Ruas Jamil Gomes Leite, Batista de Oliveira, Carolina Maria de Jesus e Olivia Neumman,  
bairro Bella São Pedro – São Pedro - SP.

---

### *EMPRESA*

---

- **Razão social:** ProVale Engenharia de Avaliações LTDA-ME.;
- **CNPJ:** 27.338.940/0001-41;
- **CREA/SP:** 2099607;
- **Responsável técnico:** André Nunes Oliveira;
- **CREA/SP:** 5069860640.

---

### *NORMAS TÉCNICAS*

---

A empresa é amparada pela Lei Federal nº 5.194 de 24 de setembro de 1966 e pelas resoluções n.ºs 218/73 e 345/90 do CONFEA<sup>1</sup>, permitindo que seus engenheiros sejam responsáveis técnicos pelo laudo elaborado.

Os laudos são executados seguindo as normas estabelecidas pela ABNT<sup>2</sup>. A norma da ABNT que contempla a avaliação de imóveis é NBR<sup>3</sup> 14.653, que está dividida em 7 partes. As partes utilizadas para imóveis urbanos é a NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-3 (Imóveis Rurais).

<sup>1</sup> CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;

<sup>2</sup> ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;

<sup>3</sup> NBR – Norma Brasileira.

## SUMÁRIO

<b>1 RESUMO DA AVALIAÇÃO</b> .....	<b>4</b>
<b>2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL;</b> .....	<b>5</b>
<b>3 HISTÓRIA</b> .....	<b>5</b>
<b>4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO</b> .....	<b>5</b>
<b>4.1 ASPECTOS GERAIS</b> .....	<b>5</b>
<b>4.2 INFRAESTRUTURA URBANA</b> .....	<b>6</b>
<b>4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS</b> .....	<b>6</b>
<b>5 DOCUMENTAÇÃO</b> .....	<b>6</b>
<b>6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL</b> .....	<b>7</b>
<b>6.1 LOCALIZAÇÃO</b> .....	<b>7</b>
<b>6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b> .....	<b>9</b>
<b>7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO</b> .....	<b>9</b>
<b>8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO</b> .....	<b>10</b>
<b>8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO</b> .....	<b>10</b>
<b>8.1.1 LEVANTAMENTO DE DADOS</b> .....	<b>10</b>
<b>8.1.2 TRATAMENTO DE DADOS</b> .....	<b>11</b>
<b>8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO</b> .....	<b>12</b>
<b>8.2.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b> .....	<b>12</b>
<b>8.2.1.1 GRAU ATINGIDO</b> .....	<b>13</b>
<b>8.2.2 GRAU DE PRECISÃO</b> .....	<b>13</b>
<b>8.3 VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA</b> .....	<b>14</b>
<b>9 ANEXOS</b> .....	<b>15</b>
<b>9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL</b> .....	<b>15</b>
<b>9.2 DOCUMENTAÇÃO</b> .....	<b>20</b>
<b>9.3 DADOS DE MERCADO</b> .....	<b>38</b>
<b>9.4 MEMORIAL DE CÁLCULO</b> .....	<b>39</b>

## 1 RESUMO DA AVALIAÇÃO

MATRÍCULA	VALOR DE MERCADO	VALOR DE LIQUIDEZ
30.244	<b>R\$ 85.300,00</b> (Oitenta e Cinco Mil e Trezentos Reais)	<b>R\$ 77.000,00</b> (Setenta e Sete Mil Reais)
30.247	<b>R\$ 93.900,00</b> (Noventa e Três Mil e Novecentos Reais)	<b>R\$ 84.500,00</b> (Oitenta e Quatro Mil e Quinhentos Reais)
30.248	<b>R\$ 97.000,00</b> (Noventa e Sete Mil Reais)	<b>R\$ 87.000,00</b> (Oitenta e Sete Mil Reais)
30.278	<b>R\$ 83.900,00</b> (Oitenta e Três Mil e Novecentos Reais)	<b>R\$ 75.500,00</b> (Setenta e Cinco Mil e Quinhentos Reais)
30.306	<b>R\$ 83.900,00</b> (Oitenta e Três Mil e Novecentos Reais)	<b>R\$ 75.500,00</b> (Setenta e Cinco Mil e Quinhentos Reais)
30.307	<b>R\$ 83.900,00</b> (Oitenta e Três Mil e Novecentos Reais)	<b>R\$ 75.500,00</b> (Setenta e Cinco Mil e Quinhentos Reais)
30.308	<b>R\$ 83.900,00</b> (Oitenta e Três Mil e Novecentos Reais)	<b>R\$ 75.500,00</b> (Setenta e Cinco Mil e Quinhentos Reais)
30.309	<b>R\$ 83.900,00</b> (Oitenta e Três Mil e Novecentos Reais)	<b>R\$ 75.500,00</b> (Setenta e Cinco Mil e Quinhentos Reais)
30.311	<b>R\$ 83.900,00</b> (Oitenta e Três Mil e Novecentos Reais)	<b>R\$ 75.500,00</b> (Setenta e Cinco Mil e Quinhentos Reais)
30.312	<b>R\$ 83.900,00</b> (Oitenta e Três Mil e Novecentos Reais)	<b>R\$ 75.500,00</b> (Setenta e Cinco Mil e Quinhentos Reais)
30.313	<b>R\$ 83.900,00</b> (Oitenta e Três Mil e Novecentos Reais)	<b>R\$ 75.500,00</b> (Setenta e Cinco Mil e Quinhentos Reais)
30.314	<b>R\$ 83.900,00</b> (Oitenta e Três Mil e Novecentos Reais)	<b>R\$ 75.500,00</b> (Setenta e Cinco Mil e Quinhentos Reais)
30.315	<b>R\$ 83.900,00</b> (Oitenta e Três Mil e Novecentos Reais)	<b>R\$ 75.500,00</b> (Setenta e Cinco Mil e Quinhentos Reais)
30.318	<b>R\$ 83.900,00</b> (Oitenta e Três Mil e Novecentos Reais)	<b>R\$ 75.500,00</b> (Setenta e Cinco Mil e Quinhentos Reais)
30.322	<b>R\$ 83.900,00</b> (Oitenta e Três Mil e Novecentos Reais)	<b>R\$ 75.500,00</b> (Setenta e Cinco Mil e Quinhentos Reais)
30.326	<b>R\$ 90.800,00</b> (Noventa Mil e Oitocentos Reais)	<b>R\$ 81.000,00</b> (Oitenta e Um Mil Reais)
30.327	<b>R\$ 87.400,00</b> (Oitenta e Sete Mil e Quatrocentos Reais)	<b>R\$ 78.000,00</b> (Setenta e Oito Mil Reais)
30.328	<b>R\$ 98.900,00</b> (Noventa e Oito Mil e Novecentos Reais)	<b>88.000,00</b> (Oitenta e Oito Mil Reais)

<b>Metodologia:</b>	<b>Tratamento de dados:</b>
Comparativo Direto de Dados de Mercado	Dados
<b>Grau de Fundamentação:</b>	<b>Grau de Precisão:</b>
Grau I	Grau II

## 2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL;

São Paulo, 14 de Julho de 2023.



---

Eng. Civil André Nunes Oliveira  
Responsável Técnico e Legal  
CREA: 5069860640

## 3 VISTORIA

A vistoria do imóvel sobre avaliação foi realizada no dia 12 de Julho de 2023, conforme NBR 14.653, com o objetivo de colher informações do imóvel e da região. O memorial fotográfico se encontra anexo ao laudo.

Em relação ao imóvel, a vistoria tem o intuito de verificar a localização, a existência, as condições, o padrão de construção, a situação, a vocação e etc.

Já na região, a inspeção indicará a infraestrutura urbana, equipamentos urbanos, condições de acesso, características e ofertas de imóveis ao redor.

## 4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

### 4.1 ASPECTOS GERAIS

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), instituto público voltado para estudos estatísticos dos municípios brasileiros. Seguem algumas informações do município onde se encontra o imóvel avaliando.

- Área: 611,278 km<sup>2</sup> (2022);
- População Estimada: 38.256 habitantes (2022);
- Densidade demográfica: 62,58 habitantes/km<sup>2</sup> (2022);
- PIB per capita: R\$ 22.720,61 (2020);
- IDH-M: 0,755 (2010)

## 4.2 INFRAESTRUTURA URBANA

A região possui infraestrutura necessária para se ter uma satisfatória qualidade de vida e conseqüentemente de trabalho. A zona urbana em questão contempla sistema viário com vias de pavimentação asfáltica, transporte público, coleta de resíduos, rede de água, rede elétrica, rede de esgoto e rede telefônica/Internet/TV.

## 4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS

A região possui serviços que auxiliam na comodidade e saúde do cidadão. A zona urbana em questão contempla equipamentos urbanos comerciais (Supermercado, rede bancária, shopping e comércio local), de saúde (Clínicas e Postos), de lazer (Praças e Parques) e religioso (Igreja).

## 5 DOCUMENTAÇÃO

Foi disponibilizado cópia das matrículas dos imóveis de números 30244, 30247, 30248, 30278, 30306, 30307, 30308, 30309, 30311, 30312, 30313, 30314, 30315, 30318, 30326, 30322, 30327 e 30328, expedida pelo Oficial Registro de Imóveis da Cidade de São Pedro - SP. Cópia dos referidos documentos encontram-se anexos ao laudo.

Cabe ressaltar que a documentação é utilizada apenas para complemento da vistoria realizada, auxiliando na descrição do imóvel, não sendo de nossa responsabilidade a verificação da situação legal do imóvel.

## 6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

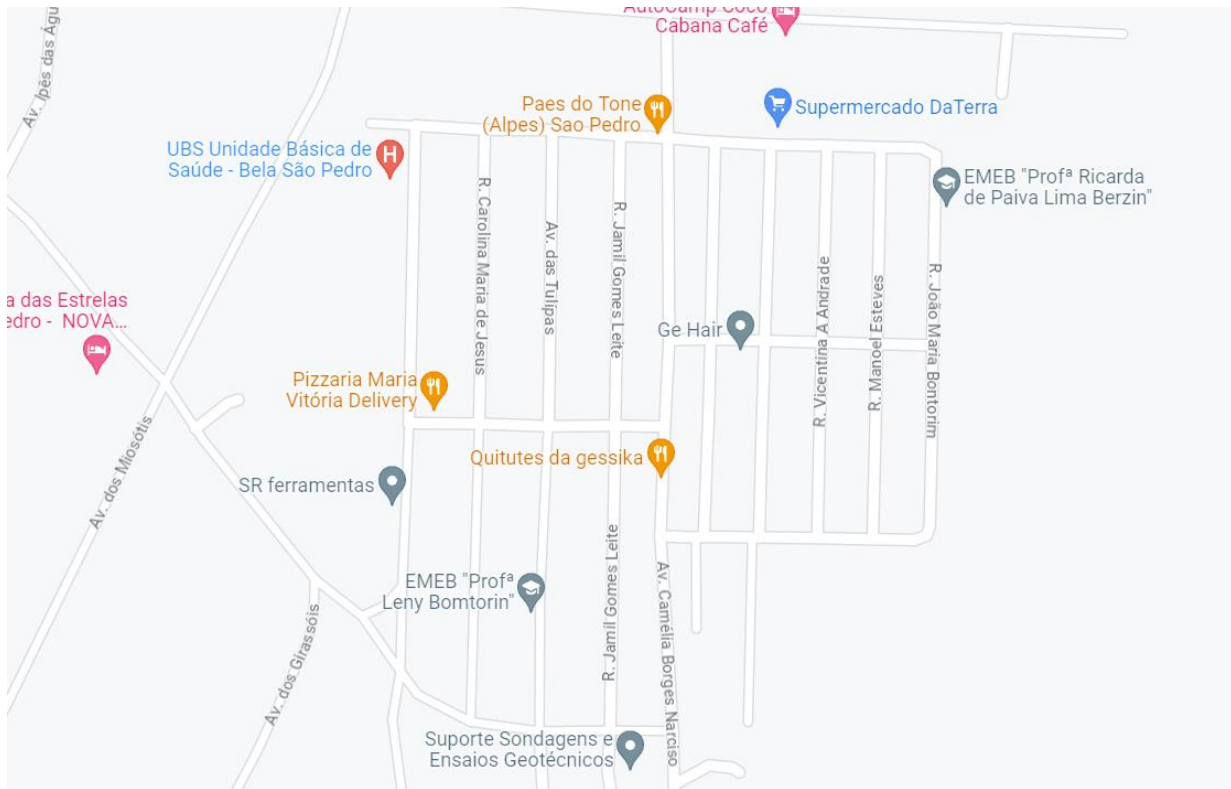
### 6.1 LOCALIZAÇÃO

Os imóveis sob avaliação estão localizados nas Ruas Jamil Gomes Leite, Batista de Oliveira, Carolina Maria de Jesus e Olivia Neumman, bairro Bella São Pedro – São Pedro - SP.



#### DETALHES DA VIA DE LOCALIZAÇÃO

Item	Nº da Matrícula	Endereço	Bairro	Localização no Google Maps
1	30.244	Rua Jamil Gomes Leite - Lote G-11	Bela São Pedro	<a href="https://goo.gl/maps/vrbZn11YSL1Mcz49">https://goo.gl/maps/vrbZn11YSL1Mcz49</a>
2	30.247	Rua Jamil Gomes Leite - Lote G-14	Bela São Pedro	<a href="https://goo.gl/maps/G59wJWcnc1sU84f8">https://goo.gl/maps/G59wJWcnc1sU84f8</a>
3	30.248	Rua Jamil Gomes Leite - Lote G-15	Bela São Pedro	<a href="https://goo.gl/maps/HYF8NLTbiCMNn4Yr5">https://goo.gl/maps/HYF8NLTbiCMNn4Yr5</a>
4	30.278	Rua Batista de Oliveira - Lote H-41	Bela São Pedro	<a href="https://goo.gl/maps/EYRDwJXdKcSAjeWR7">https://goo.gl/maps/EYRDwJXdKcSAjeWR7</a>
5	30.306	Rua Carolina Maria de Jesus - Lote I-45	Bela São Pedro	<a href="https://goo.gl/maps/PX8StKZvg2PhiJH7">https://goo.gl/maps/PX8StKZvg2PhiJH7</a>
6	30.307	Rua Carolina Maria de Jesus - Lote J-03	Bela São Pedro	<a href="https://goo.gl/maps/JQNVwT5QEcgTv27c9">https://goo.gl/maps/JQNVwT5QEcgTv27c9</a>
7	30.308	Rua Carolina Maria de Jesus - Lote J-04	Bela São Pedro	<a href="https://goo.gl/maps/7R1JRVQa8xrKeUPe6">https://goo.gl/maps/7R1JRVQa8xrKeUPe6</a>
8	30.309	Rua Carolina Maria de Jesus - Lote J-05	Bela São Pedro	<a href="https://goo.gl/maps/ypJ9gVmnmrCCu8yS6">https://goo.gl/maps/ypJ9gVmnmrCCu8yS6</a>
9	30.311	Rua Carolina Maria de Jesus - Lote J-07	Bela São Pedro	<a href="https://goo.gl/maps/yCjQgyxm9CLpvrRb7">https://goo.gl/maps/yCjQgyxm9CLpvrRb7</a>
10	30.312	Rua Carolina Maria de Jesus - Lote J-08	Bela São Pedro	<a href="https://goo.gl/maps/thChiq4hkFYh62DZ6">https://goo.gl/maps/thChiq4hkFYh62DZ6</a>
11	30.313	Rua Carolina Maria de Jesus - Lote J-09	Bela São Pedro	<a href="https://goo.gl/maps/Vmj1TmZipDg3SGGg6">https://goo.gl/maps/Vmj1TmZipDg3SGGg6</a>
12	30.314	Rua Carolina Maria de Jesus - Lote J-10	Bela São Pedro	<a href="https://goo.gl/maps/HXdoGyttH8kdXsEU8">https://goo.gl/maps/HXdoGyttH8kdXsEU8</a>
13	30.315	Rua Carolina Maria de Jesus - Lote J-11	Bela São Pedro	<a href="https://goo.gl/maps/kdivUXiRbE9WRcbi8">https://goo.gl/maps/kdivUXiRbE9WRcbi8</a>
14	30.318	Rua Carolina Maria de Jesus - Lote J-16	Bela São Pedro	<a href="https://goo.gl/maps/jtskD67Jh8TCotgo7">https://goo.gl/maps/jtskD67Jh8TCotgo7</a>
15	30.322	Rua Olivia Neumman Gomes Rua - Lote J 29	Bela São Pedro	<a href="https://goo.gl/maps/7Gva9knLuGFJc4j4A">https://goo.gl/maps/7Gva9knLuGFJc4j4A</a>
16	30.326	Rua Olivia Neumman Gomes - Lote K-17	Bela São Pedro	<a href="https://goo.gl/maps/Mx5AeFpaPBDWHDhP9">https://goo.gl/maps/Mx5AeFpaPBDWHDhP9</a>
17	30.327	Rua Olivia Neumman Gomes - Lote K-18	Bela São Pedro	<a href="https://goo.gl/maps/gYBMLjwBGir8EVco6">https://goo.gl/maps/gYBMLjwBGir8EVco6</a>
18	30.328	Rua Olivia Neumman Gomes - Lote K-19	Bela São Pedro	<a href="https://goo.gl/maps/ie496xT1f9PUI7ma7">https://goo.gl/maps/ie496xT1f9PUI7ma7</a>



### MAPA DE LOCALIZAÇÃO



### DETALHES DO SATÉLITE

## 6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Os avaliandos tratam-se dezoito terrenos urbanos, abaixo quadro detalhamento dos terrenos:

Item	Nº da Matrícula	Endereço	Bairro	Área do Imóvel (m²)
1	30.244	Rua Jamil Gomes Leite - Lote G-11	Bela São Pedro	253,23
2	30.247	Rua Jamil Gomes Leite - Lote G-14	Bela São Pedro	273,34
3	30.248	Rua Jamil Gomes Leite - Lote G-15	Bela São Pedro	280,04
4	30.278	Rua Batista de Oliveira - Lote H-41	Bela São Pedro	250,00
5	30.306	Rua Carolina Maria de Jesus - Lote I-45	Bela São Pedro	250,00
6	30.307	Rua Carolina Maria de Jesus - Lote J-03	Bela São Pedro	250,00
7	30.308	Rua Carolina Maria de Jesus - Lote J-04	Bela São Pedro	250,00
8	30.309	Rua Carolina Maria de Jesus - Lote J-05	Bela São Pedro	250,00
9	30.311	Rua Carolina Maria de Jesus - Lote J-07	Bela São Pedro	250,00
10	30.312	Rua Carolina Maria de Jesus - Lote J-08	Bela São Pedro	250,00
11	30.313	Rua Carolina Maria de Jesus - Lote J-09	Bela São Pedro	250,00
12	30.314	Rua Carolina Maria de Jesus - Lote J-10	Bela São Pedro	250,00
13	30.315	Rua Carolina Maria de Jesus - Lote J-11	Bela São Pedro	250,00
14	30.318	Rua Carolina Maria de Jesus - Lote J-16	Bela São Pedro	250,00
15	30.322	Rua Olívia Neumman Gomes Rua - Lote J 29	Bela São Pedro	250,00
16	30.326	Rua Olívia Neumman Gomes - Lote K-17	Bela São Pedro	265,04
17	30.327	Rua Olívia Neumman Gomes - Lote K-18	Bela São Pedro	257,66
18	30.328	Rua Olívia Neumman Gomes - Lote K-19	Bela São Pedro	282,58

## 7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel apresenta algumas características intrínsecas que devem ser levantadas. Possui localização estratégica na principal via de acesso da cidade. Região dotada de infraestrutura completa, ótima oferta de serviços e comércios, com fácil acesso.

Referente as características intrínsecas o imóvel é favorecido devido as suas amplas dimensões, zoneamento, frente projetada.

Observando o mercado e contatos com imobiliárias da região, é possível encontrar um número médio de ofertas e transações de imóveis semelhantes ao avaliando na região.

Portanto, o desempenho de mercado é tratado como normal, sendo absorvido pelo mercado de médio prazo. Baseado no mercado, nas características da região e nas características do imóvel, o diagnóstico de mercado torna-se favorável.

## 8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO

### 8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

O Método utilizado é o Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é uma metodologia de avaliação indicada pela NBR 14.653. A técnica contempla as características dos dados de mercado coletados pelo engenheiro avaliador e que, posteriormente, serão comparados com as características do imóvel avaliando.

De acordo com a NBR 14.653, o tratamento de informações pode ser realizado de duas formas, por Tratamento Científico (Estatística Inferencial) ou por Tratamento de Fatores (Homogeneização). Os dois procedimentos devem ser enquadrados no grau de fundamentação e precisão, que são classificados de acordo com os requisitos propostos pela norma.

#### 8.1.1 Levantamento de Dados

A NBR 14.653 fornece algumas recomendações para a realização de uma busca de dados adequada.

De acordo com a norma, primeiramente, deve ser feita uma análise do mercado na região do imóvel avaliando, caracterizando e delimitando. Na pesquisa, o engenheiro deve coletar, na medida do possível, o maior número de imóveis com características similares às do avaliando e selecionar as variáveis com maior influência na formação do valor de mercado do imóvel avaliado.

As variáveis podem ser dependentes e independentes.

*8.2.1.2.1 “Variável dependente: Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo, preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento) bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida”.*

*8.2.1.2.2 “Variáveis independentes: As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo, área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância ao polo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio - à vista ou a prazo). As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no*

*planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa”.*

Assim, é possível obter amostras que explicam melhor o comportamento do mercado na região do avaliando e realizar uma análise apropriada.

Para o laudo em questão, entramos em contato com imobiliárias, corretores, cidadãos da região e banco de dados interno são obtidas informações de imóveis ofertados ou transacionados com características semelhantes ao imóvel avaliando. Os dados dos elementos amostrais se encontram anexo ao laudo.

### **8.1.2 Tratamento de Dados**

Na etapa de tratamento de dados é recomendado pela norma, a análise dos dados de mercado e a elaboração gráficos que mostram, de forma simplificada, sem considerar todas as informações disponíveis, as relações das amostras de acordo com as variáveis de cada uma.

Pelos gráficos é possível identificar a correlação das amostras, a variação das características de cada amostra e do avaliando, anormalidades e outras propriedades. Pelo gráfico de Preços observados x Valores Estimados é possível verificar um maior poder de predição do modelo estatístico, que ocorre quando os pontos se encontrarem próximos da bissetriz do primeiro quadrante.

Para o laudo em questão, utilizamos o método de Tratamento Científico, que trata os dados de mercado com o uso de metodologia científica, resultando em um modelo baseado no comportamento do mercado, obtendo, por fim, o valor de mercado do imóvel avaliando. O memorial de cálculo se encontra anexo ao laudo.

## 8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

### 8.2.1 Grau de Fundamentação

Tabela 5 - Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	<b>Caracterização do imóvel avaliando.</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Completa quanto a todas as variáveis analisadas.	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo.	Adoção de situação paradigma.
2	<b>Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		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	<b>Identificação dos dados de mercado.</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local 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	<b>Extrapolação</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		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 metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo.	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		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal).	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		1%	2%	3%

### 8.2.1.1 Grau atingido

- Pontos: 17

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	12	6
Itens obrigatórios	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	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.

### 8.2.2 Grau de precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de utilização de inferência estatística.

Descrição	Graus		
	III	II	I
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central.	≤30%	≤40%	≤50%

### 8.3 VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

De acordo com a NBR 14.653, o valor de liquidação forçada é a “*condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado*”.

Para a engenharia de avaliações, a liquidez é classificada em três níveis, alta (Venda do imóvel até 6 meses); média (Venda do imóvel de 6 a 12 meses) e baixa (Venda do imóvel acima de 12 meses).

O valor de liquidez forçada será calculado baseado no valor de mercado obtido, deduzindo os custos gerados no intervalo de tempo entre a data da oferta e a data da venda concretizada.

A liquidez do imóvel foi considerada **média** e os custos que foram levados em consideração são o ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), IPTU, (Imposto Predial e Territorial Urbano), despesas extras (Cartório, manutenção, condomínio, energia e etc.) e situação do imóvel.

## 9 ANEXOS

### 9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



**Item 1 - Rua Jamil Gomes Leite Rua 01- Lote G 11 Quadra G - Matrícula 30244**



**Item 2 - Rua Jamil Gomes Leite Rua 01- Lote G 14 Quadra G - Matrícula 30247**



**Item 3 - Rua Jamil Gomes Leite Rua 01- Lote G 15 Quadra G - Matrícula 30248**



*Item 4 - Rua Batista de Oliveira Rua 02 - Lote H 41 Quadra H - Matrícula 30278*



*Item 5 - Rua Carolina Maria de Jesus Rua 03 - Lote I 45 Quadra I - Matrícula 30306*



*Item 6 - Rua Carolina Maria de Jesus Rua 03 - Lote J 03 Quadra J - Matrícula 30307*



*Item 7 - Rua Carolina Maria de Jesus Rua 03 - Lote J 04 Quadra J - Matrícula 30308*



*Item 8 - Rua Carolina Maria de Jesus Rua 03 - Lote J 05 Quadra J - Matrícula 30309*



*Item 9 - Rua Carolina Maria de Jesus Rua 03 - Lote J 07 Quadra J - Matrícula 30311*



*Item 10 - Rua Carolina Maria de Jesus Rua 03 - Lote J 08 Quadra J - Matrícula 30312*



*Item 11 - Rua Carolina Maria de Jesus Rua 03 - Lote J 09 Quadra J - Matrícula 30313*



*Item 12 - Rua Carolina Maria de Jesus Rua 03 - Lote J 10 Quadra J - Matrícula 30314*



*Item 13 - Rua Carolina Maria de Jesus Rua 03 - Lote J 11 Quadra J - Matrícula 30315*



*Item 14 - Rua Carolina Maria de Jesus Rua 03 - Lote J 16 Quadra J - Matrícula 30318*



*Item 15 - Rua Olívia Neumman Gomes Rua 04 - Lote J 29 Quadra J - Matrícula 30322*



*Item 16 - Rua Olívia Neumman Gomes Rua 04 - Lote K 17 Quadra K - Matrícula 30326*



*Item 17 - Rua Olívia Neumman Gomes Rua 04 - Lote K 18 Quadra K - Matrícula 30327*



*Item 18 - Rua Olívia Neumman Gomes Rua 04 - Lote K 19 Quadra K - Matrícula 30328*

9.2 DOCUMENTAÇÃO

02849 28/02/2013 11:46:00 11

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
da Comarca de São Pedro - Estado de São Paulo 01

MATRÍCULA N.º 30.244 REGISTRO GERAL FOLHAS 01

LIVRO N.º 2 DATA 25/10/2013

**IMÓVEL:** UM LOTE DE TERRENO, localizado no perímetro urbano desta cidade e comarca de São Pedro, designado sob o n.º G-11 da Quadra G, do loteamento denominado Bela São Pedro, com a área de 253,23 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta e três vírgula vinte e três metros quadrados) e as medidas de 10,00 m (dez metros) de frente para a Rua Jamil Gomes Leite; 10,02 m (dez metros e zero dois centímetros) de largura no fundo, onde divisa com o prolongamento da Avenida 01 (um); por 25,66 m (vinte e cinco metros e sessenta e seis centímetros) da frente ao fundo, pelo lado direito de quem de frente olha para o imóvel divisando com o Lote G-12; e 25,00 m (vinte e cinco metros) pelo lado esquerdo divisando com uma Viela de Passagem. Lote esse sem benfeitorias.

**PROPRIETÁRIA:** ANA LUIZA MARIA PEREZ, brasileira, solteira, do comércio, RG 3.545.617-SSP/PR, CPF 115.288.468-93, residente e domiciliada nesta cidade de São Pedro, à Rua Antonio Bergantim, 650.

**REGISTRO ANTERIOR:** Havido do seu loteamento registrado em 04/11/2003 sob o n.º 3 na matrícula 21.747, aberta em 25/02/2000, com origem na matrícula 4.446.

O OFICIAL SUBSTITUTO, *Elmer Flor* ( ELMER NICODEMO FLOR )

AV. 1, EM 25 DE OUTUBRO DE 2013. ( RESTRIÇÕES - LOTEADORA )  
Conforme contrato-padrão depositado nesta serventia, devidamente arquivado junto ao processo de aprovação do loteamento Bela São Pedro, os lotes com divisa ou frente para sistema de lazer, áreas verdes, dutos, ou outras áreas não poderão ser utilizados como acesso por estes locais. Não será permitida, mesmo em caráter privado ou doméstico, a criação de animais e aves, de tal forma que cause perturbação ou efeitos nocivos à vizinhança.

O OFICIAL SUBSTITUTO, *Elmer Flor* ( ELMER NICODEMO FLOR )

R. 2, EM 25 DE OUTUBRO DE 2013. ( DAÇÃO EM PAGAMENTO )  
Pela Carta de Sentença expedida em 16 de setembro de 2011 pelo Juízo de Direito da Vara Única desta Comarca de São Pedro, extraída dos Autos n.º 1874/2009 de Ação Civil Pública, e tendo a sentença transitado em julgado em 08 de junho de 2011, a proprietária, ANA LUIZA MARIA PEREZ, já qualificada, pelo valor de R\$9.528,95, deu em pagamento o imóvel desta matrícula para o MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO, CNPJ 46.415.998/0001-96, com sede nesta cidade de São Pedro, à Rua Valentim Amaral, 748, Centro.

O OFICIAL SUBSTITUTO, *Elmer Flor* ( ELMER NICODEMO FLOR )

MATRÍCULA N.º 30.244

\*\* FIM DOS ATOS PRATICADOS NA MATRÍCULA N.º 30244\*\*  
\*\* CONTINUA NO VERSO \*\*

<i>Oficial do Registro de Imóveis e Anexos</i> <i>da Comarca de São Pedro - Estado de São Paulo</i>		<b>01</b>		
MATRÍCULA N.º	30.327	REGISTRO GERAL	FOLHAS	01
LIVRO N.º	2	DATA	25/10/2013	

**IMÓVEL:** UM LOTE DE TERRENO, localizado no perímetro urbano desta cidade e comarca de São Pedro, designado sob o n.º K-18 da Quadra K, do loteamento denominado **Bela São Pedro**, com a área de 257,66 m<sup>2</sup>. (duzentos e cinquenta e sete virgula sessenta e seis metros quadrados) e as medidas de 10,00 m (dez metros) de frente para a Rua Olivia Neuman Gomes; 10,03 m (dez metros e três centímetros) de largura no fundo, onde divisa com a **Área Verde**; por 26,14 m (vinte e seis metros e catorze centímetros) da frente ao fundo, pelo lado direito de quem de frente olha para o imóvel dividindo com o Lote K-17; e 25,40 m (vinte e cinco metros e quarenta centímetros) pelo lado esquerdo dividindo com o Lote K-19. Lote esse sem benfeitorias.

**PROPRIETÁRIA:** ANA LUIZA MARIA PEREZ, brasileira, solteira, do comércio, RG 3.545.617-SSP/PR, CPF 115.288.468-93, residente e domiciliada nesta cidade de São Pedro, à Rua Antonio Bergantini, 650.

**REGISTRO ANTERIOR:** Havido do seu loteamento registrado em 04/11/2003 sob o n.º 3 na matrícula 21.747, aberta em 25/02/2000, com origem na matrícula 4.446.

**O OFICIAL SUBSTITUTO,** *Elmer Flor* ( ELMER NICODEMO FLOR )

**AV. 1, EM 25 DE OUTUBRO DE 2013. ( RESTRIÇÕES - LOTEADORA )**  
Conforme contrato-padrão depositado nesta serventia, devidamente arquivado junto ao processo de aprovação do loteamento Bela São Pedro, os lotes com divisa ou frente para sistema de lazer, áreas verdes, dutos, ou outras áreas não poderão ser utilizados como acesso por estes locais. Não será permitida, mesmo em caráter privado ou doméstico, a criação de animais e aves, de tal forma que cause perturbação ou efeitos nocivos à vizinhança.

**O OFICIAL SUBSTITUTO,** *Elmer Flor* ( ELMER NICODEMO FLOR )

**R. 2, EM 25 DE OUTUBRO DE 2013. ( DAÇÃO EM PAGAMENTO )**  
Pela Carta de Sentença expedida em 16 de setembro de 2011 pelo Juízo de Direito da Vara Única desta Comarca de São Pedro, extraída dos Autos n.º 1874/2009 de Ação Civil Pública, e tendo a sentença transitado em julgado em 08 de junho de 2011, a proprietária, ANA LUIZA MARIA PEREZ, já qualificada, pelo valor de R\$9.528,95, deu em pagamento o imóvel desta matrícula para o **MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO**, CNPJ 46.415.998/0001-96, com sede nesta cidade de São Pedro, à Rua Valentim Amaral, 748, Centro.

**O OFICIAL SUBSTITUTO,** *Elmer Flor* ( ELMER NICODEMO FLOR )

\*\* FIM DOS ATOS PRATICADOS NA MATRÍCULA N.º 30327 \*\*  
\*\* CONTINUA NO VERSO \*\*

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

<i>Oficial de Registro de Imóveis e Anexos</i>		<b>01</b>
<i>da Comarca de São Pedro - Estado de São Paulo</i>		
MATRÍCULA N.º	30.326	REGISTRO GERAL
		FOLHAS 01
LIVRO N.º	2	DATA 25/10/2013
<p><b>IMÓVEL:</b> UM LOTE DE TERRENO, localizado no perímetro urbano desta cidade e comarca de São Pedro, designado sob o nº K-17 da Quadra K, do loteamento denominado <b>Bela São Pedro</b>, com a área de 265,04 m<sup>2</sup>. (duzentos e sessenta e cinco vírgula zero quatro metros quadrados) e as medidas de 10,00 m (dez metros) de frente para a Rua Olivia Neuman Gomes; 10,03 m (dez metros e três centímetros) de largura no fundo, onde divisa com a Área Verde; por 26,87 m (vinte e seis metros e oitenta e sete centímetros) da frente ao fundo, pelo lado direito de quem de frente olha para o imóvel divisando com o Lote K-16; e 26,14 m (vinte e seis metros e catorze centímetros) pelo lado esquerdo divisando com o Lote K-18. Lote esse sem benfeitorias.</p> <p><b>PROPRIETÁRIA:</b> ANA LUIZA MARIA PEREZ, brasileira, solteira, do comércio, RG 3.545.617-SSP/PR, CPF 115.288.468-93, residente e domiciliada nesta cidade de São Pedro, à Rua Antonio Bergantim, 650.</p> <p><b>REGISTRO ANTERIOR:</b> Havido do seu loteamento registrado em 04/11/2003 sob o nº 3 na matrícula 21.747, aberta em 25/02/2000, com origem na matrícula 4.446.</p> <p>O OFICIAL SUBSTITUTO, <i>Elmer</i> ( ELMER NICODEMO FLOR )</p> <p><b>AV. 1, EM 25 DE OUTUBRO DE 2013. ( RESTRIÇÕES - LOTEADORA )</b> Conforme contrato-padrão depositado nesta serventia, devidamente arquivado junto ao processo de aprovação do loteamento Bela São Pedro, os lotes com divisa ou frente para sistema de lazer, áreas verdes, dutos, ou outras áreas não poderão ser utilizados como acesso por estes locais. Não será permitida, mesmo em caráter privado ou doméstico, a criação de animais e aves, de tal forma que cause perturbação ou efeitos nocivos à vizinhança.</p> <p>O OFICIAL SUBSTITUTO, <i>Elmer</i> ( ELMER NICODEMO FLOR )</p> <p><b>R. 2, EM 25 DE OUTUBRO DE 2013. ( DAÇÃO EM PAGAMENTO )</b> Pela Carta de Sentença expedida em 16 de setembro de 2011 pelo Juízo de Direito da Vara Única desta Comarca de São Pedro, extraída dos Autos nº 1874/2009 de Ação Civil Pública, e tendo a sentença transitado em julgado em 08 de junho de 2011, a proprietária, ANA LUIZA MARIA PEREZ, já qualificada, pelo valor de R\$9.528,95, deu em pagamento o imóvel desta matrícula para o MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO, CNPJ 46.415.998/0001-96, com sede nesta cidade de São Pedro, à Rua Valentim Amaral, 748, Centro.</p> <p>O OFICIAL SUBSTITUTO, <i>Elmer</i> ( ELMER NICODEMO FLOR )</p>		
** FIM DOS ATOS PRATICADOS NA MATRÍCULA Nº 30326 ** ** CONTINUA NO VERSO **		
QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO		

52849 24/02/2023 11:59:12 1/1

*Oficial do Registro de Imóveis e Anexos* **01**  
*da Comarca de São Pedro - Estado de São Paulo*

MATRÍCULA N.º 30.318      **REGISTRO GERAL**      FOLHAS 01

LIVRO N.º 2      DATA 25/10/2013

**IMÓVEL:** UM LOTE DE TERRENO, localizado no perímetro urbano desta cidade e comarca de São Pedro, designado sob o n.º J-16 da Quadra J, do loteamento denominado Bela São Pedro, com a área de 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e as medidas de 10,00 m (dez metros) de frente para a Rua Carolina Maria de Jesus; igual medida de largura no fundo, onde divisa com o Lote J-30; por 25,00 m (vinte e cinco metros) da frente ao fundo em cada face lateral, divisando pelo lado direito de quem de frente olha para o imóvel com o Lote J-15, e pelo lado esquerdo com o Lote J-17. Lote esse sem benfeitorias.

**PROPRIETÁRIA:** ANA LUIZA MARIA PEREZ, brasileira, solteira, do comércio, RG 3.545.617-SSP/PR, CPF 115.288.468-93, residente e domiciliada nesta cidade de São Pedro, à Rua Antonio Bergantim, 650.

**REGISTRO ANTERIOR:** Havido do seu loteamento registrado em 04/11/2003 sob o n.º 3 na matrícula 21.747, aberta em 25/02/2000, com origem na matrícula 4.446.

O OFICIAL SUBSTITUTO, *Elmer Nicodemo Flor* ( ELMER NICODEMO FLOR )

AV. 1, EM 25 DE OUTUBRO DE 2013. ( RESTRIÇÕES - LOTEADORA )  
Conforme contrato-padrão depositado nesta serventia, devidamente arquivado junto ao processo de aprovação do loteamento Bela São Pedro, os lotes com divisa ou frente para sistema de lazer, áreas verdes, dutos, ou outras áreas não poderão ser utilizados como acesso por estes locais. Não será permitida, mesmo em caráter privado ou doméstico, a criação de animais e aves, de tal forma que cause perturbação ou efeitos nocivos à vizinhança.

O OFICIAL SUBSTITUTO, *Elmer Nicodemo Flor* ( ELMER NICODEMO FLOR )

R. 2, EM 25 DE OUTUBRO DE 2013. ( DAÇÃO EM PAGAMENTO )  
Pela Carta de Sentença expedida em 16 de setembro de 2011 pelo Juízo de Direito da Vara Única desta Comarca de São Pedro, extraída dos Autos n.º 1874/2009 de Ação Civil Pública, e tendo a sentença transitado em julgado em 08 de junho de 2011, a proprietária, ANA LUIZA MARIA PEREZ, já qualificada, pelo valor de R\$9.528,95, deu em pagamento o imóvel desta matrícula para o MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO, CNPJ 46.415.998/0001-96, com sede nesta cidade de São Pedro, à Rua Valentim Amaral, 748, Centro.

O OFICIAL SUBSTITUTO, *Elmer Nicodemo Flor* ( ELMER NICODEMO FLOR )

\*\* FIM DOS ATOS PRATICADOS NA MATRÍCULA Nº 30318 \*\*  
\*\* CONTINUA NO VERSO \*\*

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

52849 24/02/2023 11:58:22 1/1

*Oficial de Registro de Imóveis e Anexos* **01**  
*da Comarca de São Pedro - Estado de São Paulo*

MATRÍCULA N.º 30.315      REGISTRO GERAL      FOLHAS 01

LIVRO N.º 2      DATA 25/10/2013

**IMÓVEL:** UM LOTE DE TERRENO, localizado no perímetro urbano desta cidade e comarca de São Pedro, designado sob o n.º J-11 da Quadra J, do loteamento denominado **Bela São Pedro**, com a área de 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e as medidas de 10,00 m (dez metros) de frente para a Rua Carolina Maria de Jesus; igual medida de largura no fundo, onde divisa com o Lote J-35; por 25,00 m (vinte e cinco metros) da frente ao fundo em cada face lateral, divisando pelo lado direito de quem de frente olha para o imóvel com o Vela Sanitária e Água Pluvial, e pelo lado esquerdo com o Lote J-12. Lote esse sem benfeitorias.

**PROPRIETÁRIA:** ANA LUIZA MARIA PEREZ, brasileira, solteira, do comércio, RG 3.545.617-BSP/PR, CPF 115.288.468-93, residente e domiciliada nesta cidade de São Pedro, à Rua Antonio Bergantim, 650.

**REGISTRO ANTERIOR:** Haviendo do seu loteamento registrado em 04/11/2003 sob o n.º 3 na matrícula 21.747, aberta em 25/02/2000, com origem na matrícula 4.446.

O OFICIAL SUBSTITUTO, *Elmer Flor* ( ELMER NICODEMO FLOR )

AV. 1, EM 25 DE OUTUBRO DE 2013. ( RESTRICÇÕES - LOTEADORA )  
Conforme contrato-padrão depositado nesta serventia, devidamente arquivado junto ao processo de aprovação do loteamento Bela São Pedro, os lotes com divisa ou frente para sistema de lazer, áreas verdes, dutos, ou outras áreas não poderão ser utilizados como acesso por estes locais. Não será permitida, mesmo em caráter privado ou doméstico, a criação de animais e aves, de tal forma que cause perturbação ou efeitos nocivos à vizinhança.

O OFICIAL SUBSTITUTO, *Elmer Flor* ( ELMER NICODEMO FLOR )

R. 2, EM 25 DE OUTUBRO DE 2013. ( DAÇÃO EM PAGAMENTO )  
Pela Carta de Sentença expedida em 16 de setembro de 2011 pelo Juízo de Direito da Vara Única desta Comarca de São Pedro, extraída dos Autos n.º 1874/2009 de Ação Civil Pública, e tendo a sentença transitado em julgado em 08 de junho de 2011, a proprietária, ANA LUIZA MARIA PEREZ, já qualificada, pelo valor de R\$9.528,95, deu em pagamento o imóvel desta matrícula para o MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO, CNPJ 46.415.998/0001-96, com sede nesta cidade de São Pedro, à Rua Valentim Amaral, 748, Centro.

O OFICIAL SUBSTITUTO, *Elmer Flor* ( ELMER NICODEMO FLOR )

**MATRÍCULA N.º**

\*\* FIM DOS ATOS PRATICADOS NA MATRÍCULA Nº 30315\*\*  
\*\* CONTINUA NO VERSO \*\*

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

52849 24/02/2023 11:57:27 1/1

*Oficial de Registro de Imóveis e Anexos* **01**  
*da Comarca de São Pedro - Estado de São Paulo*

MATRÍCULA N.º 30.314      **REGISTRO GERAL**      FOLHAS 01

LIVRO N.º 2      DATA 25/10/2013

**INÓVEL:** UM LOTE DE TERRENO, localizado no perímetro urbano desta cidade e comarca de São Pedro, designado sob o n.º J-10 da Quadra J, do loteamento denominado Bela São Pedro, com a área de 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e as medidas de 10,00 m (dez metros) de frente para a Rua Carolina Maria de Jesus; igual medida de largura no fundo, onde divisa com o Lote J-36; por 25,00 m (vinte e cinco metros) da frente ao fundo em cada face lateral, divisando pelo lado direito de quem de frente olha para o imóvel com o Lote J-9, e pelo lado esquerdo com uma Viela Sanitária e Água Pluvial. Lote esse sem benfeitorias.

**PROPRIETÁRIA:** ANA LUIZA MARIA PEREZ, brasileira, solteira, do comércio, RG 3.545.617-SSP/PR, CPF 115.288.468-93, residente e domiciliada nesta cidade de São Pedro, à Rua Antonio Bergantim, 650.

**REGISTRO ANTERIOR:** Havido do seu loteamento registrado em 04/11/2003 sob o n.º 3 na matrícula 21.747, aberta em 25/02/2000, com origem na matrícula 4.446.

O OFICIAL SUBSTITUTO, *Amendin* ( ELMER NICODEMO FLOR )

**AV. 1, EM 25 DE OUTUBRO DE 2013. ( RESTRIÇÕES - LOTEADORA )**  
Conforme contrato-padrão depositado nesta serventia, devidamente arquivado junto ao processo de aprovação do loteamento Bela São Pedro, os lotes com divisa ou frente para sistema de lazer, áreas verdes, dutos, ou outras áreas não poderão ser utilizados como acesso por estes locais. Não será permitida, mesmo em caráter privado ou doméstico, a criação de animais e aves, de tal forma que cause perturbação ou efeitos nocivos à vizinhança.

O OFICIAL SUBSTITUTO, *Amendin* ( ELMER NICODEMO FLOR )

**R. 2, EM 25 DE OUTUBRO DE 2013. ( DAÇÃO EM PAGAMENTO )**  
Pela Carta de Sentença expedida em 16 de setembro de 2011 pelo Juízo de Direito da Vara Única desta Comarca de São Pedro, extraída dos Autos n.º 1874/2009 de Ação Civil Pública, e tendo a sentença transitado em julgado em 08 de junho de 2011, a proprietária, ANA LUIZA MARIA PEREZ, já qualificada, pelo valor de R\$9.528,95, deu em pagamento o imóvel desta matrícula para o MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO, CNPJ 46.415.998/0001-96, com sede nesta cidade de São Pedro, à Rua Valentim Amaral, 748, Centro.

O OFICIAL SUBSTITUTO, *Amendin* ( ELMER NICODEMO FLOR )

\*\*\* FIM DOS ATOS PRATICADOS NA MATRÍCULA Nº 30314 \*\*\*  
\*\* CONTINUA NO VERSO \*\*

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

52849 24/02/2023 11:56:45 1/1

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
da Comarca de São Pedro - Estado de São Paulo **01**

MATRÍCULA N.º 30.313      **REGISTRO GERAL**      FOLHAS 01

LIVRO N.º 2      DATA 25/10/2013

**IMÓVEL:** UM LOTE DE TERRENO, localizado no perímetro urbano desta cidade e comarca de São Pedro, designado sob o n.º J-09 da Quadra J, do loteamento denominado Bela São Pedro, com a área de 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e as medidas de 10,00 m (dez metros) de frente para a Rua Carolina Maria de Jesus; igual medida de largura no fundo, onde divisa com o Lote J-37; por 25,00 m (vinte e cinco metros) da frente ao fundo em cada face lateral, divisando pelo lado direito de quem de frente olha para o imóvel com o Lote J-8, e pelo lado esquerdo com o Lote J-10. Lote esse sem benfeitorias.

**PROPRIETÁRIA:** ANA LUIZA MARIA PEREZ, brasileira, solteira, do comércio, RG 3.545.617-SSP/PR, CPF 115.288.468-93, residente e domiciliada nesta cidade de São Pedro, à Rua Antonio Bergantim, 650.

**REGISTRO ANTERIOR:** Havido do seu loteamento registrado em 04/11/2003 sob o n.º 3 na matrícula 21.747, aberta em 25/02/2000, com origem na matrícula 4.446.

O OFICIAL SUBSTITUTO, *Elmer Flor* ( ELMER NICODEMO FLOR )

AV. 1, EM 25 DE OUTUBRO DE 2013. ( RESTRIÇÕES - LOTEADORA )  
Conforme contrato-padrão depositado nesta serventia, devidamente arquivado junto ao processo de aprovação do loteamento Bela São Pedro, os lotes com divisa ou frente para sistema de lazer, áreas verdes, dutos, ou outras áreas não poderão ser utilizados como acesso por estes locais. Não será permitida, mesmo em caráter privado ou doméstico, a criação de animais e aves, de tal forma que cause perturbação ou efeitos nocivos à vizinhança.

O OFICIAL SUBSTITUTO, *Elmer Flor* ( ELMER NICODEMO FLOR )

R. 2, EM 25 DE OUTUBRO DE 2013. ( DAÇÃO EM PAGAMENTO )  
Pela Carta de Sentença expedida em 16 de setembro de 2011 pelo Juízo de Direito da Vara Única desta Comarca de São Pedro, extraída dos Autos n.º 1874/2009 de Ação Civil Pública, e tendo a sentença transitado em julgado em 08 de junho de 2011, a proprietária, ANA LUIZA MARIA PEREZ, já qualificada, pelo valor de R\$9.528,95, deu em pagamento o imóvel desta matrícula para o MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO, CNPJ 46.415.998/0001-96, com sede nesta cidade de São Pedro, à Rua Valentim Amaral, 748, Centro.

O OFICIAL SUBSTITUTO, *Elmer Flor* ( ELMER NICODEMO FLOR )

\*\* FIM DOS ATOS PRATICADOS NA MATRÍCULA N.º 30313 \*\*  
\*\* CONTINUA NO VERSO \*\*

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

52849 24/02/2023 11:56:07 1/1

*Oficial de Registro de Imóveis e Anexos* **01**  
*da Comarca de São Pedro - Estado de São Paulo*

MATRÍCULA N.º 30.312      **REGISTRO GERAL**      FOLHAS 01

LIVRO N.º 2      DATA 25/10/2013

**IMÓVEL:** UM LOTE DE TERRENO, localizado no perímetro urbano desta cidade e comarca de São Pedro, designado sob o nº J-08 da Quadra J, do loteamento denominado Bela São Pedro, com a área de 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e as medidas de 10,00 m (dez metros) de frente para a Rua Carolina Maria de Jesus; igual medida de largura no fundo, onde divisa com o Lote J-38; por 25,00 m (vinte e cinco metros) da frente ao fundo em cada face lateral, divisando pelo lado direito de quem de frente olha para o imóvel com o Lote J-7, e pelo lado esquerdo com o Lote J-9. Lote asse sem benfeitorias.

**PROPRIETÁRIA:** ANA LUIZA MARIA PEREZ, brasileira, solteira, do comércio, RG 3.545.617-SSP/PR, CPF 115.268.468-93, residente e domiciliada nesta cidade de São Pedro, à Rua Antonio Bergantim, 650.

**REGISTRO ANTERIOR:** Havido do seu loteamento registrado em 04/11/2003 sob o nº 3 na matrícula 21.747, aberta em 25/02/2000, com origem na matrícula 4.446.

O OFICIAL SUBSTITUTO, *Elmer Flor* ( ELMER NICODEMO FLOR )

**AV. 1, EM 25 DE OUTUBRO DE 2013. ( RESTRIÇÕES - LOTEADORA )**  
Conforme contrato-padrão depositado nesta serventia, devidamente arquivado junto ao processo de aprovação do loteamento Bela São Pedro, os lotes com divisa ou frente para sistema de lazer, áreas verdes, dutos, ou outras áreas não poderão ser utilizados como acesso por estes locais. Não será permitida, mesmo em caráter privado ou doméstico, a criação de animais e aves, de tal forma que cause perturbação ou efeitos nocivos à vizinhança.

O OFICIAL SUBSTITUTO, *Elmer Flor* ( ELMER NICODEMO FLOR )

**R. 2, EM 25 DE OUTUBRO DE 2013. ( DAÇÃO EM PAGAMENTO )**  
Pela Carta de Sentença expedida em 16 de setembro de 2011 pelo Juízo de Direito da Vara Única desta Comarca de São Pedro, extraída dos Autos nº 1874/2009 de Ação Civil Pública, e tendo a sentença transitado em julgado em 08 de junho de 2011, a proprietária, ANA LUIZA MARIA PEREZ, já qualificada, pelo valor de R\$9.528,95, deu em pagamento o imóvel desta matrícula para o MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO, CNPJ 46.415.998/0001-96, com sede nesta cidade de São Pedro, à Rua Valentim Amaral, 748, Centro.

O OFICIAL SUBSTITUTO, *Elmer Flor* ( ELMER NICODEMO FLOR )

\*\* FIM DOS ATOS PRATICADOS NA MATRÍCULA Nº 30312 \*\*  
\*\* CONTINUA NO VERSO \*\*

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

52849 24/02/2023 11:53:33 1/1

*Oficial de Registro de Imóveis e Anexos* **01**  
*da Comarca de São Pedro - Estado de São Paulo*

MATRÍCULA N.º 30.308      **REGISTRO GERAL**      FOLHAS 02

LIVRO N.º 2      DATA 25/10/2013

**IMÓVEL:** UM LOTE DE TERRENO, localizado no perímetro urbano desta cidade e comarca de São Pedro, designado sob o n.º J-04 da Quadra J, do loteamento denominado **Bela São Pedro**, com a área de 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e as medidas de 10,00 m (dez metros) de frente para a Rua Carolina Maria de Jesus; igual medida de largura no fundo, onde divisa com o Lote J-42; por 25,00 m (vinte e cinco metros) da frente ao fundo em cada face lateral, divisando pelo lado direito de quem de frente olha para o imóvel com o Lote J-3, e pelo lado esquerdo com o Lote J-5. Lote esse sem benfeitorias.

**PROPRIETÁRIA:** ANA LUIZA MARIA PEREZ, brasileira, solteira, do comércio, RG 3.545.617-SSP/PR, CPF 115.288.468-93, residente e domiciliada nesta cidade de São Pedro, à Rua Antonio Bergantim, 650.

**REGISTRO ANTERIOR:** Havido do seu loteamento registrado em 04/11/2003 sob o n.º 3 na matrícula 21.747, aberta em 25/02/2000, com origem na matrícula 4.446.

**O OFICIAL SUBSTITUTO,** *Elmer* ( EIMER NICODEMO FLOR )

**AV. 1, EM 25 DE OUTUBRO DE 2013. ( RESTRICÇÕES - LOTEADORA )**  
Conforme contrato-padrão depositado nesta serventia, devidamente arquivado junto ao processo de aprovação do loteamento Bela São Pedro, os lotes com divisa ou frente para sistema de lazer, áreas verdes, dutos, ou outras áreas não poderão ser utilizados como acesso por estes locais. Não será permitida, mesmo em caráter privado ou doméstico, a criação de animais e aves, de tal forma que cause perturbação ou efeitos nocivos à vizinhança.

**O OFICIAL SUBSTITUTO,** *Elmer* ( EIMER NICODEMO FLOR )

**R. 2, EM 25 DE OUTUBRO DE 2013. ( DAÇÃO EM PAGAMENTO )**  
Pela Carta de Sentença expedida em 16 de setembro de 2011 pelo Juízo de Direito da Vara Única desta Comarca de São Pedro, extraída dos Autos n.º 1874/2009 de Ação Civil Pública, e tendo a sentença transitado em julgado em 08 de junho de 2011, a proprietária, ANA LUIZA MARIA PEREZ, já qualificada, pelo valor de R\$9.528,95, deu em pagamento o imóvel desta matrícula para o **MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO**, CNPJ 46.415.998/0001-96, com sede nesta cidade de São Pedro, à Rua Valentim Amaral, 748, Centro.

**O OFICIAL SUBSTITUTO,** *Elmer* ( EIMER NICODEMO FLOR )

\*\* FIM DOS ATOS PRATICADOS NA MATRÍCULA Nº 30308 \*\*  
\*\* CONTINUA NO VERSO \*\*

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

52849 24/02/2023 11:55:28 1/1

*Oficial de Registro de Imóveis e Anexos* **01**  
*da Comarca de São Pedro - Estado de São Paulo*

MATRÍCULA N.º 30.311      **REGISTRO GERAL**      FOLHAS 01

LIVRO N.º 2      DATA 25/10/2013

**IMÓVEL:** UM LOTE DE TERRENO, localizado no perímetro urbano desta cidade e comarca de São Pedro, designado sob o n.º J-07 da Quadra J, do loteamento denominado Bela São Pedro, com a área de 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e as medidas de 10,00 m (dez metros) de frente para a Rua Carolina Maria de Jesus; igual medida de largura no fundo, onde divisa com o Lote J-39; por 25,00 m (vinte e cinco metros) da frente ao fundo em cada face lateral, divisando pelo lado direito de quem de frente olha para o imóvel com o Lote J-6, e pelo lado esquerdo com o Lote J-8. Lote esse sem benfeitorias. PROPRIETÁRIA: ANA LUIZA MARIA PEREZ, brasileira, solteira, do comércio, RG 3.545.617-SSP/PR, CPF 115.288.468-93, residente e domiciliada nesta cidade de São Pedro, à Rua Antônio Bergantim, 650.

**REGISTRO ANTERIOR:** Havido do seu loteamento registrado em 04/11/2003 sob o n.º 3 na matrícula 21.747, aberta em 25/02/2000, com origem na matrícula 4.446.

O OFICIAL SUBSTITUTO, *Elmer Nicodemo Flor* ( ELMER NICODEMO FLOR )

**AV. 1, EM 25 DE OUTUBRO DE 2013. ( RESTRICÇÕES - LOTEADORA )**  
Conforme contrato-padrão depositado nesta serventia, devidamente arquivado junto ao processo de aprovação do loteamento Bela São Pedro, os lotes com divisa ou frente para sistema de lazer, áreas verdes, dutos, ou outras áreas não poderão ser utilizados como acesso por estes locais. Não será permitida, mesmo em caráter privado ou doméstico, a criação de animais e aves, de tal forma que cause perturbação ou efeitos nocivos à vizinhança.

O OFICIAL SUBSTITUTO, *Elmer Nicodemo Flor* ( ELMER NICODEMO FLOR )

**R. 2, EM 25 DE OUTUBRO DE 2013. ( DAÇÃO EM PAGAMENTO )**  
Pela Carta de Sentença expedida em 16 de setembro de 2011 pelo Juízo de Direito da Vara Única desta Comarca de São Pedro, extraída dos Autos n.º 1874/2009 de Ação Civil Pública, e tendo a sentença transitado em julgado em 08 de junho de 2011, a proprietária, ANA LUIZA MARIA PEREZ, já qualificada, pelo valor de R\$9.528,95, deu em pagamento o imóvel desta matrícula para o MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO, CNPJ 46.415.998/0001-96, com sede nesta cidade de São Pedro, à Rua Valentim Amaral, 748, Centro.

O OFICIAL SUBSTITUTO, *Elmer Nicodemo Flor* ( ELMER NICODEMO FLOR )

**\*\* FIM DOS ATOS PRATICADOS NA MATRÍCULA Nº 30311 \*\***  
**\*\* CONTINUA NO VERSO \*\***

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

52849 24/02/2023 11:54:33 1/1

*Oficial de Registro de Imóveis e Anexos* **01**  
*da Comarca de São Pedro - Estado de São Paulo*

MATRÍCULA N.º 30.309      **REGISTRO GERAL**      FOLHAS 01

LIVRO N.º 2      DATA 25/10/2013

IMÓVEL: UM LOTE DE TERRENO, localizado no perímetro urbano desta cidade e comarca de São Pedro, designado sob o n.º J-05 da Quadra J, do loteamento denominado Bela São Pedro, com a área de 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e as medidas de 10,00 m (dez metros) de frente para a Rua Carolina Maria de Jesus; igual medida de largura no fundo, onde divisa com o Lote J-41; por 25,00 m (vinte e cinco metros) da frente ao fundo em cada face lateral, divisando pelo lado direito de quem de frente olha para o imóvel com o Lote J-4, e pelo lado esquerdo com o Lote J-6. Lote esse sem benfeitorias.

PROPRIETÁRIA: ANA LUIZA MARIA PEREZ, brasileira, solteira, do comércio, RG 3.545.617-SSP/PR, CPF 115.288.468-93, residente e domiciliada nesta cidade de São Pedro, à Rua Antônio Bergantim, 650.

REGISTRO ANTERIOR: Havido do seu loteamento registrado em 04/11/2003 sob o n.º 3 na matrícula 21.747, aberta em 25/02/2000, com origem na matrícula 4.446.

O OFICIAL SUBSTITUTO, *Elmer Flor* ( ELMER NICODEMO FLOR )

AV. 1, EM 25 DE OUTUBRO DE 2013. ( RESTRIÇÕES - LOTEADORA )  
Conforme contrato-padrão depositado nesta serventia, devidamente arquivado junto ao processo de aprovação do loteamento Bela São Pedro, os lotes com divisa ou frente para sistema de lazer, áreas verdes, dutos, ou outras áreas não poderão ser utilizados como acesso por estes locais. Não será permitida, mesmo em caráter privado ou doméstico, a criação de animais e aves, de tal forma que cause perturbação ou efeitos nocivos à vizinhança.

O OFICIAL SUBSTITUTO, *Elmer Flor* ( ELMER NICODEMO FLOR )

R. 2, EM 25 DE OUTUBRO DE 2013. ( DAÇÃO EM PAGAMENTO )  
Pela Carta de Sentença expedida em 16 de setembro de 2011 pelo Juízo de Direito da Vara Única desta Comarca de São Pedro, extraída dos Autos n.º 1874/2009 de Ação Civil Pública, e tendo a sentença transitado em julgado em 08 de junho de 2011, a proprietária, ANA LUIZA MARIA PEREZ, já qualificada, pelo valor de R\$9.528,95, deu em pagamento o imóvel desta matrícula para o MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO, CNPJ 46.415.998/0001-96, com sede nesta cidade de São Pedro, à Rua Valentim Amaral, 748, Centro.

O OFICIAL SUBSTITUTO, *Elmer Flor* ( ELMER NICODEMO FLOR )

\*\* FIM DOS ATOS PRATICADOS NA MATRÍCULA N.º 30309 \*\*  
\*\* CONTINUA NO VERSO \*\*

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

52849 24/02/2023 11:52:28 1/1

*Oficial de Registro de Imóveis e Anexos* **01**  
*da Comarca de São Pedro - Estado de São Paulo*

MATRÍCULA N.º 30.307      **REGISTRO GERAL**      FOLHAS 01

LIVRO N.º 2      DATA 25/10/2013

**IMÓVEL:** UM LOTE DE TERRENO, localizado no perímetro urbano desta cidade e comarca de São Pedro, designado sob o n.º J-03 da Quadra J, do loteamento denominado Bela São Pedro, com a área de 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e as medidas de 10,00 m (dez metros) de frente para a Rua Carolina Maria de Jesus; igual medida de largura no fundo, onde divisa com o Lote J-43; por 25,00 m (vinte e cinco metros) da frente ao fundo em cada face lateral, divisando pelo lado direito de quem de frente olha para o imóvel com os Lotes J-1 e J-2, e pelo lado esquerdo com o Lote J-4. Lote esse sem benfeitorias.

**PROPRIETÁRIA:** ANA LUIZA MARIA PEREZ, brasileira, solteira, do comércio, RG 3.545.617-SSP/PR, CPF 115.288.468-93, residente e domiciliada nesta cidade de São Pedro, à Rua Antonio Bergantim, 650.

**REGISTRO ANTERIOR:** Havido do seu loteamento registrado em 04/11/2003 sob o n.º 3 na matrícula 21.747, e aberta em 25/02/2000, com origem na matrícula 4.446.

**O OFICIAL SUBSTITUTO,** *Elmer Flor* ( ELMER NICODEMO FLOR )

**AV. 1, EM 25 DE OUTUBRO DE 2013. ( RESTRIÇÕES - LOTEADORA )**  
Conforme contrato-padrão depositado nesta serventia, devidamente arquivado junto ao processo de aprovação do loteamento Bela São Pedro, os lotes com divisa ou frente para sistema de lazer, áreas verdes, dutos, ou outras áreas não poderão ser utilizados como acesso por estes locais. Não será permitida, mesmo em caráter privado ou doméstico, a criação de animais e aves, de tal forma que cause perturbação ou efeitos nocivos à vizinhança.

**O OFICIAL SUBSTITUTO,** *Elmer Flor* ( ELMER NICODEMO FLOR )

**R. 2, EM 25 DE OUTUBRO DE 2013. ( DAÇÃO EM PAGAMENTO )**  
Pela Carta de Sentença expedida em 16 de setembro de 2011 pelo Juízo de Direito da Vara Única desta Comarca de São Pedro, extraída dos Autos n.º 1874/2009 de Ação Civil Pública, e tendo a sentença transitado em julgado em 08 de junho de 2011, a proprietária, ANA LUIZA MARIA PEREZ, já qualificada, pelo valor de R\$9.528,95, deu em pagamento o imóvel desta matrícula para o MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO, CNPJ 46.415.998/0001-96, com sede nesta cidade de São Pedro, à Rua Valentim Amaral, 748, Centro.

**O OFICIAL SUBSTITUTO,** *Elmer Flor* ( ELMER NICODEMO FLOR )

**\*\* FIM DOS ATOS PRATICADOS NA MATRÍCULA Nº 30307\*\***  
**\*\* CONTINUA NO VERSO \*\***

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

52849 24/02/2023 11:51:45 1/1

*Oficial de Registro de Imóveis e Anexos*  
*da Comarca de São Pedro - Estado de São Paulo* **01**

MATRÍCULA N.º 30.306      **REGISTRO GERAL**      FOLHAS 01

LIVRO N.º 2      DATA 25/10/2013

**IMÓVEL:** UM LOTE DE TERRENO, localizado no perímetro urbano desta cidade e comarca de São Pedro, designado sob o n.º I-45 da Quadra I, do loteamento denominado Bela São Pedro, com a área de 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e as medidas de 10,00 m (dez metros) de frente para a Rua Carolina Maria de Jesus; igual medida de largura no fundo, onde divisa com o Lote I-5; por 25,00 m (vinte e cinco metros) da frente ao fundo em cada face lateral, divisando pelo lado direito de quem de frente olha para o imóvel com o Lote I-44, e pelo lado esquerdo com o Lote I-46. Lote esse sem benfeitorias.

**PROPRIETÁRIA:** ANA LUIZA MARIA PEREZ, brasileira, solteira, do comércio, RG 3.545.617-SSP/PR, CPF 115.288.468-93, residente e domiciliada nesta cidade de São Pedro, à Rua Antonio Bergantin, 650.

**REGISTRO ANTERIOR:** Havido do seu loteamento registrado em 04/11/2003 sob o n.º 3 na matrícula 21.747, aberta em 25/02/2000, com origem na matrícula 4.446.

O OFICIAL SUBSTITUTO, *Elmer Flor* ( ELMER NICODEMO FLOR )

**AV. 1, EM 25 DE OUTUBRO DE 2013. ( RESTRIÇÕES - LOTEADORA )**  
Conforme contrato-padrão depositado nesta serventia, devidamente arquivado junto ao processo de aprovação do loteamento Bela São Pedro, os lotes com divisa ou frente para sistema de lazer, áreas verdes, dutos, ou outras áreas não poderão ser utilizados como acesso por estes locais. Não será permitida, mesmo em caráter privado ou doméstico, a criação de animais e aves, de tal forma que cause perturbação ou efeitos nocivos à vizinhança.

O OFICIAL SUBSTITUTO, *Elmer Flor* ( ELMER NICODEMO FLOR )

**R. 2, EM 25 DE OUTUBRO DE 2013. ( DAÇÃO EM PAGAMENTO )**  
Pela Carta de Sentença expedida em 16 de setembro de 2011 pelo Juízo de Direito da Vara Única desta Comarca de São Pedro, extraída dos Autos n.º 1874/2009 de Ação Civil Pública, e tendo a sentença transitado em julgado em 08 de junho de 2011, a proprietária, ANA LUIZA MARIA PEREZ, já qualificada, pelo valor de R\$9.528,95, deu em pagamento o imóvel desta matrícula para o MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO, CNPJ 46.415.998/0001-96, com sede nesta cidade de São Pedro, à Rua Valentim Amaral, 748, Centro.

O OFICIAL SUBSTITUTO, *Elmer Flor* ( ELMER NICODEMO FLOR )

**\*\* FIM DOS ATOS PRATICADOS NA MATRÍCULA Nº 30306 \*\***  
**\*\* CONTINUA NO VERSO \*\***

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

52849 24/02/2023 11:50:05 1/1

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
da Comarca de São Pedro - Estado de São Paulo

01

MATRÍCULA N.º 30.278

REGISTRO GERAL

FOLHAS 01

LIVRO N.º 2

DATA 25/10/2013

J.U.Z.I.U

MATRÍCULA N.º

**IMÓVEL:** UM LOTE DE TERRENO, localizado no perímetro urbano desta cidade e comarca de São Pedro, designado sob o n.º H-41 da Quadra H, do loteamento denominado **Bela São Pedro**, com a área de 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e as medidas de 10,00 m (dez metros) de frente para a Rua Batista de Oliveira; igual medida de largura no fundo, onde divisa com o Lote H-10; por 25,00 m (vinte e cinco metros) da frente ao fundo em cada face lateral, divisando pelo lado direito de quem de frente olha para o imóvel com a Viela Sanitária e Água Pluvial, e pelo lado esquerdo com o Lote H-42. Lote esse sem benfeitorias.

**PROPRIETÁRIA:** ANA LUIZA MARIA PEREZ, brasileira, solteira, do comércio, RG 3.545.617-SSP/PR, CPF 115.288.468-93, residente e domiciliada nesta cidade de São Pedro, à Rua Antonio Bergantin, 650.

**REGISTRO ANTERIOR:** Havido do seu loteamento registrado em 04/11/2003 sob o n.º 3 na matrícula 21.747, aberta em 25/02/2000, com origem na matrícula 4.446.

O OFICIAL SUBSTITUTO, *Elmer Flor* ( ELMER NICODEMO FLOR )

AV. 1, EM 25 DE OUTUBRO DE 2013. ( RESTRIÇÕES - LOTEADORA )

Conforme contrato-padrão depositado nesta serventia, devidamente arquivado junto ao processo de aprovação do loteamento Bela São Pedro, os lotes com divisa ou frente para sistema de lazer, áreas verdes, dutos, ou outras áreas não poderão ser utilizados como acesso por estes locais. Não será permitida, mesmo em caráter privado ou doméstico, a criação de animais e aves, de tal forma que cause perturbação ou efeitos nocivos à vizinhança.

O OFICIAL SUBSTITUTO, *Elmer Flor* ( ELMER NICODEMO FLOR )

R. 2, EM 25 DE OUTUBRO DE 2013. ( DAÇÃO EM PAGAMENTO )

Pela Carta de Sentença expedida em 16 de setembro de 2011 pelo Juízo de Direito da Vara Única desta Comarca de São Pedro, extraída dos Autos n.º 1874/2009 de Ação Civil Pública, e tendo a sentença transitado em julgado em 08 de junho de 2011, a proprietária, ANA LUIZA MARIA PEREZ, já qualificada, pelo valor de R\$9.528,95, deu em pagamento o imóvel desta matrícula para o MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO, CNPJ 46.415.998/0001-96, com sede nesta cidade de São Pedro, à Rua Valentim Amaral, 748, Centro.

O OFICIAL SUBSTITUTO, *Elmer Flor* ( ELMER NICODEMO FLOR )

\*\* FIM DOS ATOS PRATICADOS NA MATRÍCULA Nº 30278 \*\*  
\*\* CONTINUA NO VERSO \*\*

*Oficial de Registro de Imóveis e Anexos* **01**  
*da Comarca de São Pedro - Estado de São Paulo*

MATRÍCULA N.º 30.248      **REGISTRO GERAL**      FOLHAS 01

LIVRO N.º 2      DATA 25/10/2013

**IMÓVEL:** UM LOTE DE TERRENO, localizado no perímetro urbano desta cidade e comarca de São Pedro, designado sob o n.º G-15 da Quadra G, do loteamento denominado **Bela São Pedro**, com a área de 280,04 m<sup>2</sup> (duzentos e oitenta vírgula zero quatro metros quadrados) e as medidas de 10,00 m (dez metros) de frente para a **Rua Jamil Gomes Leite**; 10,02 m (dez metros e dois centímetros) de largura no fundo, onde divisa com o prolongamento da **Avenida 01** (um); por 28,34 m (vinte e oito metros e trinta e quatro centímetros) da frente ao fundo, pelo lado direito de quem de frente olha para o imóvel divisando com o Lote G-16; e 27,67 m (vinte e sete metros e sessenta e sete centímetros) pelo lado esquerdo divisando com o Lote G-14. Lote esse sem benfeitorias.

**PROPRIETÁRIA:** ANA LUIZA MARIA PEREZ, brasileira, solteira, do comércio, RG 3.545.617-SSP/PR, CPF 115.298.468-93, residente e domiciliada nesta cidade de São Pedro, à Rua Antonio Bergantim, 650.

**REGISTRO ANTERIOR:** Havido do seu loteamento registrado em 04/11/2003 sob o n.º 3 na matrícula 21.747, aberta em 25/02/2000, com origem na matrícula 4.446.

O OFICIAL SUBSTITUTO, *Elmer Flor* ( ELMER NICODEMO FLOR )

**AV. 1, EM 25 DE OUTUBRO DE 2013. ( RESTRIÇÕES - LOTEADORA )**  
Conforme contrato-padrão depositado nesta serventia, devidamente arquivado junto ao processo de aprovação do loteamento Bela São Pedro, os lotes com divisa ou frente para sistema de lazer, áreas verdes, dutos, ou outras áreas não poderão ser utilizados como acesso por estes locais. Não será permitida, mesmo em caráter privado ou doméstico, a criação de animais e aves, de tal forma que cause perturbação ou efeitos nocivos à vizinhança.

O OFICIAL SUBSTITUTO, *Elmer Flor* ( ELMER NICODEMO FLOR )

**R. 2, EM 25 DE OUTUBRO DE 2013. ( DAÇÃO EM PAGAMENTO )**  
Pela Carta de Sentença expedida em 16 de setembro de 2011 pelo Juízo de Direito da Vara Única desta Comarca de São Pedro, extraída dos Autos n.º 1874/2009 de Ação Civil Pública, e tendo a sentença transitado em julgado em 08 de junho de 2011, a proprietária, ANA LUIZA MARIA PEREZ, já qualificada, pelo valor de R\$9.528,95, deu em pagamento o imóvel desta matrícula para o MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO, CNPJ 46.415.998/0001-96, com sede nesta cidade de São Pedro, à Rua Valentim Amaral, 748, Centro.

O OFICIAL SUBSTITUTO, *Elmer Flor* ( ELMER NICODEMO FLOR )

**\*\* FIM DOS ATOS PRATICADOS NA MATRÍCULA N.º 30248\*\***  
**\*\* CONTINUA NO VERSO \*\***

<i>Oficial de Registro de Imóveis e Anexos</i> <i>da Comarca de São Pedro - Estado de São Paulo</i>		<b>01</b>		
MATRÍCULA N.º	30.247	<b>REGISTRO GERAL</b>	FOLHAS	01
LIVRO N.º	<b>2</b>	DATA		25/10/2013
<p><b>IMÓVEL:</b> UM LOTE DE TERRENO, localizado no perímetro urbano desta cidade, J. comarca de São Pedro, designado sob o n.º G-14 da Quadra G, do loteamento denominado <b>Bela São Pedro</b>, com a área de 273,34 m<sup>2</sup> (duzentos e setenta e três vírgula trinta e quatro metros quadrados) e as medidas de 10,00 m (dez metros) de frente para a Rua Jamil Gomes Leite; 10,02 m (dez metros e zero dois centímetros) de largura no fundo, onde divisa com o prolongamento da Avenida 01 (um); por 27,67 m (vinte e sete metros e sessenta e sete centímetros) da frente ao fundo, pelo lado direito de quem de frente olha para o imóvel divisando com o Lote G-15; e 27,00 m (vinte e sete metros) pelo lado esquerdo divisando com o Lote G-13. Lote esse sem benfeitorias.</p> <p><b>PROPRIETÁRIA:</b> ANA LUIZA MARIA PEREZ, brasileira, solteira, do comércio, RG 3.545.617-SSP/PR, CPF 115.288.468-93, residente e domiciliada nesta cidade de São Pedro, à Rua Antonio Bergantim, 650.</p> <p><b>REGISTRO ANTERIOR:</b> Havido do seu loteamento registrado em 04/11/2003 sob o n.º 3 na matrícula 21.747, aberta em 25/02/2000, com origem na matrícula 4.446.</p>				
O OFICIAL SUBSTITUTO, <i>Elmer</i> ( ELMER NICODEMO FLOR )				
AV. 1, EM 25 DE OUTUBRO DE 2013. ( RESTRICÇÕES - LOTEADORA ) Conforme contrato-padrão depositado nesta serventia, devidamente arquivado junto ao processo de aprovação do loteamento Bela São Pedro, os lotes com divisa ou frente para sistema de lazer, áreas verdes, dutos, ou outras áreas não poderão ser utilizados como acesso por estes locais. Não será permitida, mesmo em caráter privado ou doméstico, a criação de animais e aves, de tal forma que cause perturbação ou efeitos nocivos à vizinhança.				
O OFICIAL SUBSTITUTO, <i>Elmer</i> ( ELMER NICODEMO FLOR )				
R. 2, EM 25 DE OUTUBRO DE 2013. ( DAÇÃO EM PAGAMENTO ) Pela Carta de Sentença expedida em 16 de setembro de 2011 pelo Juízo de Direito da Vara Única desta Comarca de São Pedro, extraída dos Autos n.º 1874/2009 de Ação Civil Pública, e tendo a sentença transitado em julgado em 08 de junho de 2011, a proprietária, ANA LUIZA MARIA PEREZ, já qualificada, pelo valor de R\$9.528,95, deu em pagamento o imóvel desta matrícula para o MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO, CNPJ 46.415.998/0001-96, com sede nesta cidade de São Pedro, à Rua Valentim Amaral, 748, Centro.				
O OFICIAL SUBSTITUTO, <i>Elmer</i> ( ELMER NICODEMO FLOR )				
** FIM DOS ATOS PRATICADOS NA MATRÍCULA Nº 30247 ** ** CONTINUA NO VERSO **				
'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'				

52849 24/02/2013 14:00

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos **01**  
da Comarca de São Pedro - Estado de São Paulo

MATRÍCULA N.º 30.328      REGISTRO GERAL      FOLHAS 01

LIVRO N.º 2      DATA 25/10/2013

**INÓVEL:** UM LOTE DE TERRENO, localizado no perímetro urbano desta cidade e comarca de São Pedro, designado sob o n.º K-19 da Quadra K, do loteamento denominado Bela São Pedro, com a área de 282,58 m<sup>2</sup>. (duzentos e oitenta e dois virgula cinquenta e oito metros quadrados) e as medidas de 6,29 m (seis metros e vinte e nove centímetros) de frente para a Rua Olívia Neuman Gomes; 1,60 m (um metro e sessenta centímetros) de largura nos fundos, onde divisa com Área Verde; por 25,40 m (vinte e cinco metros e quarenta centímetros) da frente ao fundo, pelo lado direito de quem de frente olha para o imóvel dividindo com o Lote K-18; e pelo lado esquerdo mede 21,49 m (vinte e um metros e quarenta e nove centímetros) em curva, na confluência dessa Rua Olívia Neuman Gomes com a Travessa 03 (três), e mais 14,92 m (catorze metros e noventa e dois centímetros) acompanhando o alinhamento dessa Travessa 03 (três). Lote esse sem benfeitorias.

**PROPRIETÁRIA:** ANA LUIZA MARIA PEREZ, brasileira, solteira, do comércio, RG 3.545.617-SSP/PR, CPF 115.288.468-93, residente e domiciliada nesta cidade de São Pedro, à Rua Antonio Bergantim, 650.

**REGISTRO ANTERIOR:** Havido do seu loteamento registrado em 04/11/2003 sob o n.º 3 na matrícula 21.747, aberta em 25/02/2000, com origem na matrícula 4.446.

**O OFICIAL SUBSTITUTO,** *Elmer Flor* (ELMER NICODEMO FLOR)

**AV. 1, EM 25 DE OUTUBRO DE 2013. (RESTRIÇÕES - LOTEADORA)**  
Conforme contrato-padrão depositado nesta serventia, devidamente arquivado junto ao processo de aprovação do loteamento Bela São Pedro, os lotes com divisa ou frente para sistema de lazer, áreas verdes, dutos, ou outras áreas não poderão ser utilizados como acesso por estes locais. Não será permitida, mesmo em caráter privado ou doméstico, a criação de animais e aves, de tal forma que cause perturbação ou efeitos nocivos à vizinhança.

**O OFICIAL SUBSTITUTO,** *Elmer Flor* (ELMER NICODEMO FLOR)

**R. 2, EM 25 DE OUTUBRO DE 2013. (DAÇÃO EM PAGAMENTO)**  
Pela Carta de Sentença expedida em 16 de setembro de 2011 pelo Juízo de Direito da Vara Única desta Comarca de São Pedro, extraída dos Autos n.º 1874/2009 de Ação Civil Pública, e tendo a sentença transitado em julgado em 08 de junho de 2011, a proprietária, ANA LUIZA MARIA PEREZ, já qualificada, pelo valor de R\$9.528,95, deu em pagamento o imóvel desta matrícula para o MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO, CNPJ 46.415.998/0001-96, com sede nesta cidade de São Pedro, à Rua Valentim Amaral, 748, Centro.

**O OFICIAL SUBSTITUTO,** *Elmer Flor* (ELMER NICODEMO FLOR)

\*\* FIM DOS ATOS PRATICADOS NA MATRÍCULA N.º 30328 \*\*  
CONTINUA NO VERSO \*\*

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

54749 23/08/2023 15:54:48 1/1

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
da Comarca de São Pedro - Estado de São Paulo

01

MATRÍCULA N.º 30.322

REGISTRO GERAL

FOLHAS 01

LIVRO N.º 2

DATA 25/10/2013

**IMÓVEL:** UM LOTE DE TERRENO, localizado no perímetro urbano desta cidade e comarca de São Pedro, designado sob o n.º J-29 da Quadra J, do loteamento denominado Bela São Pedro, com a área de 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e as medidas de 10,00 m (dez metros) de frente para a Rua Olivia Neumann Gomes; igual medida de largura no fundo, onde divisa com o Lote J-17; por 25,00 m (vinte e cinco metros) da frente ao fundo em cada face lateral, divisando pelo lado direito de quem de frente olha para o imóvel com o Lote J-28, e pelo lado esquerdo com o Lote J-30. Lote esse sem benfeitorias.

**PROPRIETÁRIA:** ANA LUIZA MARIA PEREZ, brasileira, solteira, do comércio, RG 3.545.617-SSP/PR, CPF 115.288.468-93, residente e domiciliada nesta cidade de São Pedro, à Rua Antonio Bergantim, 650.

**REGISTRO ANTERIOR:** Havido do seu loteamento registrado em 04/11/2003 sob o n.º 3 na matrícula 21.747, aberta em 25/02/2000, com origem na matrícula 4.446.

O OFICIAL SUBSTITUTO, *Elmer Flor* ( ELMER NICODEMO FLOR )

AV. 1, EM 25 DE OUTUBRO DE 2013. ( RESTRIÇÕES - LOTEADORA )  
Conforme contrato-padrão depositado nesta serventia, devidamente arquivado junto ao processo de aprovação do loteamento Bela São Pedro, os lotes com divisa ou frente para sistema de lazer, áreas verdes, dutos, ou outras áreas não poderão ser utilizados como acesso por estes locais. Não será permitida, mesmo em caráter privado ou doméstico, a criação de animais e aves, de tal forma que cause perturbação ou efeitos nocivos à vizinhança.

O OFICIAL SUBSTITUTO, *Elmer Flor* ( ELMER NICODEMO FLOR )

R. 2, EM 25 DE OUTUBRO DE 2013. ( DAÇÃO EM PAGAMENTO )  
Pela Carta de Sentença expedida em 16 de setembro de 2011 pelo Juízo de Direito da Vara Única desta Comarca de São Pedro, extraída dos Autos n.º 1874/2009 de Ação Civil Pública, e tendo a sentença transitado em julgado em 08 de junho de 2011, a proprietária, ANA LUIZA MARIA PEREZ, já qualificada, pelo valor de R\$9.328,95, deu em pagamento o imóvel desta matrícula para o MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO, CNPJ 46.415.998/0001-96, com sede nesta cidade de São Pedro, à Rua Valentim Amaral, 748, Centro.

O OFICIAL SUBSTITUTO, *Elmer Flor* ( ELMER NICODEMO FLOR )

\*\* FIM DOS ATOS PRATICADOS NA MATRÍCULA Nº 30322 \*\*

\*\* CONTINUA NO VERSO \*\*

MATRÍCULA N.º 30.322

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

12009-7 - M 142800

12009-7 - M 142800

### 9.3 DADOS DE MERCADO

Pesquisa desenvolvida no mês de Julho de 2023.

Ele.	Endereço	Bairro	Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$)	V. Unit (R\$)
1	Rua Jamil Gomes Leite	Bela São Pedro	250,00	R\$ 130.000,00	R\$ 520,00
2	Rua José Daniel Sobrinho	Bela São Pedro	450,00	R\$ 220.000,00	R\$ 488,89
3	Rua Carolina Maria de Jesus	Bela São Pedro	312,00	R\$ 140.000,00	R\$ 448,72
4	Rua Carolina Maria de Jesus	Bela São Pedro	250,00	R\$ 150.000,00	R\$ 600,00
5	Rua Jamil Gomes Leite	Bela São Pedro	250,00	R\$ 110.000,00	R\$ 440,00
6	Rua Olivia Neumman Gomes	Bela São Pedro	357,00	R\$ 220.000,00	R\$ 616,25
7	Rua Jamil Gomes Leite	Bela São Pedro	250,00	R\$ 120.000,00	R\$ 480,00
8	Rua Olivia Neumman Gomes	Bela São Pedro	312,40	R\$ 140.000,00	R\$ 448,14
9	Rua Farid Cury	Bela São Pedro	440,00	R\$ 185.000,00	R\$ 420,45
10	Avenida dos Gerânios	Bela São Pedro	458,00	R\$ 180.000,00	R\$ 393,01

Ele.	Topografia	Formato	Contato
1	Plano	Regular	Inovação Imóveis - (19) 99679-9236
2	Declive	Regular	Alessandra Calefo - (19) 99775-6954
3	Semiplano	Irregular	Inovação Imóveis - (19) 99679-9236
4	Plano	Regular	Inovação Imóveis - (19) 99679-9236
5	Declive	Regular	Inovação Imóveis - (19) 99679-9236
6	Plano	Irregular	Inovação Imóveis - (19) 99679-9236
7	Semiplano	Regular	Pinho Imobiliária - (19) 3843-1540
8	Semiplano	Irregular	Juliano Anacleto - (19) 99712-5098
9	Aclive	Regular	Águas de São Pedro - (19) 3482-1285
10	Aclive	Irregular	Veneziano Imobiliária - (19) 3301-2500

## 9.4 MEMORIAL DE CÁLCULO

### Amostra

Nº Am.	Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	Área (m <sup>2</sup> )	Atratividade
1	520,00	250,00	Alta
2	488,89	450,00	Baixa
3	448,72	312,00	Média
4	600,00	250,00	Alta
5	440,00	250,00	Média
6	616,25	357,00	Alta
7	480,00	250,00	Média
8	448,14	312,40	Média
9	420,00	440,00	Baixa
10	393,01	458,00	Baixa

### Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup>: Variável dependente que define o valor unitário do imóvel, expresso em R\$/m<sup>2</sup>.

Variáveis Independentes:

- Área (m<sup>2</sup>): Variável numérica que define a área de cada imóvel expressa em (m<sup>2</sup>) .
- Atratividade: Variável qualitativa que determina a atratividade de cada imóvel com base no somatório de características como topografia, fluxo da via, formato, frente e posição.

**Classificação:**

**Baixa = 1; Média = 2; Alta = 3; Muito Alta = 4;**

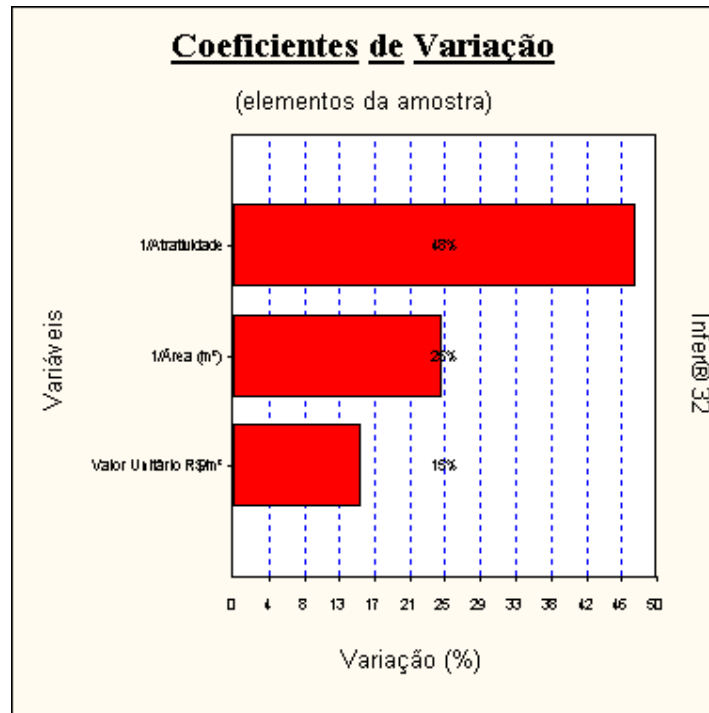
### Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 10  
 Nº de variáveis independentes : 2  
 Nº de graus de liberdade : 7  
 Desvio padrão da regressão : 56,8612

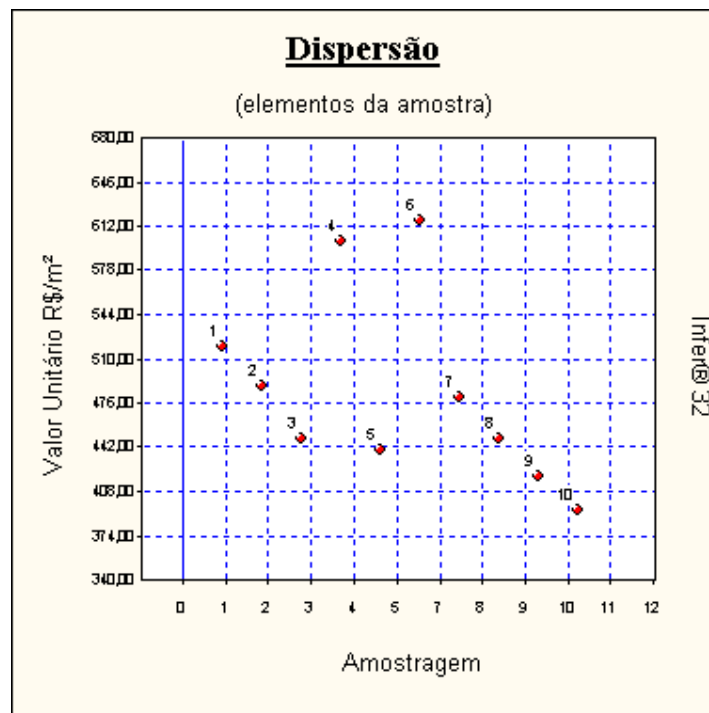
Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	485,50	73,8626	15,21%
1/Área (m <sup>2</sup> )	3,1885x10 <sup>-3</sup>	7,8649x10 <sup>-4</sup>	24,67%
1/Atratividade	0,6000	0,2854	47,57%

**Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 9.**

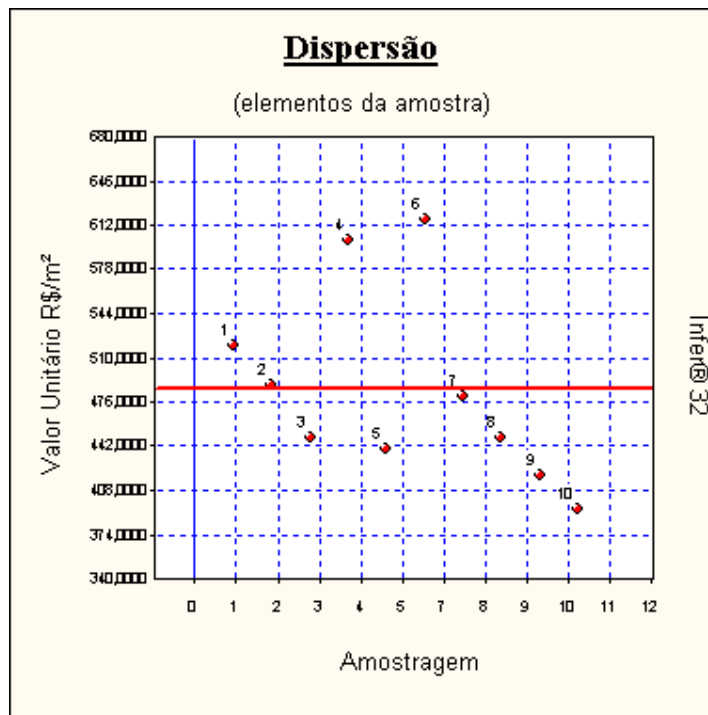
## Distribuição das Variáveis



## Dispersão dos elementos



## Dispersão em Torno da Média



## Tabela de valores estimados e observados

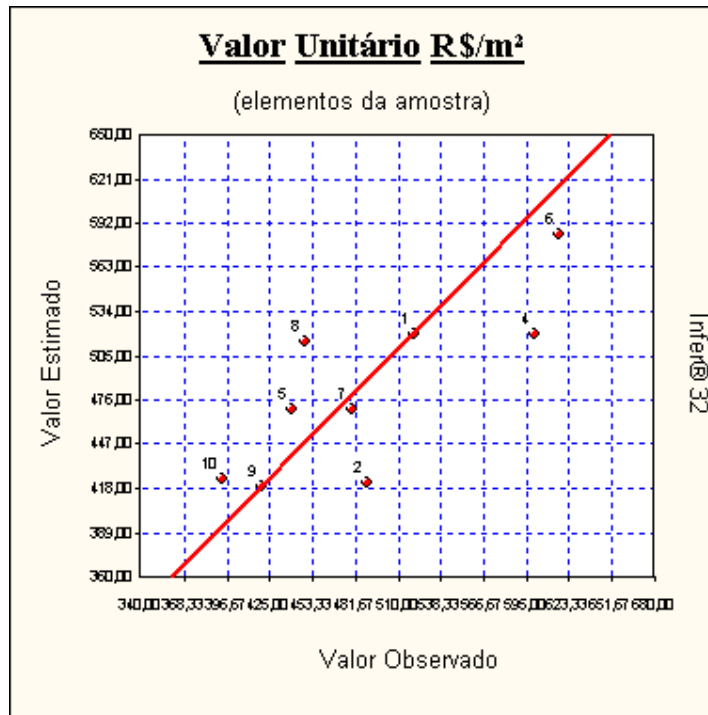
Valores para a variável Valor Unitário R\$/m².

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Varição %
1	520,00	519,02	-0,98	-0,1883 %
2	488,89	421,54	-67,35	-13,7767 %
3	448,72	513,77	65,05	14,4965 %
4	600,00	519,02	-80,98	-13,4966 %
5	440,00	470,40	30,40	6,9093 %
6	616,25	584,43	-31,82	-5,1634 %
7	480,00	470,40	-9,60	-1,9998 %
8	448,14	513,99	65,85	14,6947 %
9	420,00	418,78	-1,22	-0,2901 %
10	393,01	423,66	30,65	7,7975 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

## Valores Estimados x Valores Observados



*Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.*

## Modelo da Regressão

[Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup>] = 834,50 - 54559 / [Área (m<sup>2</sup>) ] - 291,72 / [Atratividade]

## Modelo para a Variável Dependente

[Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup>] = 834,50 - 54559 / [Área (m<sup>2</sup>) ] - 291,72 / [Atratividade]

## Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área (m <sup>2</sup> )	b1 = -54559,4364	41730,8539	-1,1360x10 <sup>5</sup>	4486,5472
Atratividade	b2 = -291,7168	114,9804	-454,4054	-129,0283

### Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,7342  
 Valor t calculado ..... : 2,861  
 Valor t tabelado (t crítico) ..... : 1,895 (para o nível de significância de 10,0 %)  
 Coeficiente de determinação (r<sup>2</sup>) ... : 0,5391  
 Coeficiente r<sup>2</sup> ajustado ..... : 0,4074

*Classificação: Correlação Forte*

### Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	Área (m <sup>2</sup> )	Atratividade
<b>Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup></b>	4855,0100	2,4062x10 <sup>6</sup>	15,6579	2789,0800
<b>Área (m<sup>2</sup>)</b>	0,0318	15,6579	1,0723x10 <sup>-4</sup>	0,0174
<b>Atratividade</b>	6,0000	2789,0800	0,0174	4,3333

### Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
<b>Regressão</b>	26468,8497	2	13234,4248	4,093
<b>Residual</b>	22632,3929	7	3233,1989	
<b>Total</b>	<b>49101,2426</b>	<b>9</b>	<b>5455,6936</b>	

F Calculado : 4,093  
 F Tabelado : 4,737 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 6,6%

*Rejeita-se a hipótese de existência da regressão.*

### Correlações Parciais

	Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	Área (m <sup>2</sup> )	Atratividade
<b>Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup></b>	1,0000	0,3394	-0,6531
<b>Área (m<sup>2</sup>)</b>	0,3394	1,0000	-0,8164
<b>Atratividade</b>	-0,6531	-0,8164	1,0000

### Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	Área (m <sup>2</sup> )	Atratividade
<b>Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup></b>	∞	0,955	-2,282
<b>Área (m<sup>2</sup>)</b>	0,955	∞	-3,740
<b>Atratividade</b>	-2,282	-3,740	∞

Valor t tabelado (t crítico): 1,895 (para o nível de significância de 10,0 %)

### Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student:  $t(\text{crítico}) = 1,1192$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área (m <sup>2</sup> )	b1	-2,264	5,8%	Sim
Atratividade	b2	-4,393	0,3%	Sim

*Os coeficientes são importantes na formação do modelo.*

*Aceita-se a hipótese de  $\beta$  diferente de zero.*

*Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.*

### Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student:  $t(\text{crítico}) = 0,5491$

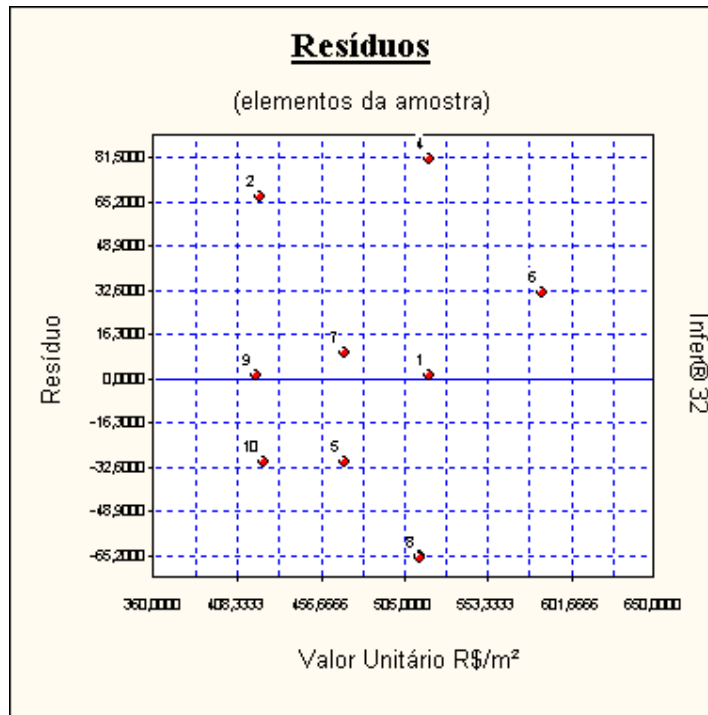
Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área (m <sup>2</sup> )	b1	-1,307	12%
Atratividade	b2	-2,537	1,9%

### Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente [Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup>].

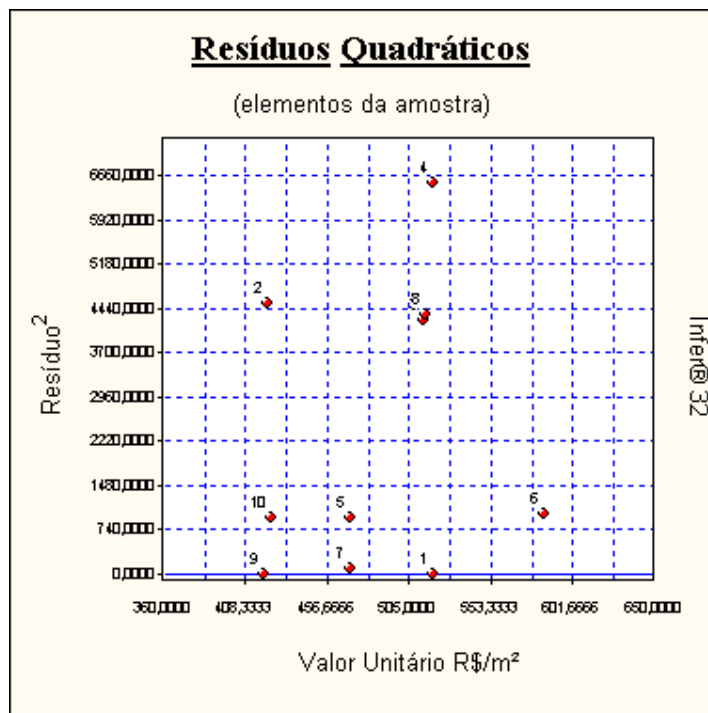
Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	520,0000	519,0206	0,9793	0,0172	0,0195	0,9591
2	488,8900	421,5372	67,3527	1,1845	1,4370	4536,3928
3	448,7200	513,7688	-65,0488	-1,1439	-1,2314	4231,3582
4	600,0000	519,0206	80,9793	1,4241	1,6136	6557,6610
5	440,0000	470,4011	-30,4011	-0,5346	-0,6385	924,2289
6	616,2500	584,4308	31,8191	0,5595	1,0612	1012,4611
7	480,0000	470,4011	9,5988	0,1688	0,2016	92,1382
8	448,1400	513,9927	-65,8527	-1,1581	-1,2473	4336,5908
9	420,0000	418,7817	1,2182	0,0214	0,0259	1,4841
10	393,0100	423,6550	-30,6450	-0,5389	-0,6555	939,1182

### Resíduos x Valor Estimado



*Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.*

### Gráfico de Resíduos Quadráticos

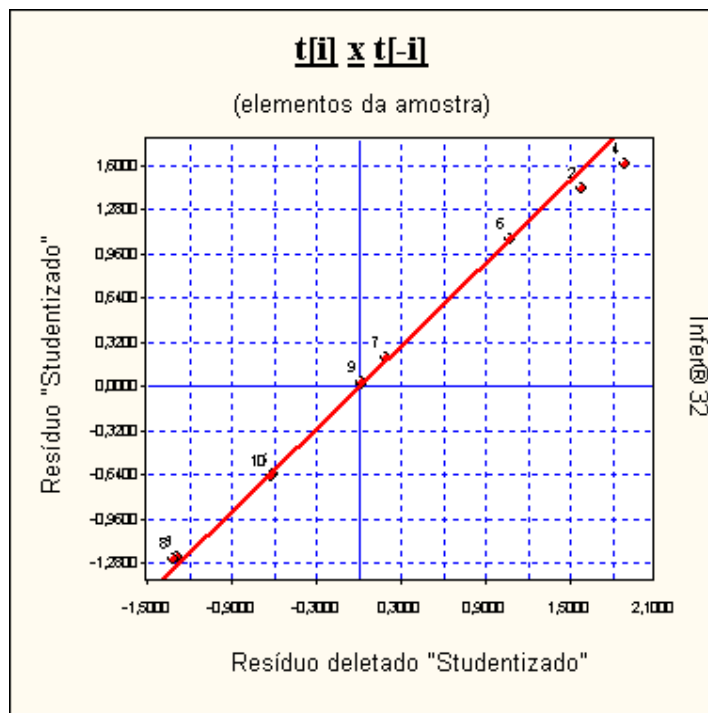


## Resíduos Deletados Normalizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

## Resíduos Deletados Studentizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

### Estadística dos Resíduos

Número de elementos ..... : 10  
 Graus de liberdade ..... : 9  
 Valor médio ..... :  $3,3306 \times 10^{-17}$   
 Variância ..... : 2263,2392  
 Desvio padrão ..... : 47,5735  
 Desvio médio ..... : 38,3895  
 Variância (não tendenciosa) ..... : 3233,1989  
 Desvio padrão (não tend.) ..... : 56,8612  
 Valor mínimo ..... : -65,8527  
 Valor máximo ..... : 80,9793  
 Amplitude ..... : 146,8321  
 Número de classes ..... : 4  
 Intervalo de classes ..... : 36,7080

### Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem :  $3,3306 \times 10^{-17}$   
 Momento central de 2ª ordem : 2263,2392  
 Momento central de 3ª ordem : 25197,8044  
 Momento central de 4ª ordem : 2519,7804

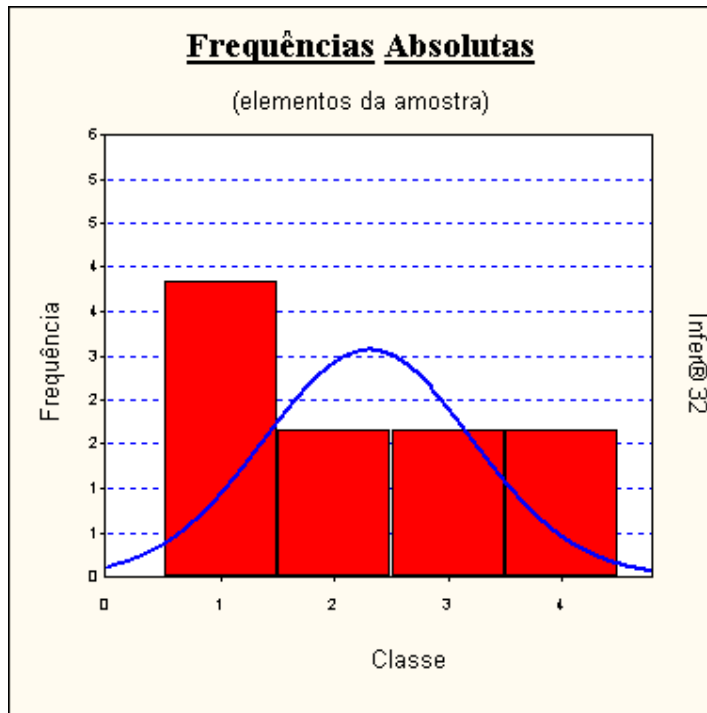
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
<b>Assimetria</b>	0,2340	0	0
<b>Curtose</b>	-2,9995	0	Indefinido

*Distribuição assimétrica à direita e platicúrtica.*

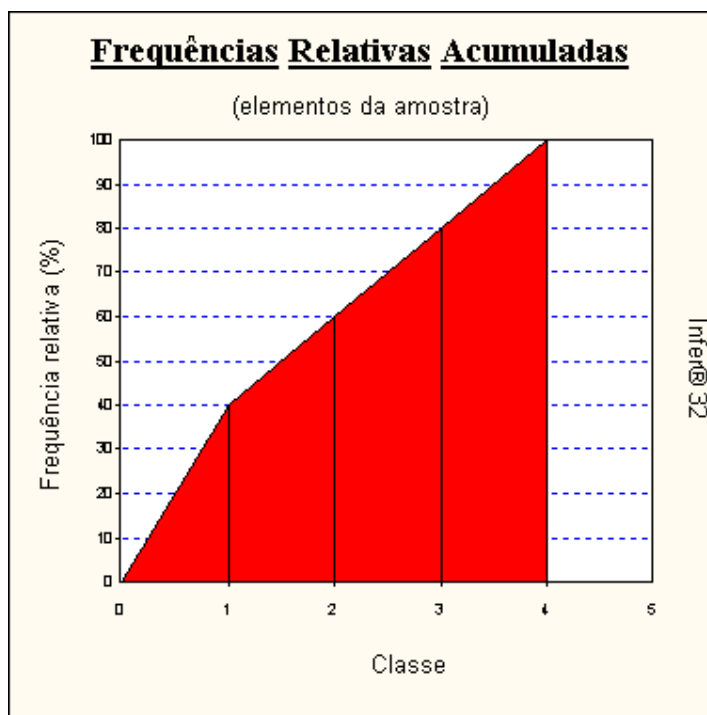
### Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
<b>1</b>	-65,8527	-29,1447	4	40,00	-47,9869
<b>2</b>	-29,1447	7,5632	2	20,00	1,0988
<b>3</b>	7,5632	44,2713	2	20,00	20,7090
<b>4</b>	44,2713	80,9793	2	20,00	74,1660

## Histograma



## Ogiva de Frequências



## Efeitos de cada Observação na Regressão

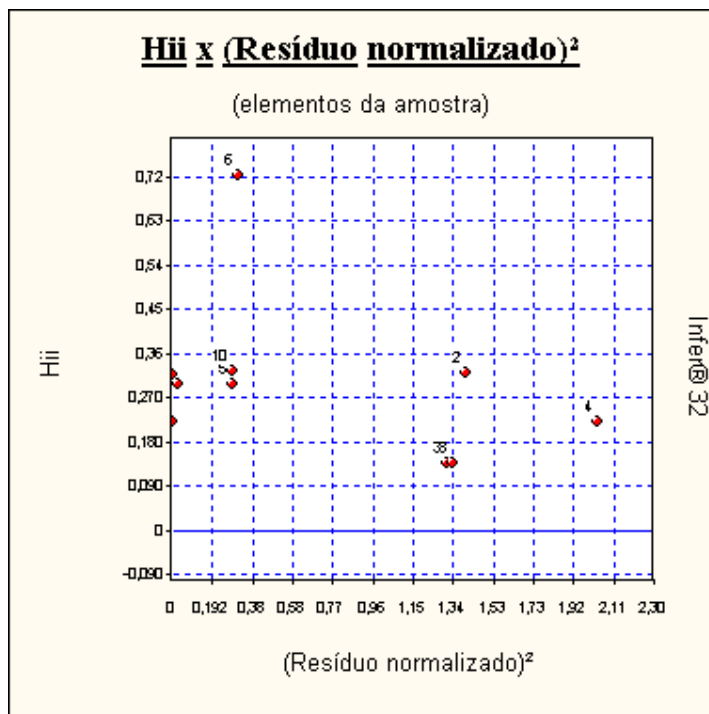
F tabelado: 18,77 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	$3,6035 \times 10^{-5}$	0,2210	Sim
2	0,3247	0,3205	Sim
3	0,0802	0,1370	Sim
4	0,2463	0,2210	Sim
5	0,0579	0,2989	Sim
6	0,9749	0,7219	Sim
7	$5,7766 \times 10^{-3}$	0,2989	Sim
8	0,0829	0,1379	Sim
9	$1,0481 \times 10^{-4}$	0,3183	Sim
10	0,0687	0,3241	Sim

(\*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.  
Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(\*\*) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

## Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".  
Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.

## Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	60,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	100,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

## Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
8	-65,8527	0,1234	0,1000	0,1234	0,0234
3	-65,0488	0,1263	0,2000	0,0263	0,0736
10	-30,6450	0,295	0,3000	0,0949	5,0373x10 <sup>-3</sup>
5	-30,4011	0,296	0,4000	3,5557x10 <sup>-3</sup>	0,1035
1	0,9793	0,507	0,5000	0,1068	6,8711x10 <sup>-3</sup>
9	1,2182	0,509	0,6000	8,5468x10 <sup>-3</sup>	0,0914
7	9,5988	0,567	0,7000	0,0329	0,1329
6	31,8191	0,712	0,8000	0,0121	0,0878
2	67,3527	0,882	0,9000	0,0818	0,0181
4	80,9793	0,923	1,0000	0,0227	0,0772

Maior diferença obtida: 0,1329

Valor crítico: 0,3680 (para o nível de significância de 10 %)

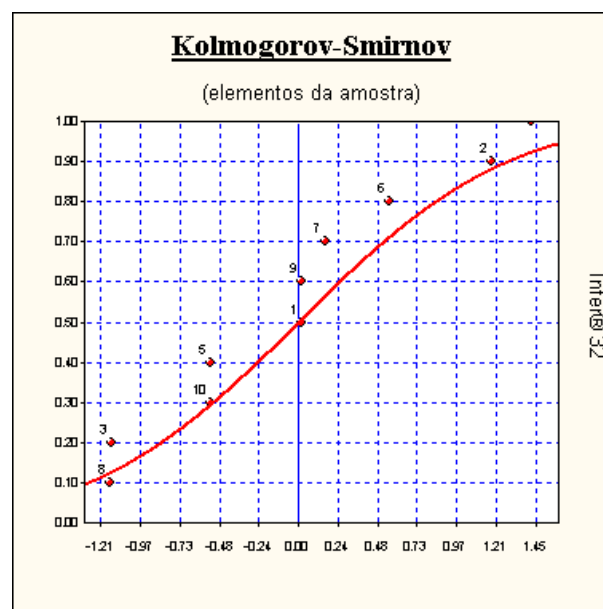
Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

## Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



## Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 6  
 Número de elementos negativos . : 4  
 Número de sequências ..... : 8  
 Média da distribuição de sinais .... : 5  
 Desvio padrão ..... : 1,581

### Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior .... : 1,8966  
 Limite superior . : 1,1941  
 Intervalo para a normalidade: [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

*Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.*

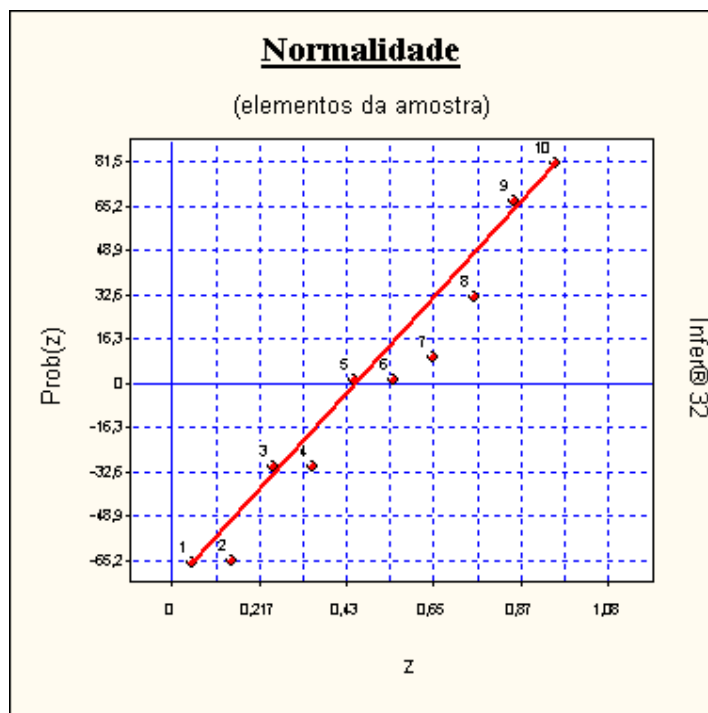
### Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) ..... : 0,6325  
 Valor z (crítico) ..... : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

*Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).*

## Reta de Normalidade



## Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 3,1476  
(nível de significância de 5,0%)

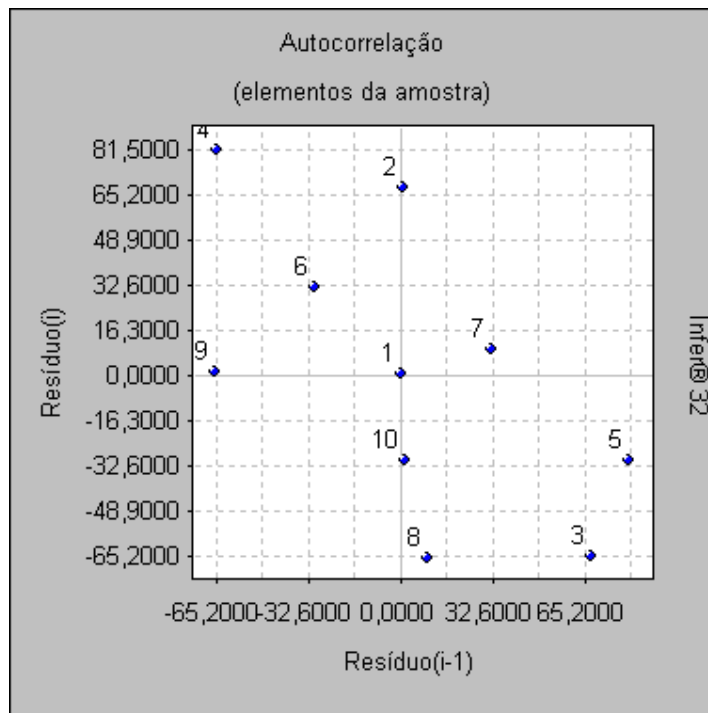
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95  
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)  
DU = 1,54 4-DU = 2,46

*Pelo teste de Durbin-Watson, há autocorrelação negativa.*

*A autocorrelação (ou autorregressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.*

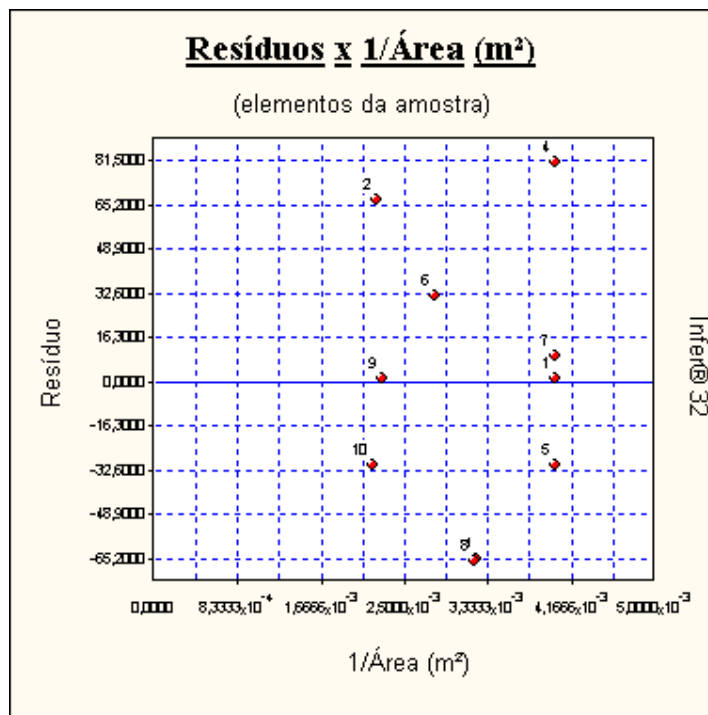
Gráfico de Autocorrelação



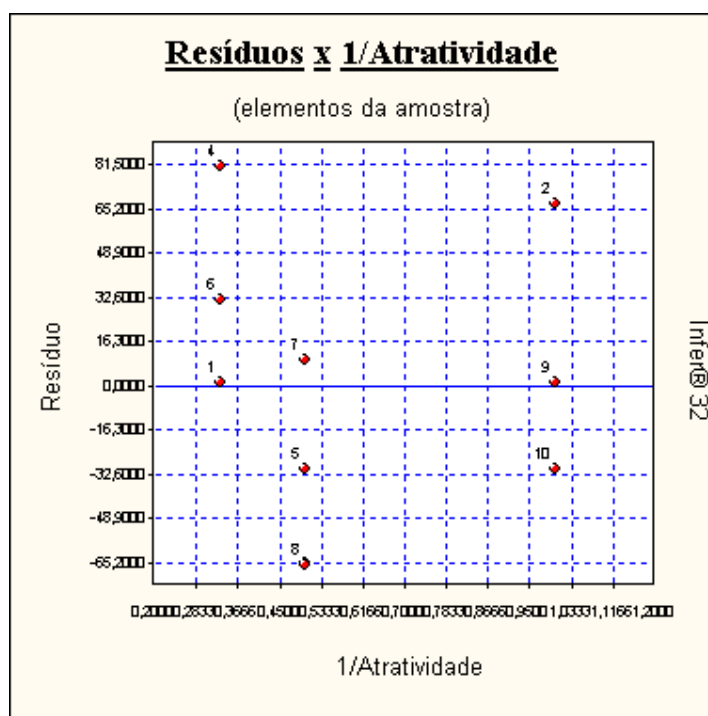
Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

## Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:



## Resíduos x Variáveis Independentes



## Resíduos x Variáveis Omitidas

*Não existem informações neste item do relatório.*

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área (m <sup>2</sup> )	250,00	458,00	282,58
Atratividade	Baixa	Alta	Baixa

Nenhuma característica do Terreno Urbano sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

## Formação dos Valores – 282,58m<sup>2</sup>

Variáveis independentes:

- Área (m<sup>2</sup>) ..... = 282,58
- Atratividade ...= Baixa

Estima-se Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup> do Terreno Urbano = R\$/m<sup>2</sup> 349,70

*O modelo utilizado foi:*

*[Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup>] = 834,50 - 54559 / [Área (m<sup>2</sup>) ] - 291,72 / [Atratividade]*

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$/m<sup>2</sup> 263,06

Máximo: R\$/m<sup>2</sup> 436,35

*O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I de extrapolação em +20,0% do limite amostral superior e de -20,0% do limite amostral inferior.*

Para um Área de m<sup>2</sup> 282,58, teremos:

Valor de Mercado obtido = R\$ 98.819,46

Valor de Mercado mínimo = R\$ 74.335,38

Valor de Mercado máximo = R\$ 123.303,54

### Formação dos Valores – 280,04m<sup>2</sup>

Variáveis independentes:

- Área (m<sup>2</sup>) ..... = 280,04
- Atratividade ...= Baixa

Estima-se Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup> do Terreno Urbano = R\$/m<sup>2</sup> 347,95

O modelo utilizado foi:

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = 834,50 - 54559 / [\text{Área (m}^2)] - 291,72 / [\text{Atratividade}]$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$/m<sup>2</sup> 259,69

Máximo: R\$/m<sup>2</sup> 436,22

*O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I de extrapolação em +20,0% do limite amostral superior e de -20,0% do limite amostral inferior.*

Para um Área de m<sup>2</sup> 280,04, teremos:

Valor de Mercado obtido = R\$ 97.440,80

Valor de Mercado mínimo = R\$ 72.723,12

Valor de Mercado máximo = R\$ 122.158,48

### Formação dos Valores – 250,00m<sup>2</sup>

Variáveis independentes:

- Área (m<sup>2</sup>) ..... = 250,00
- Atratividade ...= Baixa

Estima-se Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup> do Terreno Urbano = R\$/m<sup>2</sup> 335,59

O modelo utilizado foi:

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = 107,07 + 0,4705 \times [\text{Área (m}^2)] + 110,89 \times [\text{Atratividade}]$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$/m<sup>2</sup> 274,24

Máximo: R\$/m<sup>2</sup> 396,93

*O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I de extrapolação em +20,0% do limite amostral superior e de -20,0% do limite amostral inferior.*

Para um Área de m<sup>2</sup> 250, teremos:

Valor de Mercado obtido = R\$ 83.896,26

Valor de Mercado mínimo = R\$ 68.558,83

Valor de Mercado máximo = R\$ 99.233,69

### Formação dos Valores – 273,34m<sup>2</sup>

Variáveis independentes:

- Área (m<sup>2</sup>) ..... = 273,34
- Atratividade ...= Baixa

Estima-se Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup> do Terreno Urbano = R\$/m<sup>2</sup> 343,83

*O modelo utilizado foi:*

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = 542,10 - 54195 / [\text{Área (m}^2)] + 191,50 \times \text{Ln}([\text{Atratividade}])$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$/m<sup>2</sup> 273,50

Máximo: R\$/m<sup>2</sup> 414,16

*O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I de extrapolação em +20,0% do limite amostral superior e de -20,0% do limite amostral inferior.*

Para um Área de m<sup>2</sup> 273,3399, teremos:

Valor de Mercado obtido = R\$ 93.981,61

Valor de Mercado mínimo = R\$ 74.757,72

Valor de Mercado máximo = R\$ 113.205,50

### Formação dos Valores – 253,23m<sup>2</sup>

Variáveis independentes:

- Área (m<sup>2</sup>) ..... = 253,23
- Atratividade ...= Baixa

Estima-se Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup> do Terreno Urbano = R\$/m<sup>2</sup> 337,10

*O modelo utilizado foi:*

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = 107,07 + 0,4705 \times [\text{Área (m}^2)] + 110,89 \times [\text{Atratividade}]$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$/m<sup>2</sup> 276,68

Máximo: R\$/m<sup>2</sup> 397,52

*O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I de extrapolação em +20,0% do limite amostral superior e de -20,0% do limite amostral inferior.*

Para um Área de m<sup>2</sup> 253,2299, teremos:

Valor de Mercado obtido = R\$ 85.365,03

Valor de Mercado mínimo = R\$ 70.064,89

Valor de Mercado máximo = R\$ 100.665,17

### Formação dos Valores – 265,04m<sup>2</sup>

Variáveis independentes:

- Área (m<sup>2</sup>) ..... = 265,04
- Atratividade ...= Baixa

Estima-se Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup> do Terreno Urbano = R\$/m<sup>2</sup> 342,66

*O modelo utilizado foi:*

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = 107,07 + 0,4705 \times [\text{Área (m}^2\text{)}] + 110,89 \times [\text{Atratividade}]$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$/m<sup>2</sup> 285,60

Máximo: R\$/m<sup>2</sup> 399,72

*O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I de extrapolação em +20,0% do limite amostral superior e de -20,0% do limite amostral inferior.*

Para um Área de m<sup>2</sup> 265,04, teremos:

Valor de Mercado obtido = R\$ 90.818,93

Valor de Mercado mínimo = R\$ 75.696,13

Valor de Mercado máximo = R\$ 105.941,72

### Formação dos Valores – 257,00m<sup>2</sup>

Variáveis independentes:

- Área (m<sup>2</sup>) ..... = 257,66
- Atratividade ...= Baixa

Estima-se Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup> do Terreno Urbano = R\$/m<sup>2</sup> 339,19

*O modelo utilizado foi:*

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = 107,07 + 0,4705 \times [\text{Área (m}^2\text{)}] + 110,89 \times [\text{Atratividade}]$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$/m<sup>2</sup> 280,04

Máximo: R\$/m<sup>2</sup> 398,34

*O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I de extrapolação em +20,0% do limite amostral superior e de -20,0% do limite amostral inferior.*

Para um Área de m<sup>2</sup> 257,66, teremos:

Valor de Mercado obtido = R\$ 87.395,44

Valor de Mercado mínimo = R\$ 72.154,39

Valor de Mercado máximo = R\$ 102.636,48

## Intervalos de Confiança

( Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y] )

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Área (m <sup>2</sup> )	314,52	363,86	49,35	14,55 %
Atratividade	303,85	374,53	70,68	20,84 %
E(Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup> )	257,48	420,90	163,42	38,18 %
Valor estimado	280,04	398,34	118,30	34,88 %

*Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 50,0% em torno do valor central da estimativa.*