

LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Bem avaliado: **Área Rural**

Solicitante: **1ª Vara Judicial do Foro de Itapeva – TJSP Comarca de Itapeva-SP**

Processo Digital nº: **1002952-66.2021.8.26.0270**

Classe Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**

Exequente: **Banco Santander (Brasil) S/A**

Executado: **Auto Posto Santana 2002 Eireli e outro**

Objetivo: **Definição do valor de mercado para compra e venda do bem.**

Método utilizado: **MCDDM (Método Comparativo Direto de Dados de Mercado)**

Endereço completo do imóvel

Museu Nat Orlando de Almeida Prado – Bairro Lagoa Seca, Itapeva/SP

Às margens da SP-249

Área mat. nº 32.121: **12,676 alqueires (ÁREA DESMEMBRADA 02)**

Área mat. nº 32.122: **4,0 alqueires (ÁREA DESMEMBRADA 01)**

Resultados da avaliação:

Valor total de compra e venda mat. nº 32.121 **SEM VALOR**

Valor total de compra e venda mat. nº 32.122 **R\$ 837.000,00.**

Classificação quanto à liquidez: média/baixa

Grau de Fundamentação do Laudo: I

Grau de Precisão do Laudo: II

Itapeva, 06 de fevereiro 2025.

LEANDRO ANTONIO DE LIMA CHICHURA
ENGENHEIRO CIVIL E CORRETOR DE IMÓVEIS

SUMÁRIO

1.	SOLICITANTE	3
2.	PROPRIETÁRIO.....	3
3.	FINALIDADE	3
4.	OBJETIVO	3
5.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	3
6.	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	4
6.1.	REGIÃO.....	4
6.2.	TERRENO MATRÍCULA Nº 32.121	4
6.3.	TERRENO MATRÍCULA Nº 32.122.....	5
6.4.	VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	7
7.	DIAGNÓSTICO DO MERCADO	7
8.	MÉTODOS E PROCEDIMENTOS ADOTADOS	8
9.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO	8
9.1.	ESPECIFICAÇÃO DE AVALIAÇÃO	8
10.	DADOS UTILIZADOS, TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS	9
10.1.	TRATAMENTO DE DADOS.	9
11.	RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA	12
11.1.	AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS E DATA DE REFERÊNCIA.....	12
12.	ENCERRAMENTO	12
13.	ANEXOS.....	13

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. SOLICITANTE

1ª Vara Judicial do Foro de Itapeva – TJSP Comarca de Itapeva-SP

Exequente: Banco Santander (Brasil) S/A

Executado: Auto Posto Santana 2002 Eireli e outro

2. PROPRIETÁRIO

Luiz Sergio de Barros e Rosana de Almeida Barros

3. FINALIDADE

Definir o valor de mercado do imóvel.

4. OBJETIVO

Avaliação por meio de perícia, para que seja definido o valor de mercado do imóvel.

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

A presente avaliação será realizada conforme comparação com imóveis assemelhados e caracterização da região. Foi possível localizar as características das redondezas de forma que possibilite estimar os comparativos de dados para a correta definição dos valores da avaliação. A documentação dos imóveis avaliando foram disponibilizados nas páginas 295 a 303 do processo em epígrafe.

Após levantamento de dados, reconstituição da poligonal e localização do imóvel de matrícula nº 32.121 foi descoberto que na área descrita existe atualmente um aterro sanitário da prefeitura. Realizamos pesquisa junto a Prefeitura Municipal de Itapeva/SP referente ao imóvel de matrícula nº 32.121 e foi revelado que este imóvel foi objeto de desapropriação sentenciado no processo de nº 0004368-09.2009.8.26.0270. Imóvel possuía a matrícula de nº 2.337 que após retificação passou a ser sob nº 31.882. Não se sabe de qual forma o executado conseguiu a abertura da matrícula nº 32.121.

O imóvel da matrícula 32.121 ou 31.882 foi afetado pela construção do único aterro sanitário de interesse público existente no município, desta forma não há como avaliar ou atribuir valor a propriedade para a finalidade da penhora. Será apresentado nos anexos e detalhado neste laudo as documentações fornecidas pela prefeitura.

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1. REGIÃO

- Vocação predominante: rural
- Classe social predominante: baixa;
- Relevo: semiplano/ondulados;
- Solo: siltico-argiloso;
- Melhoramentos públicos no entorno: rede energia elétrica.

6.2. TERRENO MATRÍCULA Nº 32.121

- Topografia: perfil irregular com ondulações;
- Solo: siltico-argiloso;
- Superfície: seca;
- Formato: irregular;
- Acima do nível do logradouro;
- Infraestrutura: as margens da Rodovia asfaltada SP-249, energia elétrica e telefone;
- Ocupação: Aterro sanitário municipal;
- **Matrícula nº 32.121 IMÓVEL:** Uma área de terras, remanescente de maior porção, denominada de ÁREA DEMEMBRADA 02, situada no Bairro Lagoa Seca, neste município e comarca, com a área de 30,6770ha ou 12,6760 alqueires e um perímetro de 2.388,32 metros, com as seguintes dividas e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M-7, na confrontação com a Área 03, desmembrada da matrícula 32.076 e a Faixa de Domínio da Rodovia SP-249 (que liga o município de Itapeva ao município de Ribeirão Branco); Deste segue por linha seca, confrontando com Faixa de Domínio da Rodovia SP-249 (que liga o município de Itapeva ao município de Ribeirão Branco), com o azimuth de 158°14'28" e a distância de 519,96 metros até o vértice M-14; Deste segue por cerca, confrontando com Fazenda Santa Maria – Matrícula 9.362, propriedade de Indústrias Votorantim S.A, com o azimuth de 229°10'42" e a distância de 165,56 metros até o vértice M-15; Deste segue com azimuth 228°30'21" e a distância de 10,50 metros até o vértice M-2A; Deste segue por cerca confrontando com Área 03, desmembrada da Matrícula 32.076, com o azimuth de 264°35'14" e a distância de 644,66 metros até o vértice M-3; Deste segue com azimuth de 356°03'58" e a distância de 96,41 metros até o vértice M-5; Deste segue com o azimuth de 2°29'40" e a distância de 440,48 metros até o vértice M-7, ponto inicial da descrição do perímetro. Imóvel cadastrado no INCRA sob nº 636070.020540-0 para uma área com 918,900ha Mod. Rural (ha):

31,7409 – N. Mod. Rurais: 28,95 – Mod. Fiscal (ha): 20,0000 – N. Mod. Fiscais: 45,9450 – FMP (ha): 2,0000. Classificação Fundiária: Grande Propriedade. Denominação do Imóvel Rural: Museu Nat. Orlando de Almeida Prado – Estrada Mun. Ao Bairro do Tomé Km 07, neste município.

- Localização em coordenada decimal (-24.057690, -48.837258).



Imagem de satélite – localização do imóvel

6.3. TERRENO MATRÍCULA Nº 32.122

- Topografia: perfil irregular com ondulações;
- Solo: siltico-argiloso;
- Superfície: seca;
- Formato: irregular;
- Abaixo do nível do logradouro;
- Infraestrutura: as margens da Rodovia asfaltada SP-249, energia elétrica e telefone;
- Ocupação: Rural;
- **Matrícula nº 32.122 IMÓVEL:** Uma área de terras, remanescente de maior porção, denominada de ÁREA DEMEMBRADA 01, situada no Bairro Lagoa Seca, neste município e comarca, com a área de 9,6800ha ou 4,000 alqueires, com as seguintes dividas e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice V-12, na confrontação com a Faixa de Domínio da Rodovia SP-249 (que liga o município de Itapeva ao município de Ribeirão Branco); Deste

segue, confrontando com a Faixa de Domínio da Rodovia SP-249 (que liga o município de Itapeva ao município de Ribeirão Branco), com o azimuth de $121^{\circ}38'24''$ e a distância de 170,02 metros até o vértice V-13; Deste segue com o azimuth de $134^{\circ}57'39''$ e a distância de 31,11 metros até o vértice V-14; Deste segue com o azimuth de $145^{\circ}55'42''$ e a distância de 32,08 metros, até o vértice V-15; Deste segue com o azimuth de $158^{\circ}15'19''$ e a distância de 196,54 metros, até o vértice M-8; Deste segue por linha seca confrontando com Área 03, desmembrada da Matrícula 32.076, com o azimuth de $256^{\circ}17'48''$ e a distância de 375,22 metros até o vértice M-9; Deste segue com o azimuth de $2^{\circ}54'07''$ e a distância de 293,70 metros até o vértice V-11; Deste, segue confrontando com Faixa de Domínio da Estrada Municipal (que liga o Bairro da Lagoa Seca à Rodovia SP-249), com o azimuth de $42^{\circ}17'37''$ e a distância de 123,70 metros até o vértice V-12, ponto inicial da descrição do perímetro. Imóvel cadastrado no INCRA sob nº 636070.020540-0 para uma área com 918,900ha Mod. Rural (ha): 31,7409 – N. Mod. Rurais: 28,95 – Mod. Fiscal (ha): 20,0000 – N. Mod. Fiscais: 45,9450 – FMP (ha): 2,0000. Classificação Fundiária: Grande Propriedade. Denominação do Imóvel Rural: Museu Nat. Orlando de Almeida Prado – Estrada Mun. Ao Bairro do Tomé Km 07, neste município.

- Realizamos a reconstituição da poligonal indicada nas duas matrículas e confrontamos as informações com dados do cadastro CAR/INCRA para a correta localização dos imóveis conforme imagem.
- Localização em coordenada decimal (-24.0471884, -48.8433447).



Imagem de satélite – localização do imóvel

6.4. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

A vistoria ao imóvel consistiu pela busca pela identificação da localização do imóvel nas redondezas e caracterização da localidade, reconhecimento do logradouro e benfeitorias públicas. A busca pela localização foi realizada conforme informações presentes nas matrículas, mediante consulta a base de dados do CAR/INCRA e constatação nos locais indicados.

O imóvel da matrícula 32.121 ou 31.882 foi afetado pela construção do único aterro sanitário de interesse público existente no município, desta forma não há como avaliar ou atribuir valor a propriedade para a finalidade da penhora. Será apresentado nos anexos e detalhado neste laudo as documentações fornecidas pela prefeitura.

O imóvel da matrícula 32.122 possui finalidade rural com plantio agrícola em pequeno porte (a nível familiar), mata nativa, plantação de pinos e eucalipto. Foi identificado três edificações de moradia familiar, aparentemente de baixo padrão, não caracterizando valoração suficiente para afetação do valor total de avaliação do terreno como um todo.



Identificação de localização dos imóveis conforme matrícula

7. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Encontramos um número significativo de áreas de médio porte, parte das mesmas inseridas em regiões mais afastadas do centro comercial do município de Ribeirão Branco, e, geralmente inseridas junto às rodovias de interligação entre os municípios de Capão Bonito, Itapeva e Ribeirão Branco.

Salienta-se que o mercado local vem ao longo do tempo em processo de expansão urbana, no entanto, os bairros localizados em regiões periféricas ainda são carentes de melhor infraestrutura operacional e serviços, sendo explorado para instalação de galpões ou empreendimentos de ensino e habitacional. Segundo informações obtidas no mercado, existem variações de preços que se relacionam com a localização, porte (dimensão) e condições de aproveitamento, tendo as áreas voltadas para inserção residencial (ZR) maior valoração diante de seu aproveitamento habitacional.

Pela configuração do imóvel avaliando frente ao mercado local, podemos considerar que ele apresenta condições de média/baixa liquidez, devido ao desempenho recessivo atual, exigindo ampla negociação.

8. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS ADOTADOS

A presente avaliação foi realizada pelo *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado* (MCDDM), segundo ABNT NBR 14653, o qual identifica o valor de mercado de um bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos amostrais comparáveis, constituintes. O tratamento técnico foi realizado por meio de *Regressão Linear Múltipla*, com uso do sistema SisDEA Home versão 1.60.2.0.

9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

9.1. ESPECIFICAÇÃO DE AVALIAÇÃO

ITEM		GRAU			PONTOS OBTIDOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando			X	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	X			3
3	Identificação dos dados de Mercado			X	1
4	Extrapolação	X			3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	X			3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	X			3
*	Total – Pontuação Atingida	14			

Tabela 01: Grau de fundamentação

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I
Total – Pontuação Atingida			X

Tabela 02: Grau de fundamentação

ITEM	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X (≤ 30%)		

Tabela 03: Grau de fundamentação

A presente avaliação possui grau I de Fundamentação devido ao nível de detalhamento das amostras e grau II de Precisão e as Tabelas a seguir demonstram detalhadamente o enquadramento deste Laudo de acordo com os itens 9.2.1 e 9.2.3 da Norma Técnica NBR 14.653-2:2011/ABNT. Tabela 1: Grau de Fundamentação para a avaliação do imóvel. O grau de fundamentação deste laudo ficou definido como sendo de grau I. Obs.: a amplitude total do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa encontrada nos modelos foi de 21,44%.

10. DADOS UTILIZADOS, TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

10.1. TRATAMENTO DE DADOS.

Foram pesquisados 41 dados amostrais na mesma região do imóvel avaliando, relacionados e descritos nos anexos deste Laudo. Depois de gerado o modelo, observou-se pontos de influência dos quais foram removidas 06 amostras, restando, portanto, 35 dados considerados no tratamento estatístico.

Inicialmente levantou-se a hipótese de que as variáveis explicativas (independentes) do valor de mercado de venda imóvel avaliando fossem: Área total, Distância ao polo valorizante, Macrolocalização, Índice de Desenvolvimento Humano, Bem-feitoria e Data do evento.

Depois do tratamento dos dados pesquisados por regressão linear múltipla com o sistema SisDEA, foi observado que as variáveis explicativas mais importantes e determinantes do valor de mercado do imóvel avaliando foram: Área total, Macrolocalização, Bem-feitoria e Data do evento. As demais variáveis apresentaram significância altas (acima de 30%) ou alta correlação com outra variável e, portanto, foram descartadas do modelo.

As variáveis independentes (explicativas) adotadas no modelo são descritas a seguir.

Área total

Variável quantitativa correspondente ao metro quadrado do terreno. Os dados coletados variaram de 0,97 a 80 alqueires.

Macrolocalização

Variável quantitativa proxy de escala, indicativa do padrão de imóveis presente na região da amostra, sendo atribuído (3) para imóveis em regiões menos valorizadas e muito distantes; (2) imóveis com média valorização e com bom acesso; (1) imóveis em região valorizada próximo a rodovia. Os dados coletados variaram de 1 a 3.

Bem-feitoria

Variável dicotômica que indica a existência (sim=1) ou não (não =0) de bem-feitorias no imóvel, como por exemplo, edificações sede, construções e infraestruturas relevantes.

Data do evento

Variável proxy para a Data de ocorrência do evento no mercado Imobiliário. A variação (espectro) amostral adotada é de 01 a 12, onde:

1 = janeiro de 2024	7 = julho de 2023;
2 = fevereiro de 2024	8 = agosto de 2023;
3= março de 2024	9 = setembro de 2023;
4 = abril de 2024	10 = outubro de 2023;
5 = maio de 2024;	11 = novembro de 2023;
6 = junho de 2023;	12 = dezembro de 2023.

Valor total

Variável quantitativa dependente que correspondente ao preço total de comercialização de cada amostra. Nas amostras coletadas os valores variaram de R\$ 85.000,00 a R\$ 11.000.000,00.

Modelo de Regressão Linear

A partir dos dados pesquisados pelo avaliador e das variáveis explicativas adotadas, foi gerado e ajustado o seguinte modelo matemático com o auxílio do sistema citado:

$$\text{Valor total} = e^{(+10,7480384 + 0,7689139373 * \ln (\text{Area total da gleba}) + 0,4691277517 / \text{Macro localização} + 1,119637938 * \text{Bem-feitoria} + 0,2556197185 * \ln (\text{Data do evento}))}$$

Resultados gerais do modelo de regressão:

- Coeficiente de Determinação: 0,9319;
- Significância geral do modelo < 0,00%;
- Não há variável independente com significância maior do que 10%;
- Não há correlações altas (>80%) entre variáveis independentes;
- Foi detectado apenas um ponto outlier 2,86% (dado de número 08);
- O Nível de Confiança do Modelo (bicaudal) foi de 80% e, no modelo, a amplitude do Intervalo de Confiança em torno da estimativa de tendência central foi de 21,44%;
- O Gráfico Resíduos Padronizados x Valores Ajustados demonstra que os pontos não apresentam tendência à nenhuma forma geométrica, indicando homocedasticidade e normalidade dos dados;
- Atribuindo-se diversos valores para as variáveis explicativas no modelo, o valor unitário (explicado) se mostrou coerente.

Espectro amostral e valores das variáveis independentes pertinentes ao imóvel avaliando:

Variável	Tipo	Sig. (%)	Espectro amostral		Mat.32.122
			Mínimo	Máximo	
1	Área total	Quantitativa	0,00	0,97	80,00
2	Macrolocalização	Proxy	10,42	1	3
3	Bem-feitoria	Dicotômica	0,00	0	1
4	Data do evento	Proxy	4,37	1	12
5	Valor total	Quantitativa	0,00	85.000,00	11.000.000,00

11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

11.1. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS E DATA DE REFERÊNCIA

Área mat. nº 32.121: 12,676 alqueires (ÁREA DESMEMBRADA 02)

DATA ref. fevereiro/2025

Conforme descrito no laudo a área é afetada pela ocupação de aterro sanitário municipal de interesse público, não sendo possível estimar valor de mercado para negociação do bem ou para a finalidade da penhora. Desta forma indicamos a avaliação como sendo **SEM VALOR**.

Área mat. nº 32.122: 4,0 alqueires (ÁREA DESMEMBRADA 01)

DATA ref. fevereiro/2025

Intervalo de Confiança:

Limite mínimo (-10,15%) = 752.073,36

Valor de Tendência Central = 837.013,71

Limite máximo (+11,29%) = 931.547,36

Campo de Arbítrio

Mínimo (-15%) = 711.461,65

Máximo (+15%) = 962.565,77

A norma permite o arredondamento dos valores da avaliação. Desta forma fica avaliado o preço atual de mercado do imóvel em **R\$ 837.000,00 (oitocentos e trinta e sete mil reais)**.

12. ENCERRAMENTO

Inicialmente não foi possível identificar a localização da área devido a dificuldade de contato com o proprietário que figura como executado na ação, não havendo assim a colaboração da parte. Após solicitado nos autos realizamos as pesquisas para identificação da localização dos imóveis e em complemento a pesquisa sobre a documentação em especial do imóvel matrícula 32.121 do qual ao chegar no local constatamos a existência de aterro sanitário de propriedade do município. O mencionado aterro foi atribuído como sem valor devido a finalidade do imóvel não permitir a negociação para compra e venda a preço de mercado pois sua finalidade atende ao interesse público conforme a documentação fornecida pela prefeitura municipal de Itapeva/SP que poderá ser apreciada

nos anexos. Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 13 (treze) páginas, além de seus anexos.

13. ANEXOS

- I. Matrícula 32.121 e 32.122;
- II. Matrícula 2.337 - Aterro Sanitário;
- III. Matrícula 31.882;
- IV. Decreto 6.603-09;
- V. Sentença - Processo 0004368-09.2009.8.26.0270;
- VI. Levantamento Planimétrico - Aterro ZPA-ZPA;
- VII. Relatório fotográfico;
- VIII. Relatório estatístico;
- IX. Dados amostrais;
- X. ART.

Itapeva/SP, 06 de fevereiro de 2025.

LEANDRO ANTONIO DE LIMA CHICHURA
ENGENHEIRO CIVIL E CORRETOR DE IMÓVEIS



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

MATRÍCULA
32.121

FOLHA
127

CÓDIGO NACIONAL DA SERVENTIA
12.000-6



Cartório de Registro de Imóveis

Itapeva, 10 de maio de 2.011.

LIVRO N.º 2 - ID REGISTRO GERAL

001

IMÓVEL: Uma área de terras, remanescente de maior porção, denominada de AREA DESMEMBRADA 02, situada no Bairro Lagoa Seca, neste município e comarca, com a área de 30,6770ha ou 12,6760 alqueires e um perímetro de 2.388,32 metros, com as seguintes divisas e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M-7, na confrontação com a Area 03, desmembrada da matrícula 32.076 e a Faixa de Domínio da Rodovia SP-249 (que liga o município de Itapeva ao município de Ribeirão Branco); Deste segue por linha seca, confrontando com Faixa de Domínio da Rodovia SP-249 (que liga o município de Itapeva ao município de Ribeirão Branco), com o azimute de 158.º14'28" e a distância de 519,96 metros até o vértice M-14; Deste segue por cerca, confrontando com Fazenda Santa Maria - Matrícula 9.362, propriedade de Indústrias Votorantim S.A., com o azimute de 229.º10'42" e a distância de 165,56 metros até o vértice M-15; Deste segue com o azimute de 228.º30'21" e a distância de 10,50 metros até o vértice M-2A; Deste segue por cerca confrontando com Area 03, desmembrada da Matrícula 32.076, com o azimute de 264.º35'14" e a distância de 644,66 metros até o vértice M-3; Deste segue com o azimute de 356.º03'58" e a distância de 96,41 metros até o vértice M-4; Deste segue com azimute de 68.º07'08" e a distância de 178,51 metros até o vértice M-5; Deste segue com o azimute de 2.º29'40" e a distância de 332,23 metros até o vértice M-6; Deste segue com o azimute de 68.º06'07" e a distância de 440,48 metros até o vértice M-7, ponto inicial da descrição do perímetro. Imóvel cadastrado no INCRA sob n.º 636070.020540-0 para uma área com 918,9000ha. Mod. Rural (ha): 31,7409 - N. Mod. Rurais: 28,95 - Mod. Fiscal (ha): 20,0000 - N. Mod. Fiscais: 45,9450 - FMP (ha): 2,0000. Classificação Fundiária: Grande Propriedade. Denominação do Imóvel Rural: Museu Nat Orlando de Almeida Prado - Estrada Mun. Ao Bairro do Tomé Km 07, neste município. **PROPRIETÁRIO:** LUIZ SÉRGIO DE BARROS, agricultor, portador do RG. n.º 8.854.366-SSP/SP e CPF. n.º 388.608.608-06, casado sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77 com ROSANA DE ALMEIDA BARROS, professora, portadora do RG. n.º 11.944.192-SSP/SP e CPF. n.º 274.225.308-47, brasileiros, residentes e domiciliados à Rua 25 de Abril, n.º 102, Jardim Espanha, em Itaberá-SP, desta comarca. **TÍTULO AQUISITIVO:** Havido pela matrícula 32.076 - 1.º QID, feita aos 12 de abril de 2.011, neste Cartório. **O OFICIAL** (Luiz Antonio Lages de Magalhães).

A escrituração desta matrícula continua à
ficha **02** sob forma de ficha corrida,
estando extinta sua subdivisão em livros.



EM BRANCO

MATRÍCULA

FOLHA

VERSO

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

www.registadores.onr.org.br

Certidão emitida pelo SREI

..onr

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPEVA

CNPJ 50.801.083/0001-96

CERTIDÃO

CERTIFICO que o imóvel matriculado sob nº **32121** tem sua situação jurídica integralmente constante da (s) presente (s) cópia (s) reprográfica (s), incluindo *alienações, direitos e ônus reais registrados ou averbados, e registro de citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias* que, havendo, estão devidamente noticiados. **CERTIFICO**, mais, que a presente certidão foi extraída conforme § 1º, do art, 19, da Lei 6.015/73, sendo reprodução autêntica da matrícula à qual se refere, servindo, também, como **certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA** se a data de descerramento da matrícula contar com mais de 20 (vinte) anos. O referido é verdade e dou fé.

Itapeva, 07 de junho de 2023

Assinado Digitalmente

PROTOCOLO: 156.359

AO OFICIAL	R\$:	40,91
AO ESTADO	R\$:	11,63
À SEC. FAZENDA	R\$:	7,96
AO SINOREG	R\$:	2,15
AO TR. JUSTIÇA	R\$:	2,81
AO MUNICIPIO	R\$:	2,05
AO MP	R\$:	1,96
TOTAL	R\$:	69,47

Recolhido pela GUIA nº 107/2023

*** SELADO P/ VERBA ***

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



Selo Digital: [1200063C3JK000148808CH237]

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

EM BRANCO

MATRÍCULA

FOLHA

VERSO

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

www.registadores.onr.org.br

Certidão emitida pelo SREI

..:onr

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

MATRÍCULA

32.122

FICHA

002

Oficial de Registro de Imóveis
Itapeva - SP

Itapeva, 02 de junho de 2.014.

LIVRO N.º 2 -

REGISTRO GERAL

AV.01 - 32.122 - Itapeva, 02 de junho de 2.014. Conforme requerimento e Certidão de Objeto e Pé passada aos 05 de maio de 2.014 devidamente assinada digitalmente pela Escrivã do Serviço de Distribuição Cível desta Comarca, Sandra Aparecida Proença Peairo Neto, extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Cheque - Processo n.º 0003028-54.2014.8.26.0270 (3.ª Vara Judicial desta Comarca), tendo como **exequente: AGROSEMA COMERCIAL AGRICOLA LTDA - CNPJ. n.º 04.399.024/0001-16** e como **executado: AUTO POSTO SANTANA 2002 LTDA - CNPJ. n.º 04.965.715/0001-30** e **LUIZ SÉRGIO DE BARROS - CPF. n.º 588.608.608-06**, averba-se a existência da execução nos termos do Artigo 615-A do Código do Processo Civil. **VALOR DA CAUSA: R\$151.500,00 (cento e cinquenta e um mil e quinhentos reais).** Título prenotado sob n.º 170.307, em 14.05.2014. **O ESCRIVENTE SUBSTITUTO,** (Danilo Lages de Magalhães) Art.º 20, § 4.º, Lei 8.935/94. Total de Emolumentos: R\$20,14. Guia n.º 102/2014.

AV.02 - 32.122 - Itapeva, 18 de setembro de 2.015. Conforme requerimento da Agrosema Comercial Agrícola Ltda, emitido em Indaiatuba-SP, datado de 18 de agosto de 2.015, arquivado digitalmente, averba-se que fica cancelada a AV.01 da presente matrícula. Título prenotado sob n.º 177.022, em 21.08.2015. **O ESCRIVENTE SUBSTITUTO,** (Danilo Lages de Magalhães) Art. 20, § 4.º, Lei 8.935/94. Total de Emolumentos: R\$21,91. Guia n.º 175/2015.

R.03 - 32.122 - Itapeva, 22 de setembro de 2.016. DEVEDOR FIDUCIANTE: LUIZ SÉRGIO DE BARROS, brasileiro, divorciado, portador do CPF. n.º 588.608.608-06 e RG. n.º 8.854.366-SSP/SP, residente e domiciliado à Rua Áustria, n.º 207, Jardim Europa, nesta cidade. **DEVEDORA PRINCIPAL: AUTO POSTO SANTANA 2002 EIRELI**, inscrita no CNPJ. n.º 04.965.715/0001-30, com sede à Rua Cel. Queiroz, n.º 57, Centro, nesta cidade, representada por seu sócio titular Luiz Sérgio de Barros, brasileiro, divorciado, portador do CPF. n.º 588.608.608-06 e RG. n.º 8.854.366-SSP/SP, residente e domiciliado à Rua Áustria, n.º 207, Jardim Europa, nesta cidade, conforme consta no contrato. **CREDOR FIDUCIÁRIO: TAURUS DISTRIBUIDORA DE PETRÓLEO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ. n.º 01.452.651/0001-85, estabelecida à Rodovia BR-163, Km 267, em Dourados-MS, representada pelo sócio Jorge Luiz Zenatti, brasileiro, casado, empresário, portador do RG. n.º 001.626.974-SSP/MS e CPF. n.º 089.985.400-10, com endereço administrativo à Rodovia BR-163, Km 267, em Dourados-MS, conforme consta no contrato. **TÍTULO: Alienação Fiduciária. FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular com Pacto Adjetivo de Constituição e Alienação da Propriedade Fiduciária em Garantia**, com caráter de escritura pública, vinculado ao Instrumento Particular de Compra e Venda de Combustíveis Para Postos Bandeirados e Outras Avenças, celebrado aos 01 de julho de 2.016, devidamente assinado pelas partes e testemunhas. **VALOR: R\$500.000,00 (quinhentos mil reais)** correspondente a aquisição e revenda, em caráter de exclusividade, de produtos da marca TAURUS, firmado sob o regime de "volume mínimo mensal" de 190.000 (cento e noventa mil) litros, de forma que sua vigência será pelo prazo necessário ao consumo de 18.240.000 (dezoito milhões, duzentos e quarenta mil) litros de produtos. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais).** **PRAZO: 96 meses**, iniciando-se em 01 de julho de 2.016. **OBJETO DE GARANTIA: Em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA o imóvel da -**

CONTINUA NO VERSO

MATRÍCULA

32.122

FICHA

002

VERSO

presente matrícula. Com as demais condições constantes no contrato (Prenotado sob n.º 181.921, em 29.08.2016) que fica arquivado digitalmente. **O ESCRIVENTE SUBSTITUTO,** (Danilo Lages de Magalhães) Art.º 20, § 4.º, Lei 8.935/94. Total de Emolumentos: R\$2.360,37. Guia n.º 178/2016.

AV.04 – 32.122 – Itapeva, 05 de junho de 2.023. Nos termos da Certidão de Penhora Online (PH000467430), expedida pelo 1º Ofício Judicial desta Comarca, elaborada pelo Escrivão/Diretor: Paulo Sergio Takahashi, datada de 25 de maio de 2.023, extraída dos autos da Ação de Execução Civil – N.º de Ordem 10029526620218260270, tendo como **exequente:** BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. – CNPJ. n.º 90.400.888.0001-42 e como **executado:** LUIZ SERGIO DE BARROS – CPF. n.º 588.608.608-06, averba-se a seguinte constrição, envolvendo o imóvel da presente matrícula: **“TIPO DA CONSTRIÇÃO: PENHORA -** Data do auto ou termo: 18/08/2022 – Percentual penhorado (%): 50,00 – Percentual do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel (Compromissário comprador, devedor fiduciante etc.): % 50,00 – Nome do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel: LUIZ SERGIO DE BARROS - O Proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel é parte no processo? Sim. **Nome do Depositário:** LUIZ SERGIO DE BARROS. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$866.546,93 (oitocentos e sessenta e seis mil, quinhentos e quarenta e seis reais e noventa e três centavos) para este imóvel e o imóvel da matrícula 32.121. A Certidão prenotada sob n.º 219.273, em 25.05.2023, fica arquivada digitalmente. **O ESCRIVENTE SUBSTITUTO,** (Danilo Lages de Magalhães) Art.º 20, § 4.º, Lei 8.935/94. Total de Emolumentos: R\$603,49. Guia n.º 105/2023. Selo Digital: 120006331RD000148538VS23F.

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

CERTIDÃO

CERTIFICO que o imóvel matriculado sob nº **32122** tem sua situação jurídica integralmente constante da (s) presente (s) cópia (s) reprográfica (s), incluindo *alienações, direitos e ônus reais registrados ou averbados, e registro de citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias* que, havendo, estão devidamente noticiados. **CERTIFICO**, mais, que a presente certidão foi extraída conforme § 1º, do art, 19, da Lei 6.015/73, sendo reprodução autêntica da matrícula à qual se refere, servindo, também, como **certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA** se a data de descerramento da matrícula contar com mais de 20 (vinte) anos. O referido é verdade e dou fé.

Itapeva, 07 de junho de 2023

Assinado Digitalmente

PROTOCOLO: 156.359

AO OFICIAL	R\$:	40,91
AO ESTADO	R\$:	11,63
À SEC. FAZENDA	R\$:	7,96
AO SINOREG	R\$:	2,15
AO TR. JUSTIÇA	R\$:	2,81
AO MUNICIPIO	R\$:	2,05
AO MP	R\$:	1,96
TOTAL	R\$:	69,47

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



Recolhido pela GUIA nº 107/2023
*** SELADO P/ VERBA ***

Selo Digital: [1200063C3TN000148809AI23H]

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

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

CNM: 120006.2.0002337-43

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

42

LIVRO N.º 2. I

MATRÍCULA N.º 2.337

DATA 19 de agosto de 1977

IMÓVEL: O imóvel denominado Cachoeira ou Pau Branco, deste município com a área total de 146,48 alqueires paulistas ou seja 354,5 hectares mais ou menos, situado neste município, sem benfeitorias, composta dos quinhões de terras números um, três, sete, oito e nove e que se encontram dentro das divisas, demarcações e confrontações seguintes: **QUINHÃO I-** Começa no marco primodial, na Lagoa Seca, na estrada velha que de Itapeva vai a Ribeirão Branco na linha do perímetro, segue por ela, por setecentos e três metros até um marco de canela imbuia, cravado no canto da cerca de arame farpado de invernada do mesmo condomínio, segue por esta cerca, por mil duzentos e dezesseis metros, até o marco N, deixa a cerca e segue a rumo Norte, quarenta e oito graus Oeste, por noventa metros no marco N, segue a Sul, sessenta e três graus Oeste, por cento e oitenta metros no marco de sassafraz no Ribeirão Pau Branco ou Cachoeira desce pelo Ribeirão até encontrar uma cerca de arame farpado na linha divisória do quinhão número dois, na estrada pública que de Itapeva vai ao Bani-digo Bairro da Água Quente, confrontando até cair no Ribeirão com o quinhão número, do comum número dois e depois com o quinhão número nove, do comum número três, segue pela estrada pública, a rumo norte, quarenta e oito graus e quinze minutos Oeste por sessenta metros no marco de saraguagi G, confrontando com o quinhão número dois, segue pela estrada pública Itapeva- Água Quente, passa pelo marco de saraguagi, número um, confrontando com o quinhão número quatro e seguindo pela mesma estrada, passa pelo marco de embuia número um, confrontando com o quinhão número sete, do comum número um, vai ao marco primodial, onde começou. As servidões de caminão deste quinhão são dadas pelas estradas públicas Itapeva-Ribeirão Branco e Itapeva-Água Quente e as servidões de água são dadas pelos córregos que existem dentro do referido quinhão e pelo Ribeirão Pau Branco e Cachoeira, somente na extensão em que este atravessa. **QUINHÃO III-** Começa no marco de cambaú nº 1 no córrego de Marcelino, segue rumo Sul 55º Oeste por duzentos metros no marco de cambaú nº 2, segue o rumo norte 35º Oeste, por vinte e quatro metros, norte de 22º oeste, por trinta e seis metros; norte 44º Oeste por cem metros no marco de cambaú nº 3, segue a norte 14º Este por quarenta e nove metros, no marco de cambaú nº 4, Norte 79º Este por duzentos e setenta metros no marco de cambaú nº 5 no córrego do Marcelino, sobe por este córrego até o marco de cambaú nº 1 onde começou, confrontando em toda a parte com o quinhão número nove do comum nº 3; **QUINHÃO VII-** começa no marco de canela de imbuia nº 1, na linha do perímetro, segue por esta por 627 metros até o marco de imbuia A, no córrego de divisa com o imóvel Cachoeira, deixa o córrego e segue a rumo Sul, 62º 30' Oeste por 410 metros e cair no marco de arceira B, no Ribeirão Pau Branco ou Cachoeira, confrontando com o quinhão nº 6, sobe pelo Ribeirão até o marco de saraguagi D, na barra do córrego das Onças, rumo Sul 70º Este, por 90 metros, no marco de saraguagi 3, Norte 73º 30' Este por 20 metros, no marco de saraguagi 1, 2, Norte 44º Este por 185 metros, marco de saraguagi nº 1, na estrada pública Itapeva-Água Quente, confrontando com o quinhão nº 4, segue pela estrada até o marco de canela de imbuia nº 1, onde começou confrontando com o quinhão nº 1; **QUINHÃO VIII-** começa no marco de caixa-ana nº 5 na linha perimetral na estrada de rodagem Itapeva-Ribeirão Branco segue a rumo Sul, 61º 45' Oeste por 250 metros, Sul 30º Oeste por 80 metros no salto formado por um córrego, desce por este córrego até sua barra no Ribeirão Pau Branco ou Cachoeira, no marco de canela sassafraz, confrontando com os quinhões nº 5 e 9, deixa o Ribeirão e sobe por um espigão a rumo norte 63º Este, por 180 metros Sul, 48º Este, por 90 metros, em uma cerca que fecha o pasto da invernada de Nicolau Menege, segue pela cerca por 1216 metros, até o marco de canela de imbuia, na estrada de rodagem Itapeva-Ribeirão Branco, confrontando com o quinhão nº 1, segue pela estrada até um marco de caixa-ana, nº 5 onde começou, **QUINHÃO IX-** começa no marco de amarelinha no Ribeirão Pau Branco ou Cachoeira, segue a rumo Sul 4º e 30' Este por 450 metros, no marco de sassafraz na linha

CNM: 120006.2.0002337-43

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2

do perímetro, confrontando com o quinhão nº 5, segue pela linha do perímetro e passando pelos marcos nºs 3 e 2 vai ao marco L de sassafaz, na cabeceira do córrego das Onças, deixa o córrego e linha do perímetro e segue a rumo Norte 67º Este, por 110 metros, no marco K de sassafaz, na estrada pública Itapeva- Água Quente, segue a rumo Sul 87º Este por 135 metros e atravessando um córrego vai ao marco de sassafaz em uma cerca de grama fechada, segue a rumo Sul 180º Norte por 160 metros, no marco de sassafaz H, segue a rumo Norte 48º e 45' Oeste por 60 metros, até cair no ribeirão Pau Branco ou Cachoeira, confrontando com o quinhão nº 2, sobe pelo ribeirão até o marco de amarelinho, onde começa, confrontando com o quinhão nº 1. PROPRIETÁRIOS: PEDRO MEREGE e sua mulher MAURIZA CAMPOLIM MEREGE, portadores do cpf. nº 132.063038/34, ele comerciante e ela de prendas domésticas, ADELIA MEREGE SAMARONE, doméstica e seu marido JULIO SAMARONE, italiano, portadores do cpf. 748975868-87, comerciante, ZAFIFI MEREGE, solteira, maior, doméstica, portadora do cpf. nº 445.698078, JAMILE MEREGE ANTUNES, doméstica e seu marido MARIO NATIVIDADE ANTUNES, comerciante, portadores do cpf. 158.992.418-53 e MARIA MEREGE VIEIRA, e seu marido JOSE BERTELLI VIEIRA, funcionário público aposentado, todos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. TÍTULO AQUISITIVO: transcrito sob nºs 19650, 19651, 19653, 19652 e 19654 deste cartório. INCPA sob nº 636070020540. A. Esc. Autorizada Benelice Abreu Cedeira Moura (Benelice Abreu Cedeira Moura).

NOTA: Sobre o imóvel acima pesa a inscrição sob nº 4907 com referência ao compromisso existente entre os proprietários e o sr. JOÃO BAPTISTA ANHAIA DE ALMEIDA PRADO. Data supra. A Esc. Autorizada Benelice Abreu Cedeira Moura (Benelice Abreu Cedeira Moura).

P.01-2.337 - Itapeva, 19 de agosto de 1977. TRANSMITENTES: PEDRO MEREGE e sua mulher MAURIZA CAMPOLIM MEREGE, portadores do cpf. 132.063038/34, ele comerciante e ela de prendas domésticas, ADELIA MEREGE SAMARONE, doméstica e seu marido JULIO SAMARONE, italiano, portadores do cpf. 748975868-87, comerciante, ZAFIFI MEREGE, solteira, maior, doméstica, portadora do cpf. 445698078, JAMILE MEREGE ANTUNES, doméstica e seu marido MARIO NATIVIDADE ANTUNES, comerciante, portadores do cpf. 158.992.418-53 e MARIA MEREGE VIEIRA, doméstica e JOSE BERTELLI VIEIRA, funcionário público aposentado, todos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. ADQUIRENTE: JOÃO BAPTISTA ANHAIA DE ALMEIDA PRADO, brasileiro, desquitado, industrial, cpf. 031.182.908, residente e domiciliado em São Paulo, à rua Maranhão, 133- 1º andar, representado por seu procurador Cornelio de Almeida Prado, brasileiro, casado, industrial, cpf. nº 556551578, residente e domiciliado na Fazenda Santa Brândina, deste município, conforme consta na escritura. TÍTULO: Compra e venda. FORMA DO TÍTULO: Escritura de 8 de agosto de 1977, lavrada nas notas do 1º tabelionato de Itapeva, livro nº 168- fls. 183. VALOR: R\$19.852,00 (dezenove mil quinhentos e cinquenta e dois cruzeiros) e o Valor Venal R\$67.252,19. Com a presente escritura fica cumprido o compromisso acima referido. A Esc. Autorizada Benelice Abreu Cedeira Moura (Benelice Abreu Cedeira Moura).

Oeste Gr.	210,00
Exat. Gr.	115,00
TASI Gr.	31,50
Total Gr.	356,50
Quota %	30,12134

AV.02 - 2.337 - Itapeva, 01 de agosto de 2008. Nos termos do requerimento e documentos devidamente arquivados em microfilme, averba-se a alteração do estado civil de JOÃO BAPTISTA ANHAIA DE ALMEIDA PRADO de desquitado para DIVORCIADO; averba-se, ainda, que JOÃO BAPTISTA ANHAIA DE ALMEIDA PRADO contraiu matrimônio com ANTONIETTA CRIVELLARI DE ALMEIDA PRADO, aos 06 de janeiro de 1.998, sob o regime da comunhão parcial de bens, continuando a contraente a assinar-se o nome de solteira ANTONIETTA CRIVELLARI DE ALMEIDA PRADO, sendo esta portadora do RG nº 3.407.670 e CPF nº 307.157.628-50. A ESCREVENTE SUBSTITUTA Marina Inez Maeno Lages de Magalhães (Marina Inez Maeno Lages de Magalhães) Art. 20, p. 4º, Lei 8.935/94. Emols: R\$9,00 - Estado: R\$2,64 - Cart. Serv.: R\$1,96 - Sinoreg: R\$0,49 - Trib. Justiça: R\$0,49 - Total: R\$14,88. Guia nº 143/2008.

AV.03 - 2.337 - Itapeva, 01 de agosto de 2008. Conforme autorização contida na escritura lavrada nas notas do 2º CONTINUA AS FLS. 027 - L.º 2/HI

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

CNM: 120006.2.0002337-43

MATRÍCULA
2.337FOLHA
027Cartório de Registro de Imóveis
Itapeva, 01 de agosto de 2.008.

LIVRO N.º 2 - HI REGISTRO GERAL

CONTINUAÇÃO DAS FLS. 042 - L.º 2/I

Tabelião de São Paulo-SP, aos 19 de fevereiro de 2.008 pelo Tabelião Substituto Luiz Carlos Elchin Ferreira da Silva, L.º 2333 - fls. 305/312 e documentos arquivados em microfilme, averba-se que o n.º correto do CPF. de JOÃO BAPTISTA ANHAIA DE ALMEIDA PRADO é 031.182.908-20. A ESCRIVENTE SUBSTITUTA (Marina Inêz Maeno Lages de Magalhães) Art.º 20, n.º 4º, Lei 8.915/94. Emols: R\$9,30 - Estado: R\$2,64 - Cart. Serv.: R\$1,96 - Sinoreg: R\$0,49 - Trib. Justiça: R\$0,49 - Total: R\$14,88. Guia n.º 143/2008.

R.04 - 2.337 - Itapeva, 01 de agosto de 2.008. TRANSMITENTE: ESPOLIO JOÃO BAPTISTA ANHAIA DE ALMEIDA PRADO, representado por sua inventariante Antonieta Teresa de Almeida Prado, brasileira, viúva, do lar, portadora do RG. n.º 3.407.670-SSP/SP e CPF. n.º 307.157.628-50, residente e domiciliada à Rua Maranhão, n.º 133, Apt.º 11, em São Paulo-SP representada por Antonieta Teresa de Almeida Prado, brasileira, professora, solteira, maior, portadora do RG. n.º 4.615.397-SSP/SP e CPF. n.º 702.936.868-15, residente e domiciliada à Rua Maranhão, n.º 133, Apt.º 11, em São Paulo-SP, e pelos herdeiros Antonio Orlando de Almeida Prado, brasileiro, advogado, casado, portador do RG. n.º 2.853.555-SSP/SP e CPF. n.º 514.757.408-59, residente e domiciliado à Rua Vitória, n.º 657, Apt.º 35, em São Paulo-SP, representado por sua esposa, Diomar Pedrosa dos Santos de Almeida Prado, brasileira, do lar, portadora do RG. n.º 3.503.752-0-SSP/SP e CPF. n.º 092.717.098-10, residente e domiciliada à Rua Vitória, n.º 657, Apt.º 35, em São Paulo-SP, conforme consta na escritura; Marco Antonio de Almeida Prado, brasileiro, advogado, casado, portador do RG. n.º 3.005.044-SSP/SP e CPF. n.º 421.546.778-00, residente e domiciliado à Rua Todos os Santos, n.º 137, Cidade Jardim, em São Paulo-SP, representado por José Luiz da Silva Leme Taliberti, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP n.º 35.919 e CPF. n.º 536.248.908-91, com endereço comercial à Avenida Paulista, n.º 2.073, Bloco II, 14.º Andar, em São Paulo-SP, conforme consta na escritura; Lourenço de Almeida Prado, brasileiro, solteiro, advogado, portador do RG. n.º 22.996.872-7-SSP/SP, inscrito na OAB/SP n.º 222.325 e CPF. n.º 175.857.858-01, residente e domiciliado à Rua Maranhão, n.º 133, Apt.º 111, em São Paulo-SP, representado por José Luiz da Silva Leme Taliberti, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP n.º 35.919 e CPF. n.º 536.248.908-91, com endereço comercial à Avenida Paulista, n.º 2.073, Bloco II, 14.º Andar, em São Paulo-SP, conforme consta na escritura; Daniela Sayuri de Almeida Prado, brasileira, estudante, solteira, menor, portadora do RG. n.º 49.748.292-7-SSP/SP e CPF. n.º 226.729.018-99, residente e domiciliada à Rua Tamekishi Osawa, n.º 308, em Registro-SP, representada por sua mãe Kazuko Ishigooka, brasileira, solteira, maior, do lar, portadora do RG. n.º 16.167.136-SSP/SP e CPF. n.º 052.489.368-37, residente e domiciliada à Rua Tamekishi Osawa, n.º 308, em Registro-SP, conforme consta na escritura, representada por José Luiz da Silva Leme Taliberti, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP n.º 35.919 e CPF. n.º 536.248.908-91, com endereço comercial à Avenida Paulista, n.º 2.073, Bloco II, 14.º Andar, em São Paulo-SP, conforme consta na escritura; Emanuel de Almeida Prado, brasileiro, administrador de empresas, casado, portador do RG. n.º 22.996.871-5-SSP/SP e CPF. n.º 164.225.658-79, residente e domiciliado à Avenida Macuco, n.º 197, Apt.º 132, em São Paulo-SP, representado por José Luiz da Silva Leme Taliberti, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP n.º 35.919 e CPF. n.º 536.248.908-91, com endereço comercial à Avenida Paulista, n.º 2.073, Bloco II, 14.º Andar, em São Paulo-SP, conforme consta na escritura; Sofia Mariano de Almeida Prado, brasileira, administradora de empresas, casada, portadora do RG. n.º 24.273.190-9-SSP/SP e CPF. n.º 141.795.178-84, residente e domiciliada à Rua Ecio Rossi, n.º 28, em Bragança Paulista-SP, representada por Carlos Alberto dos Santos Hantke, brasileiro, divorciado, advogado, inscrito na OAB/SP sob n.º 71.337 e CPF. n.º 531.449.458-20, residente e domiciliado à Rua Fioravante Viel, n.º 26, em Osasco-SP, conforme consta na escritura; Carolina Mariano de Almeida Prado, brasileira, advogada, solteira, portadora do RG. n.º 28.129.923-7-SSP/SP e CPF. n.º 270.381.598-01; Maria Antonieta Mariano de Almeida Prado, brasileira, pedagoga, solteira, portadora do RG. n.º 28.741.784-0-SSP/SP e CPF. n.º

ORD. 654

V

CNM: 120006.2.0002337-43

MATRÍCULA

2.337

FOLHA

027

VERSO

202.544.308-05, ambas residentes e domiciliadas à Rua Epitácio Piedade, n.º 36, nesta cidade, representadas por Carlos Alberto dos Santos Hantke, brasileiro, divorciado, advogado, inscrito na OAB/SP sob n.º 71.337 e CPF. n.º 531.449.458-20, residente e domiciliado à Rua Fioravante Viel, n.º 26, em Osasco-SP, conforme consta na escritura; Antonietta Crivellari de Almeida Prado, brasileira, viúva, do lar, portadora do RG. n.º 3.407.670-SSP/SP e CPF. n.º 307.157.628-50, residente e domiciliada à Rua Maranhão, n.º 133, Apt.º 11, em São Paulo-SP representada por Antonieta Teresa de Almeida Prado, brasileira, professora, solteira, maior, portadora do RG. n.º 4.615.397-SSP/SP e CPF. n.º 702.936.868-15, residente e domiciliada à Rua Maranhão, n.º 133, Apt.º 11, em São Paulo-SP, conforme consta na escritura; Vitória Blandina de Almeida Prado, brasileira, solteira, maior, do lar, portadora do RG. n.º 3.257.471-SSP/SP e CPF. n.º 528.981.808-15, residente e domiciliada à Avenida Macuco, n.º 372, Apt.º 53, em São Paulo-SP, representada por José Luiz da Silva Leme Taliberti, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP n.º 35.919 e CPF. n.º 536.248.908-91, com endereço comercial à Avenida Paulista, n.º 2.073, Bloco II, 14.º Andar, em São Paulo-SP, conforme consta na escritura, conforme Alvará transcrito na escritura.

ADQUIRENTE: LUIZ SÉRGIO DE BARROS, agricultor, portador do RG. n.º 8.854.366-SSP/SP e CPF. n.º 588.608.608-06 casado sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77 com **ROSANA DE ALMEIDA BARROS**, do lar, portadora do RG. n.º 11.944.192-SSP/SP e CPF. n.º 274.225.308-47, brasileiros, residentes e domiciliados à Rua 25 de Abril, n.º 202, Jardim Espanha, em Itaberá-SP, desta comarca. **TÍTULO: Compra e venda. FORMA DO TÍTULO: Escritura lavrada nas notas do 26º Tabelião de São Paulo-SP, aos 19 de fevereiro de 2.008 pelo Tabelião Substituto Luiz Carlos Elchin Ferreira da Silva, L.º 2333 - fls. 305/312. VALOR: R\$1.000.000,00 (um milhão de reais). VALOR DECLARADO E ACEITO PELA RECEITA FEDERAL: R\$86.821,04 (oitenta e seis mil, oitocentos e vinte e um reais e quatro centavos). OBJETO: O imóvel da presente matrícula. Cadastrado no INCRA sob n.º 636070.020540-0 para uma área com 918,900ha. Mod. Rural (ha): 31,7409 - N. Mod. Rurais: 28,95 - Mod. Fiscal (ha): 20,0 - N. Mod. Fiscais: 45,9450 - FMP (ha): 2,0000. Classificação Fundiária: Grande Propriedade. Denominação do Imóvel Rural: Museu Nat Orlando de Almeida Prado - Estrada Mun. Ao Bairro do Fome Km 07, neste município. A ESCRIVENTE SUBSTITUTA (Marina Inês Maeno Lages de Magalhães) Art.º 10, p.º 4º, Lei 8.935/94. Emols: R\$1.601,38 - Estado: R\$455,14 - Cart. Serv.: R\$337,13 - Smoreg: R\$84,28 - Trib. Justiça: R\$84,28 - Total: R\$2.562,21. Guia n.º 143/2008.**

AV.05 - 2.337 - Itapeva, 22 de Dezembro de 2.010. Nos termos do requerimento datado de 27 de Novembro de 2.009; memorial descritivo e planta devidamente assinados por profissional legalmente habilitado, com prova de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART n.º 92221220090973213); Laudo Técnico e demais documentos que ficam arquivados em microfilme, averba-se que o imóvel da presente matrícula foi retificado administrativamente e encontra-se matriculado sob n.º 31.882 do Livro 2/IB; ficando, portanto, **ENCERRADA a presente matrícula. O OFICIAL** (Luiz Antonio Lages de Magalhães). Total das Custas: R\$374,87. Guia n.º 238/2010.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPEVA

CNPJ 50.801.083/0001-96

CERTIDÃO

CERTIFICO que o imóvel matriculado sob nº **2337** tem sua situação jurídica integralmente constante da (s) presente (s) cópia (s) reprográfica (s), incluindo *alienações, direitos e ônus reais registrados ou averbados, e registro de citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias* que, havendo, estão devidamente noticiados. **CERTIFICO**, mais, que a presente certidão foi extraída conforme § 1º, do art, 19, da Lei 6.015/73, sendo reprodução autêntica da matrícula à qual se refere, servindo, também, como **certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA** se a data de descerramento da matrícula contar com mais de 20 (vinte) anos. O referido é verdade e dou fé.

Itapeva, 27 de setembro de 2024. **Renney de O. Rodrigues**
Escrevente Autorizado

() Leticia Sabrine Bueno Nunes Fonseca - Oficiala Substituta

PROTOCOLO: 184.003

AO OFICIAL	R\$: 42,22
AO ESTADO	R\$: 0,00
À SEC. FAZENDA	R\$: 0,00
AO SINOREG	R\$: 0,00
AO TR. JUSTIÇA	R\$: 0,00
AO MUNICIPIO	R\$: 0,00
AO MP	R\$: 0,00
TOTAL	R\$: 42,22

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



Recolhido pela GUIA nº 183/2024

*** SELADO P/ VERBA ***

Selo Digital: [1200063C3SB000192716AP24I]

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

EM BRANCO



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

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

[Assinatura]

MATRÍCULA

31.882

FOLHA

009

[Assinatura]

Cartório de Registro de Imóveis

.....Itapeva, 22 de Dezembro de 2.010.....

LIVRO N.º 2 -

REGISTRO GERAL

I B

IMÓVEL: Uma área de terras denominada de FAZENDA CACHOEIRA, localizada no Bairro Lagoa Seca, neste município e Comarca de Itapeva/SP, com um perímetro de 9.725,98 m, e área de 355,2644 hectares e que se encontra assim descrita: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M-13, materializado em um marco de concreto, situado no limite do Sítio Cachoeira, Transcrições n.ºs 24.822 e 18.215 3BA, propriedade de José Sebastião Herrera; deste, segue por cerca confrontando com o Sítio Cachoeira, transcrições n.ºs 24.822 e 18.215 3BA, propriedade de José Sebastião Herrera, com os seguintes azimutes e distâncias: 43°09'30" e 4,40 m até o vértice V-01, deste, segue confrontando com a Faixa de Domínio da Estrada Municipal (que liga o Bairro Lagoa Seca à Rodovia SP-249), com os seguintes azimutes e distâncias: 82°38'19" e 12,33 m até o vértice V-02, 50°35'14" e 29,71 m até o vértice V-03, 39°25'32" e 83,42 m até o vértice V-04, 32°30'13" e 138,49 m até o vértice V-05, 36°54'11" e 82,79 m até o vértice V-6, 31°51'03" e 102,58m até o vértice V-07, 43°04'40" e 111,73 m até o vértice V-08, 43°12'14" e 205,98 m até o vértice V-09, 38°35'20" e 41,67 m até o vértice V-10, 47°42'30" e 25,59 m até o vértice V-11, 42°17'37" e 123,70 m até o vértice V-12; deste, segue confrontando com a Faixa de Domínio da Rodovia SP-249 (que liga o Município de Itapeva ao Município de Ribeirão Branco), com os seguintes azimutes e distâncias: 121°38'24" e 170,02 m até o vértice V-13, 134°57'39" e 31,11 m até o vértice V-14, 145°55'42" e 32,08 m até o vértice V-15, 158°15'19" e 205,01 m até o vértice V-16, 158°01'16" e 437,60 m até o vértice V-17, 158°14'28" e 587,67 m até o vértice M-14; deste, segue por cerca confrontando com a Fazenda Santa Maria, matrícula n.º 9.362, propriedade de Indústrias Votorantim S/A, com os seguintes azimutes e distâncias: 229°10'42" e 165,56 m até o vértice M-15, 228°30'21" e 48,80 m até o vértice M-16, 220°14'40" e 32,75 m até o vértice M-17, 219°18'25" e 16,18 m até o vértice M-18, 255°53'10" e 25,10 m até o vértice M-19, 194°51'45" e 14,46 m até o vértice M-20, 147°55'34" e 2,66 m até o vértice P-1; deste, segue pelo centro de um Córrego, a jusante, na mesma confrontação, com os seguintes azimutes e distâncias: 181°10'03" e 14,23 m até o vértice P-02, 180°15'05" e 13,67 m até o vértice P-03, 194°56'30" e 39,13 m até o vértice P-04, 249°00'09" e 50,43 m até o vértice P-05, 235°17'55" e 65,06 m até o vértice P-6, 245°58'16" e 10,51 m até o vértice P-07, 217°54'35" e 30,30 m até o vértice P-08, 224°47'52" e 32,06 m até o vértice P-09, 220°49'49" e 40,45 m até o vértice P-10, 246°29'30" e 23,06 m até o vértice P-11, 293°09'15" e 20,37 m até o vértice P-12, 251°01'49" e 23,04 m, até o vértice P-13, 253°40'22" e 21,24 m até o vértice V-14, 208°47'59" e 18,35 m até o vértice P-15, 242°06'22" e 27,38 m, até o vértice P-16, 271°57'53" e 17,21 m até o vértice P-17, 229°00'20" e 21,66 m até o vértice V-18; 260°12'12" e 35,20 m até o vértice P-19, 254°48'43" e 13,51m até o vértice P-20, 231°56'52" e 26,07 m até o vértice P-21, 208°07'04" e 23,11 m até o vértice P-22, 221°35'37" e 8,33 m até o vértice P-23, 217°08'58" e 20,50 m até o vértice P-24, 222°25'00" e 35,61 m até o vértice P-25, 276°56'01" e 37,52 m até o vértice P-26, 240°03'17" e 65,61 m até o vértice P-27, 287°20'35" e 21,91 até o vértice P-28, 228°50'55" e 23,49 m até o vértice P-30; deste, segue pelo centro do Córrego da Cachoeira, a jusante, ainda na mesma confrontação, com os seguintes azimutes e distâncias: 269°04'44" e 3,11 m até o vértice P-31, 252°41'36" e 48,98 m até o vértice P-32, 294°00'56" e 48,26 m até o vértice P-33, 312°48'09" e 18,44 m até o vértice P-34, 267°46'47" e 41,30 m até o vértice P-35, 291°31'14" e 38,65 m até o vértice P-36, 220°34'30" e 21,35 m até o vértice P-37, 266°41'06" e 32,68 m até o vértice V-18; deste, segue por cerca, ainda na mesma confrontação, com os seguintes azimutes e distâncias: 162°36'23" e 63,16 m até o vértice M-21, 162°35'59" e 64,10 m até o vértice M-22, 163°52'13" e 114,93 m, até o vértice M-23, 175°56'04" e 91,54 m até o vértice M-24, 176°37'30" e 62,68 m até o vértice M-25, 182°26'39" e 30,72 m, até o vértice M-26, 173°22'46" e 20,99 m até o vértice M-27, 153°19'04 e 533,04 m até o vértice M-28; deste,

..... (CONTINUA NO VERSO)

ORD. 654

V

MATRÍCULA

31.882

FOLHA

009

VERSO

segue por cerca confrontando com o Museu Natural Orlando de Almeida Prado, Transcrição nº 23.453 3AX, propriedade de João Baptista Anhaia de Almeida Prado, com os seguintes azimutes e distâncias: 229°13'32" e 736,32 m até o vértice M-1, 301°20'25" e 625,32 m até o vértice M-2, 339°08'24" e 150,67 m até o vértice M-3, 357°09'19" e 430,99 m até o vértice M-4, 315°00'47" e 438,97 m até o vértice M-5, 352°56'21" e 80,86 m até o vértice M-6, 67°14'02" e 250,15 m até o vértice M-7, 63°49'10" e 226,59 m até o vértice M-8, 0°57'48" e 146,33 m até o vértice M-9, 294°00'05" e 94,09 m até o vértice M-10, 293°59'11" e 4,87 m até o vértice V-19; deste, segue pelo centro do Córrego da Cachoeira, a jusante, na mesma confrontação, com os seguintes azimutes e distâncias: 240°10'48" e 0,95 m até o vértice P-40, 312°00'30" e 12,06 m até o vértice P-41, 295°41'10" e 58,30 m até o vértice P-42, 293°13'37" e 15,90 m até o vértice P-43; deste, segue pelo centro do Córrego da Cachoeira, a jusante, confrontando com o Sítio Pau Branco, matrícula nº 30.874, propriedade Milton Moreira de Araújo, com os seguintes azimutes e distâncias: 239°47'13" e 14,27 m até o vértice P-44, 186°32'08" e 12,30 m até o vértice P-45, 248°33'18" e 28,36 m até o vértice P-46, 283°23'29" e 26,51 m até o vértice P-47, 333°00'38" e 25,96 m até o vértice P-48, 33°41'24" e 24,84 m até o vértice P-49, 309°43'27" e 40,53 m até o vértice P-50, 269°14'22" e 13,56 m até o vértice P-51, 294°28'21" e 21,56 m até o vértice P-52, 294°30'41" e 35,19 m até o vértice P-53, 308°29'26" e 26,94 m até o vértice P-54, 323°48'34" e 50,60 m até o vértice P-55, 345°48'18" e 21,90 m até o vértice P-56, 262°05'44" e 11,13 m até o vértice P-57, 324°37'58" e 24,64 m até o vértice P-58, 306°58'11" e 14,93 m até o vértice P-59, 9°02'10" e 11,72 m até o vértice P-60, 72°53'29" e 7,10 m até o vértice P-61, 288°41'20" e 10,70 m até o vértice P-62, 301°38'29" e 28,86 m até o vértice P-63, 291°09'41" e 26,26 m até o vértice P-64, 5°06'12" e 19,34 m até o vértice P-65, 31°33'46" e 23,46 m até o vértice P-66, 55°37'33" e 16,03 m até o vértice P-67, 16°17'03" e 23,00 m até o vértice P-69; deste, segue pelo centro de um Córrego, a montante, confrontando com uma gleba de terras, posse de Jandir Rodrigues de Araújo, com os seguintes azimutes e distâncias: 76°41'05" e 7,90 m até o vértice P-70, 30°29'47" e 7,57 m até o vértice P-71, 22°23'15" e 8,53 m até o vértice P-72, 65°08'09" e 36,46 m até o vértice P-73, 5°12'52" e 33,78 m até o vértice P-74, 68°28'37" e 91,75 m até o vértice P-75, 48°33'55" e 27,74 m até o vértice V-21; deste, segue pelo centro de um Córrego, a montante, confrontando com o Sítio Santa Terezinha, posse de Rui Donizete da Silva, com os seguintes azimutes e distâncias: 48°35'24" e 42,12 m até o vértice P-76, 98°01'11" e 74,11 m até o vértice P-77, 94°00'51" e 32,57 m até o vértice P-78, 43°45'40" e 38,59 m até o vértice P-79, 86°27'01" e 28,10 m até o vértice P-80, 95°05'19" e 36,30 m até o vértice P-81, 68°51'08" e 6,35 m até o vértice V-22; deste, segue pelo centro de um Córrego, a montante, confrontando com o Sítio Cachoeira, Transcrições nºs 24.822 e 18.215 3BA, propriedade de José Sebastião Herrera, com os seguintes azimutes e distâncias: 68°48'59" e 45,30 m até o vértice P-82, 44°32'45" e 46,39 m até o vértice P-83, 47°21'09" e 39,28 m até o vértice P-84, 359°03'02" e 3,62 m até o vértice V-23; deste, segue por cerca, na mesma confrontação, com os seguintes azimutes e distâncias: 61°38'15" e 3,14 m até o vértice M-11, 61°38'04" e 435,41 m até o vértice M-12, 43°16'33" e 104,58 m até o vértice M-13, ponto inicial da descrição deste perímetro. - Imóvel cadastrado no INCRA, em área maior, com os seguintes dados: Código do Imóvel Rural: 636.070.020.540-0; Denominação: Museu Nat Orlando de Almeida Prado; Área total (ha): 918,9000; Classificação fundiária: grande propriedade; Indicação para localização do imóvel: Estrada Mun. ao Bairro do Tome KM 07; Município sede: ITAPEVA/SP; Módulo rural (ha): 31,7409; Nº módulos rurais: 28,95; Módulo fiscal (ha): 20,0000; Nº módulos fiscais: 45,9450; FMP (ha): 2,0000. =====
PROPRIETÁRIO: LUIZ SERGIO DE BARROS, brasileiro, agricultor, portador do RG nº
..... (CONTINUA ÀS FLS. 010 DESTE LIVRO)



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

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

MATRÍCULA

31.882

FOLHA

010

Cartório de Registro de Imóveis

.....Itapeva, 22 de Dezembro de 2.010.....

LIVRO N.º 2 -

I B

REGISTRO GERAL

..... (CONTINUAÇÃO DAS FLS. 009 DESTE LIVRO)
(RG nº) 8.854.366-SSP/SP e do CPF nº 588.608.608-06, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com ROSANA DE ALMEIDA BARROS, brasileira, do lar, portadora do RG nº 11.944.192-SSP/SP e do CPF nº 274.225.308-47, ambos residentes e domiciliados à Rua 25 de Abril, nº 202, Jardim Espanha, na cidade de Itaberá/SP. TÍTULO AQUISITIVO: Havido pelo R.04 da matrícula nº 2.337 do Livro 2/I, desta Comarca, feito em 01 de agosto de 2.008. O OFICIAL,
(LUIZ ANTONIO LAGES DE MAGALHÃES). Total das Custas: R\$9,82. Guia nº 238/2010.

AV.01 - 31.882 - Itapeva, 12 de abril de 2.011. Faz-se a presente averbação para ficar constando que do imóvel da presente matrícula foi desmembrada uma área de 234,4755ha e vendida à SBN PARTICIPAÇÕES LTDA, devidamente matriculada sob n.º 32.075 - L.º 2/ID e o remanescente com a área de 120,7889ha devidamente matriculado sob n.º 32.076 - L.º 2/ID, ficando, portanto, ENCERRADA a presente matrícula. O OFICIAL

(Luiz Antonio Lages de Magalhães).

ORD. 654

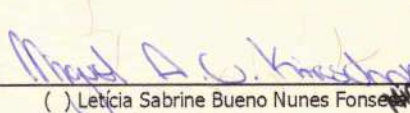
V

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

CERTIDÃO

CERTIFICO que o imóvel matriculado sob nº **31882** tem sua situação jurídica integralmente constante da (s) presente (s) cópia (s) reprográfica (s), incluindo *alienações, direitos e ônus reais registrados ou averbados, e registro de citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias* que, havendo, estão devidamente noticiados. **CERTIFICO**, mais, que a presente certidão foi extraída conforme § 1º, do art. 19, da Lei 6.015/73, sendo reprodução autêntica da matrícula à qual se refere, servindo, também, como **certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA** se a data de descerramento da matrícula contar com mais de 20 (vinte) anos. O referido é verdade e dou fé.

Itapeva, 05 de fevereiro de 2025


() Letícia Sabrine Bueno Nunes Fonseca Oficial Substituta

Augusto C. Kirschner
Presidente Autorizado

PROTOCOLO: 191.179

AO OFICIAL	R\$:	44,20
AO ESTADO	R\$:	0,00
À SEC. FAZENDA	R\$:	0,00
AO SINOREG	R\$:	0,00
AO TR. JUSTIÇA	R\$:	0,00
AO MUNICIPIO	R\$:	0,00
AO MP	R\$:	0,00
TOTAL	R\$:	44,20

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

Recolhido pela GUIA nº 025/2025

*** SELADO P/ VERBA ***



Selo Digital: [1200063C3TL000206551MU255]

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



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo

Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

fls. 595

DECRETO N.º 6.603 / 2.009

DECLARA de interesse social, para fins de desapropriação, imóvel rural que especifica.

LUIZ ANTONIO HUSSNE CAVANI,
Prefeito Municipal de Itapeva, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

CONSIDERANDO o disposto no inciso XXIII do artigo 66 da Lei Orgânica do Município de Itapeva; bem como nos termos do artigo 6º do Decreto-Lei n.º 3.365, de 21 de julho de 1.941, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 9.785, de 29 de janeiro de 1.999, e pela Lei n.º 4.132, de 10 de setembro de 1.962, e, ainda, o estabelecido pelo artigo 5º, XXIV, da Constituição Federal;

CONSIDERANDO que o Município necessita utilizar-se de um imóvel, para a devida instalação de um aterro sanitário que atenda as exigências legais;

CONSIDERANDO que a Administração Pública Municipal tem o dever de proteger o meio ambiente, nos termos do elencado no artigo 23, VI, da Constituição Federal;

DECRETA

Artigo 1º. Fica declarada de interesse social, para instalação de um aterro sanitário, para fins de desapropriação por via amigável e/ou judicial, uma gleba de terras, localizada na Zona Rural, sem benfeitorias edificadas, com área de 306.772,14 m², de propriedade de Luiz Sérgio de Barros e Rosana de Almeida Barros, localizada na Rodovia Pedro Rodrigues Garcia (SP-249), km 69, neste Município de Itapeva, com as seguintes medidas e confrontações:

Fls. 173
Livro nº 49
Exercício de 2.009



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo

Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

fls. 596

MEMORIAL DESCRITIVO

"Inicia-se no marco M-1 com coordenadas UTM, Norte (Y) 7337563,57m e Este (X) 719995,23m e segue em direção ao marco M-2 com coordenadas UTM Norte (Y) 7337446,81m e Este (X) 719845,49m, no azimute de 232°03'17" em uma distância de 189,88m, confrontando com estrada velha Itapeva-Ribeirão Branco atual Faixa de domínio da Rodovia Pedro Rodrigues Garcia (SP-249) Km 69; no marco M-2 com coordenadas UTM Norte (Y) 7337446,81m e Este (X) 719845,49m, deflete à direita e segue em direção ao marco M-3 com coordenadas UTM Norte (Y) 7337386,00m e Este (X) 719203,71m, no azimute de 264°35'14" em uma distância de 644,66m, confrontando com Sr. Luiz Sérgio de Barros; no marco M-3 com coordenadas UTM Norte (Y) 7337386,00m e Este (X) 719203,71m, deflete à direita e segue em direção ao marco M-4 com coordenadas UTM Norte (Y) 7337480,66m e Este (X) 719205,94m, no azimute de 1°20'50" em uma distância de 94,68m, confrontando com Sr. Luiz Sérgio de Barros e S/M; no marco M-4 com coordenadas UTM Norte (Y) 7337480,66m e Este (X) 719205,94m, deflete à direita e segue em direção ao marco M-5 com coordenadas UTM Norte (Y) 7337550,28m e Este (X) 719379,32m, no azimute de 68°07'20" em uma distância de 186,84m, confrontando com Sr. Luiz Sérgio de Barros e S/M; no marco M-5 com coordenadas UTM Norte (Y) 7337550,28m e Este (X) 719379,32m, deflete à esquerda e segue em direção ao marco M-6 com coordenadas UTM Norte (Y) 7337882,20m e Este (X) 719393,78m, no azimute de 2°29'42" em uma distância 332,23m, confrontando com Sr. Luiz Sérgio de Barros e S/M; no marco M-6 com coordenadas UTM Norte (Y) 7337882,20m e Este (X) 719393,78m, deflete à direita e segue em direção ao marco M-7 com coordenadas UTM Norte (Y) 7338046,01m e Este (X) 719801,31m, no azimute 68°06'07" em uma distância de 439,21m, confrontando com Sr. Luiz Sérgio de Barros e S/M; no marco M-7 com coordenadas UTM Norte (Y) 7338046,01m e Este (X) 719801,31m, deflete à direita e segue em direção ao marco M-1 com coordenadas UTM Norte (Y) 7337563,57m e Este (X) 719995,23m, no azimute de 158°06'07" em uma distância de 519,96m, confrontando com estrada velha Itapeva-Ribeirão Branco, atual Rodovia Pedro Rodrigues Garcia (SP-249), perfazendo assim uma área total de 306772,14 metros quadrados, ou 12,67 alqueires paulista, ou ainda 30,67 hectares e perímetro de 2407,46 metros."

Artigo 2º. A expropriante poderá invocar caráter de urgência no processo judicial de desapropriação para o fim do disposto no artigo 15, do Decreto-Lei n.º 3.365, de 21 de junho de 1.941.

Fls. 174

Livro nº 49

Exercício de 2.009



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo

Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

Artigo 3º. Fica a Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos autorizada a adotar as providências necessárias à efetivação desta desapropriação, de forma amigável ou judicial, se for o caso, assinando em nome do Município de Itapeva, acordos, termos e escrituras.

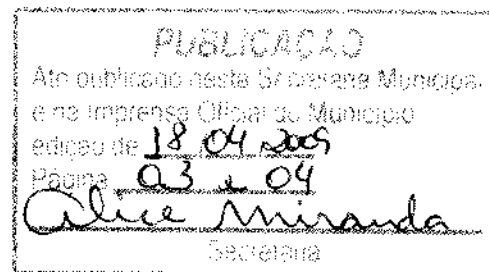
Artigo 4º. As despesas decorrentes da presente desapropriação correrão à conta de dotação própria.

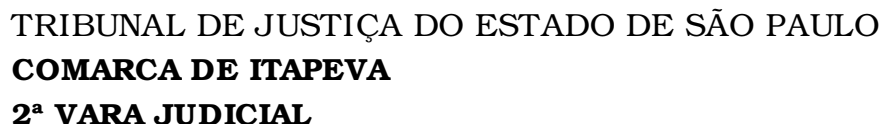
Artigo 5º. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Palácio Prefeito Cícero Marques, 06 de abril de 2.009.

LUIZ ANTONIO HUSSNE CAVANI
Prefeito Municipal

ANTONIO ROSSI JUNIOR
Secretário Municipal dos Negócios Jurídicos





CONCLUSÃO

SENTENCA

Requerente: **Município de Itapeva**
Requerido: **Luiz Sergio de Barros e outro**

Trata-se de ação de desapropriação ajuizada pelo **MUNICÍPIO DE ITAPEVA** em face de **LUIZ SÉRGIO DE BARROS e ROSANA DE ALMEIDA BARROS**.

Após o trânsito em julgado, expeça-se Carta de Adjudicação em favor da expropriante, bem como MLJ em favor da expropriada.

Sujeita esta sentença ao duplo grau de jurisdição, na forma do art. 28, § 1º, do Decreto-Lei nº 3.365, de 21/06/1941, decorrido o processamento de eventuais recursos voluntários, remeta-se os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça (Seção de Direito Público).

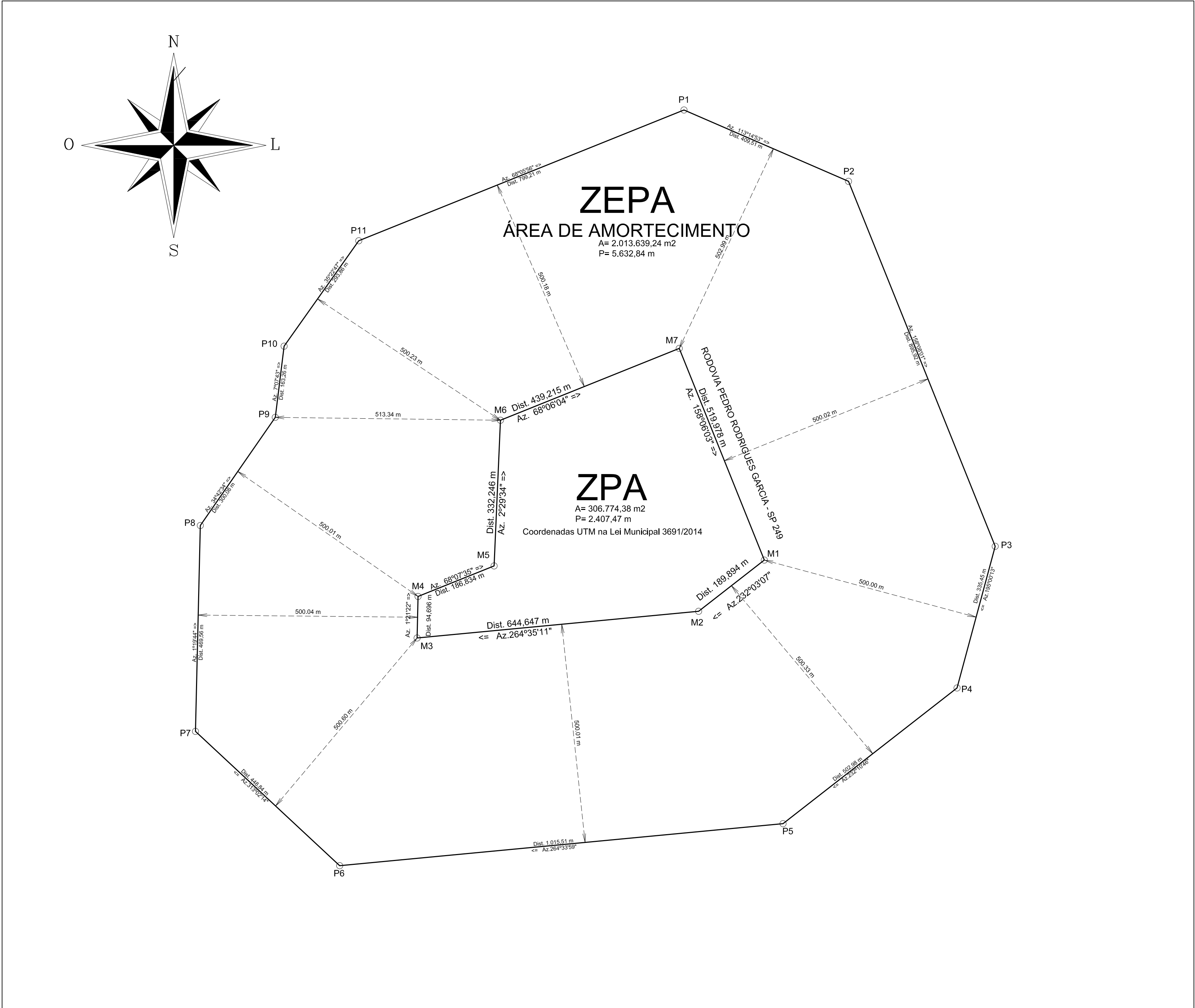
Oportunamente, archive-se os autos.

P.R.I.C.

Itapeva, 30 de junho de 2014.

JÚLIO DA SILVA BRANCHINI
Juiz de Direito

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA



Quadro de Áreas			
Descrição	m²	Ha	Alqs
ZEPa	2.013.641,48	201,3641	83,2083
ZPA	306.772,14	30,6772	12,6765
Total	2.320.413,62	232,0414	95,8849

Revisões (discriminação)	Nº	Data	Rubrica



GOVERNO DE
ITAPEVA
PRAÇA DUQUE DE CAXIAS, 22
ITAPEVA - SP
TEL. (15) 3526 8000

PRATO: ATERRO SANITÁRIO

ENDEREÇO/MUNICÍPIO: ROD. PEDRO RODRIGUES GARCIA - KM 70 BAIRRO ENGENHO VELHO - ITAPEVA - SP

TÍTULO: LEVANTAMENTO TOPOGRAFICO FOLHA: 01/01

ASSUNTO: DEFINIÇÃO DE ZONA DE AMORTECIMENTO EM TORNO DA ZPA

DATA:	ESCALA NOMINAL:	DESENHO:
23/02/2022	1/6000	GILVANO

ASSINATURAS:

PREFEITO MUNICIPAL
DR. MARIO SÉRGIO TASSINARI

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE OBRAS
ENG. WILHEN CARMELO SALLES KUCHTA

REPONSÁVEL TÉCNICO
ENG. GILVANO DE ALMEIDA PINHEIRO

5.062.231.028 - SP
c.r.e.a.

28027230220247599
o.r.t.

OBSERVAÇÃO:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO ANTONIO DE LIMA CHICHURA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2025 às 15:04, sob o número WIVA25700060949. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 102952-66.2021.8.26.0270 e código NBTpvqz.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – Anexo VII
Museu Nat Orlando de Almeida Prado – Bairro Lagoa Seca
Às margens da SP-249 - ÁREA RURAL ITAPEVA/SP

fls. 600

1



Imagem 1: Entrada imóvel mat. 32.121



Imagem 2: Vista para a rodovia

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – Anexo VII
Museu Nat Orlando de Almeida Prado – Bairro Lagoa Seca
Às margens da SP-249 - ÁREA RURAL ITAPEVA/SP

fls. 601
2



Imagem 3: Vista para a rodovia



Imagem 4: Placa de entrada com informações do aterro santário

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – Anexo VII
Museu Nat Orlando de Almeida Prado – Bairro Lagoa Seca
Às margens da SP-249 - ÁREA RURAL ITAPEVA/SP

fls. 602
3



Imagem 5:



Imagem 6:

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – Anexo VII
Museu Nat Orlando de Almeida Prado – Bairro Lagoa Seca
Às margens da SP-249 - ÁREA RURAL ITAPEVA/SP

fls. 603

4



Imagem 7:



Imagem 8:

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – Anexo VII
Museu Nat Orlando de Almeida Prado – Bairro Lagoa Seca
Às margens da SP-249 - ÁREA RURAL ITAPEVA/SP

fls. 604
5



Imagem 9:



Imagem 10:

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – Anexo VII
Museu Nat Orlando de Almeida Prado – Bairro Lagoa Seca
Às margens da SP-249 - ÁREA RURAL ITAPEVA/SP

fls. 605
6



Imagem 11:



Imagem 12:

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – Anexo VII
Museu Nat Orlando de Almeida Prado – Bairro Lagoa Seca
Às margens da SP-249 - ÁREA RURAL ITAPEVA/SP

fls. 606

7



Imagem 1: Entrada imóvel mat. 32.122



Imagem 2: Vista para a rodovia

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – Anexo VII
Museu Nat Orlando de Almeida Prado – Bairro Lagoa Seca
Às margens da SP-249 - ÁREA RURAL ITAPEVA/SP

fls. 607
8



Imagem 3: Vista para a rodovia



Imagem 4: Estrada para acesso pela lateral da propriedade



Imagem 5: Edificação existente (1)



Imagem 6: Edificação existente (2)

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – Anexo VII
Museu Nat Orlando de Almeida Prado – Bairro Lagoa Seca
Às margens da SP-249 - ÁREA RURAL ITAPEVA/SP

fls. 609

10



Imagem 7: Edificação existente (3)



Imagem 8:

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – Anexo VII
Museu Nat Orlando de Almeida Prado – Bairro Lagoa Seca
Às margens da SP-249 - ÁREA RURAL ITAPEVA/SP

fls. 610

11



Imagem 9:



Imagem 10:

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – Anexo VII
Museu Nat Orlando de Almeida Prado – Bairro Lagoa Seca
Às margens da SP-249 - ÁREA RURAL ITAPEVA/SP

fls. 611

12



Imagem 11:



Imagem 12:

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:
Modelo:
Data do modelo:
Tipologia:

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	41
Dados utilizados no modelo:	35

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço/Referência/Código	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro/Lugar	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Site internet	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Area total da gleba	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em hectares	Sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	Não
Macro localização	Numérica	Proxy	Variável de macro localização	Sim
Indice Fiscal IDH	Numérica	Proxy	Variável de macro localização construída com base nos índices fiscais da PGV do município	Não
Bem-feitoria	Numérica	Dicotomica	Lote de esquina, assumindo o valor 1, ou meio de quadra com o valor 0	Sim
Data do evento	Data	Proxy	Data de ocorrencia do evento no mercado imobiliário	Sim
Valor total	Moeda	Dependente	Valor total do imóvel	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area total da gleba	0,97	80,00	79,03	24,15
Macro localização	1,00	3,00	2,00	1,74
Bem-feitoria	0,00	1,00	1,00	0,57
Data do evento	1,00	12,00	11,00	9,71

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Valor total	85.000,00	11.000.000,00	10.915.000,00	2.449.828,57
-------------	-----------	---------------	---------------	--------------

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9653421 / 0,9784303
Coefficiente de determinação:	0,9318853
Fisher - Snedecor:	102,61
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	71%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	91%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	2,86%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	48,912	4	12,228	102,608
Não Explicada	3,575	30	0,119	
Total	52,487	34		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor total}) = +10,7480384 + 0,7689139373 * \ln(\text{Area total da gleba}) + 0,4691277517 / \text{Macro localização} + 1,119637938 * \text{Bem-feitoria} + 0,2556197185 * \ln(\text{Data do evento})$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

$\text{Valor total} = +41310,28198 * e^{(+0,7689139373 * \ln(\text{Area total da gleba}) + 0,4691277517 / \text{Macro localização})} * e^{(1,119637938 * \ln(\text{Bem-feitoria}) + 0,2556197185 * \ln(\text{Data do evento}))}$

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

$$+1,119637938 * \text{Bem-feitoria}) * e^{(+0,2556197185 * \ln(\text{Data do evento}))}$$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

$$\text{Valor total} = +46538,64849 * e^{(+0,7689139373 * \ln(\text{Area total da gleba}))} * e^{(+0,4691277517 / \text{Macro localização})} * e^{(+1,119637938 * \text{Bem-feitoria}) * e^{(+0,2556197185 * \ln(\text{Data do evento}))}}$$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):

$$\text{Valor total} = +49395,97598 * e^{(+0,7689139373 * \ln(\text{Area total da gleba}))} * e^{(+0,4691277517 / \text{Macro localização})} * e^{(+1,119637938 * \text{Bem-feitoria}) * e^{(+0,2556197185 * \ln(\text{Data do evento}))}}$$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total da gleba	ln(x)	15,33	0,00
Macro localização	1/x	1,68	10,42
Bem-feitoria	x	8,52	0,00
Data do evento	ln(x)	2,11	4,37
Valor total	ln(y)	34,40	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area total da gleba	x1	0,00	0,63	-0,36	-0,00	0,87
Macro localização	x2	0,63	0,00	-0,42	0,16	0,54
Bem-feitoria	x3	-0,36	-0,42	0,00	0,01	0,06
Data do evento	x4	-0,00	0,16	0,01	0,00	0,12
Valor total	y	0,87	0,54	0,06	0,12	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area total da gleba	x1	0,00	0,09	0,82	0,38	0,94
Macro localização	x2	0,09	0,00	0,39	0,08	0,29
Bem-feitoria	x3	0,82	0,39	0,00	0,27	0,84
Data do evento	x4	0,38	0,08	0,27	0,00	0,36
Valor total	y	0,94	0,29	0,84	0,36	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	15,32	15,56	-0,24	-1,5909%	-0,706008	0,01638800
2	12,71	13,23	-0,52	-4,0857%	-1,503903	0,04389800
3	12,68	12,80	-0,13	-0,9966%	-0,365941	0,00323100
4	14,00	14,03	-0,03	-0,2169%	-0,087967	0,00015600
5	13,30	12,85	0,46	3,4291%	1,321578	0,03754700
6	12,54	12,91	-0,36	-2,9019%	-1,054346	0,02332500
7	13,71	13,05	0,66	4,7827%	1,899451	0,07213500
8	13,82	13,11	0,71	5,1323%	2,053955	0,08333400
9	15,32	15,20	0,12	0,7657%	0,339781	0,00309400
10	12,79	12,75	0,05	0,3568%	0,132241	0,00414600
11	15,09	15,10	-0,01	-0,0367%	-0,016051	0,00000600
12	15,32	15,02	0,30	1,9828%	0,879917	0,01767600
13	15,15	14,87	0,28	1,8321%	0,804067	0,01332300
14	14,73	14,45	0,29	1,9445%	0,829801	0,01328500
15	16,12	16,00	0,12	0,7168%	0,334662	0,00420700
16	13,59	13,86	-0,27	-1,9640%	-0,773310	0,01350800
17	16,01	16,15	-0,14	-0,8876%	-0,411733	0,00689600
18	13,71	13,91	-0,20	-1,4750%	-0,585793	0,00754600
19	16,21	16,15	0,06	0,3721%	0,174740	0,00124100
20	14,91	15,00	-0,08	-0,5622%	-0,242890	0,00223200
21	14,22	14,39	-0,17	-1,1645%	-0,479694	0,00471700
24	13,12	13,60	-0,48	-3,6419%	-1,384379	0,04226400
25	12,45	12,54	-0,09	-0,7159%	-0,258174	0,00253400
26	13,38	13,91	-0,53	-3,9307%	-1,524017	0,03530400
27	13,38	12,90	0,49	3,6468%	1,413970	0,04720300
28	15,12	14,51	0,62	4,0725%	1,784183	0,06274500
30	13,46	13,31	0,15	1,1261%	0,439050	0,00720800
31	15,14	15,21	-0,08	-0,4968%	-0,217847	0,00171700
32	13,77	14,23	-0,46	-3,3295%	-1,327945	0,10993800
33	15,87	15,92	-0,06	-0,3485%	-0,160191	0,00184100
34	13,42	13,32	0,09	0,7038%	0,273558	0,07684600
35	12,21	12,35	-0,14	-1,1753%	-0,415581	0,00700000
36	11,35	11,59	-0,24	-2,1494%	-0,706714	0,03129900
38	13,59	13,80	-0,20	-1,4955%	-0,588848	0,00524500
39	13,02	12,97	0,05	0,3458%	0,130377	0,00230000

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

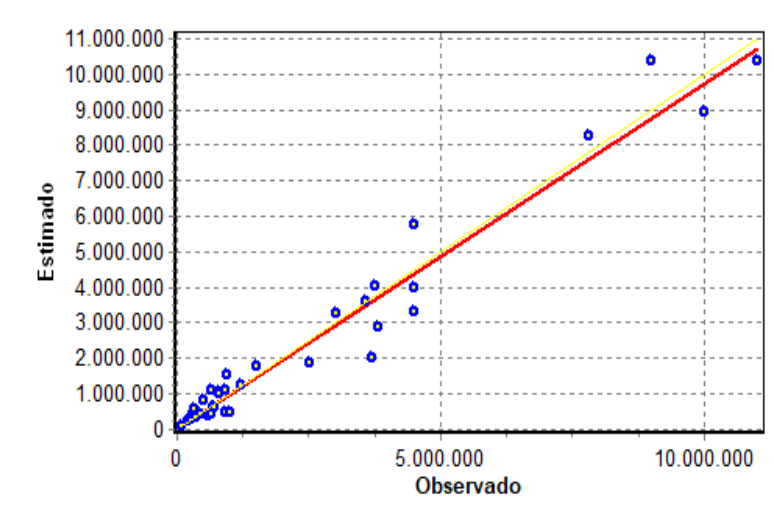
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

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

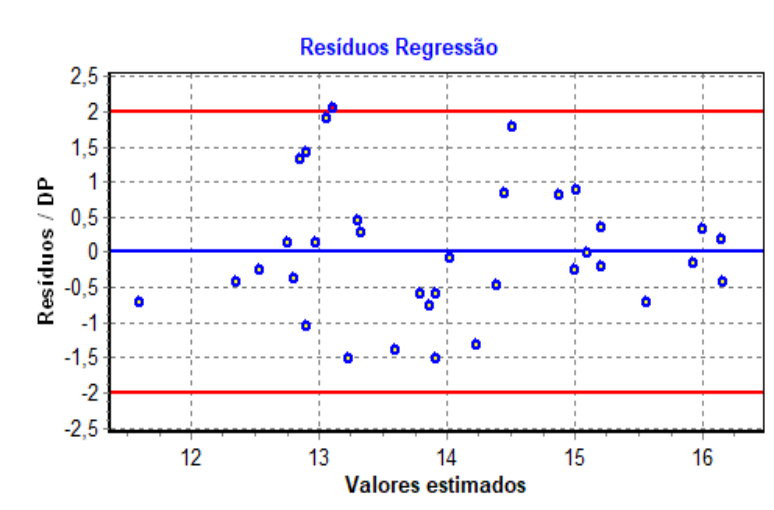
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

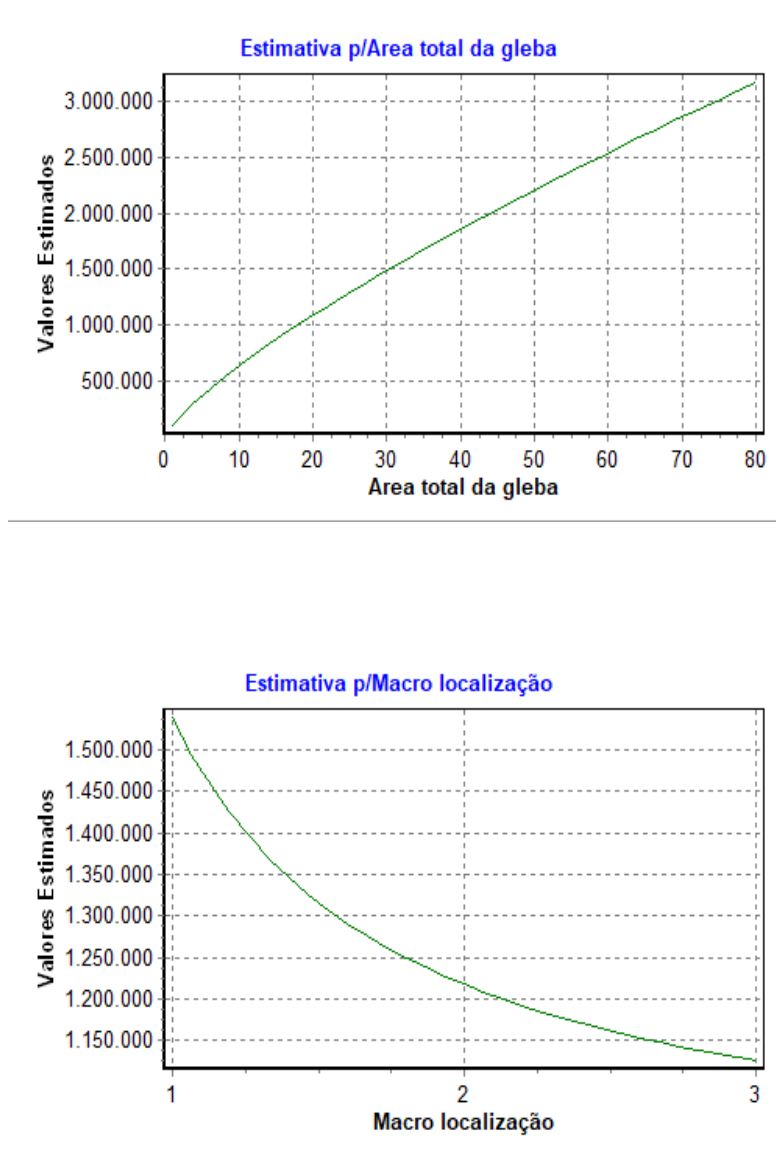


Resíduos da Regressão Linear

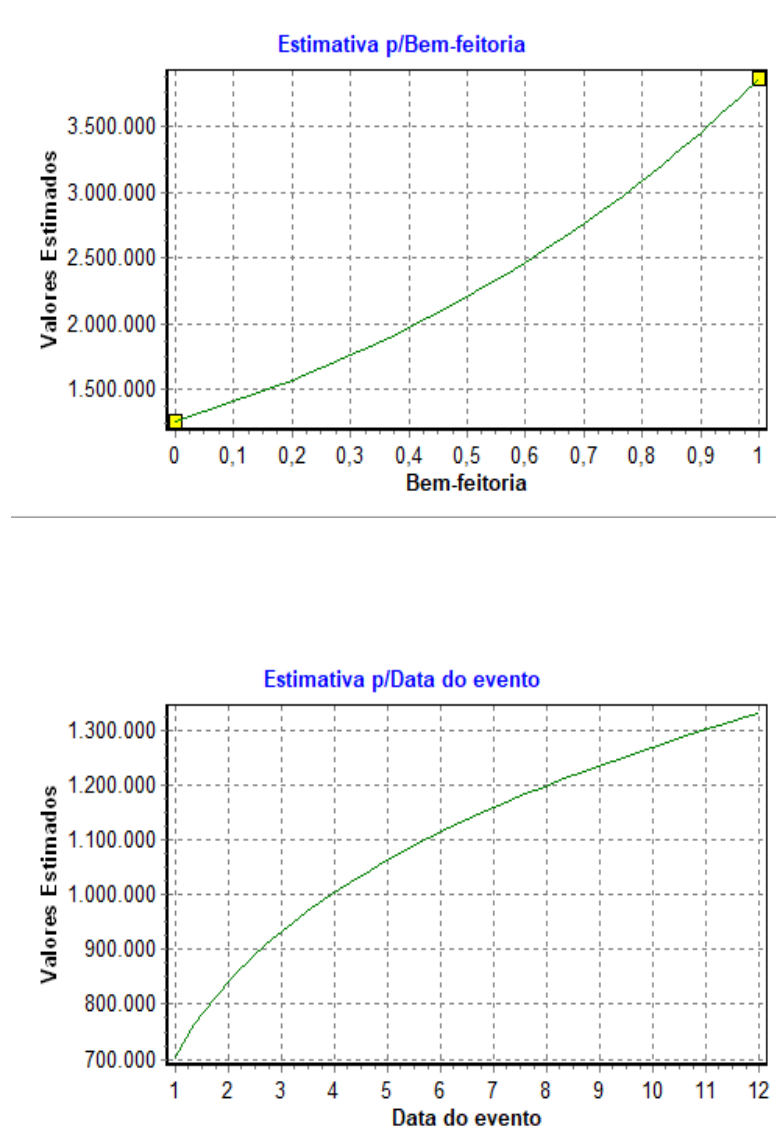


Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabil itado	Endereço/Referência/C ódigo	Bairro/Lugar	Informante	Telefone do informante
1		Código do anúncio: 10966	cód. 1042952159	MFG NEGOCIOS	(15) 3342-7300
2		Cód. Ref.: 2057	Bairro das Pedras	Degrau Imóveis	(15) 3522-4595
3		5 km do hospital santa casa	Sambra	Carlos Oliveira	15 998242792
4		Código do anúncio: 2248	3 km da rodovia que liga Guapiara a cidade de apiai	MFG NEGOCIOS	(15) 3342-7300
5		Código: 1146	Engenho Velho	Imita Imóveis	(15) 3522-2174
6		Código: 1330	Taquarivaí	Imita Imóveis	(15) 3522-2174
7		Cód.: 650	Alto Sao Benedito	Império Imóveis	(15) 3521-2705
8		Cód.: 649	VI São Benedito/Jd Grajaú,	Roque Imóveis	(15) 3522-5060
9		Código do anúncio: FA00007	região de Itapeva	NOVVUM INTERMEDIÇÕES E AQUISÕES IMOBILIÁRIAS	(19) 98124-3226
10		Código do anúncio: 8585	600 mts do Asfalto	JOSÉ ALFREDO DE CASTRO FREITAS	(15) 99650-2258
11		Código do anúncio: 5997	região de Itapeva	MFG NEGOCIOS	(15) 3342-7300
12		Código do anúncio: 12045	cód. 1093227306	MFG NEGOCIOS	(15) 3342-7300
13		Código do anúncio: 10519	cód. 1027261297	MFG NEGOCIOS	(15) 3342-7300
14		Código do anúncio: FA0145	cód. 1004760774	MATTOS E TREVISAN	(19) 2514-1288
15		Código do anúncio: 10537	cód. 1026129124	MFG NEGOCIOS	(15) 3342-7300
16		Código do anúncio: 10552	cód. 1027253236	MFG NEGOCIOS	(15) 3342-7300
17		Código do anúncio: FA0050	Localizada a 13 km da rodovia Castelo Branco.	Palace Imobiliaria	(19) 3422-2168
18		Código do anúncio: 10670	cód. 1034278974	MFG NEGOCIOS	(15) 3342-7300
19		Código do anúncio: SI0197_RBROKE	cód. 1115830182	ARBO IMÓVEIS	(11) 4003-3793
20		Código do anúncio: 6420	cód. 1005726064	MFG NEGOCIOS	(15) 3342-7300
21		Código do anúncio:	cód. 1036537061	MFG NEGOCIOS	(15) 3342-7300

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

		10730			
22	*	cód. 1118695237	cód. 1118695237	Fernanda	cód. 1118695237
23	*	Código do anúncio: 10549	cód. 1119375902	MFG NEGOCIOS	(15) 3342-7300
24		Bairro Eng. Maia	Engenheiro Maia	Anderalmeidamendes1	(15)99856-9794
25		Referência 988	CAPOAVINHA	BEM MORAR IMOVEIS	(15)99711-9894
26		Ref.: 341	Porthal Imóveis	Porthal Imóveis	(15) 99632-0890
27		Ref.: 388	Porthal Imóveis	Porthal Imóveis	(15) 99632-0890
28		Ref.: 340	Porthal Imóveis	Porthal Imóveis	(15) 99632-0890
29	*	[cod:] 67	BAIRRO RIO ABAIXO	Marcio Mariano	(15) 99732-5626
30		[cod:] 102	CAPAO BONITO	Marcio Mariano	(15) 99732-5626
31		Código do anunciante: ST00057	ÁREA RURAL 229	Waldemar Corretor	19974010390
32		Código do anunciante: ST00156	Sítio à venda em Capão Bonito/SP	TORRI CONSULTORIA IMOBILIÁRIA	(15) 998068325
33		Código do anunciante: 12403	Região de Capão	MFG NEGOCIOS	(15) 3342-7300
34		Código do anunciante: ST00002	SÃO JOSÉ ABAIXO	CIACRED SOLUÇÕES FINANCEIRAS	(15) 99769-2255
35		[cod:] 327	Bairro da Passagem	Marcio Mariano	(15) 99732-5626
36		[cod:] 518	Pinhalzinho	Marcio Mariano	(15) 99732-5626
37	*	Ref 945	Código Imóvel: 1215835	BEM MORAR IMOVEIS	(15)99711-9894
38		Código do anúncio: 939	Código Imóvel: 1399707	BEM MORAR IMOVEIS	(15)99711-9894
39		Ref. 1098	Código Imóvel: 1493057	BEM MORAR IMOVEIS	(15)99711-9894
40	*	Ref. 1033	Código Imóvel: 1460246	BEM MORAR IMOVEIS	(15)99711-9894
41	*	Referência: ST00003	CAPAO BONITO	CIACRED SOLUÇÕES FINANCEIRAS	(15) 99769-2255

ID	Desabilitado	Site internet
1		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/fazenda-a-venda-em-ribeirao-branco-1042952159?lis=listing_1100
2		https://www.degrauimoveis.com/imoveis/info/siacutetio-bairro-das-pedras-itapeva-sp-2057/
3		https://sp.olx.com.br/r

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

		egiao-de-sorocaba/terr enos/sitio-para-investir -ou-morar-111213909 3?lis=listing_1100
4		https://sp.olx.com.br/r egiao-de-sorocaba/terr enos/sitio-venda-ribeir ao-branco-sp-1093224 633?lis=listing_1100
5		https://imitaimoveis.c om.br/detalhes_vd.ph p?imovel=1146
6		https://imitaimoveis.c om.br/detalhes_vd.ph p?imovel=1330
7		http://www.imperioim oveisitapeva.com.br/i movel/lote-para-venda -alto-sao-benedito-itap eva-sp/
8		http://www.roqueimo veisitapeva.com.br/im oveis/info/siacutetio-vl -sao-beneditojd-grajau -itapeva-sp-649/
9		https://sp.olx.com.br/r egiao-de-sorocaba/terr enos/fazenda-a-venda- com-78-alqueires-ribei rao-branco-regiao-de-i tapeva-sp-r-4-500-000- 0-1083760611?lis=listi ng_1100
10		https://sp.olx.com.br/r egiao-de-sorocaba/terr enos/lindo-sitio-ribeira o-branco-24-200-m-1-5 -km-da-cidade-2-casas- 2-lagos-documentado- 1035597176?lis=listing _1100
11		https://sp.olx.com.br/r egiao-de-sorocaba/terr enos/fazenda-com-78- alqueires-ribeirao-bran co-1005726579?lis=listi ng_1100
12		https://sp.olx.com.br/r egiao-de-sorocaba/terr

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

		enos/fazenda-venda-ribeirao-branco-sp-1093227306?lis=listing_1100
13		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/fazenda-de-54-alqueires-em-ribeirao-branco-sp-1027261297?lis=listing_1100
14		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/linda-fazenda-em-ribeirao-branco-1004760774?lis=listing_1100
15		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/fazenda-em-ribeirao-branco-sp-1026129124?lis=listing_1100
16		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/excelente-sitio-em-ribeirao-branco-1027253236?lis=listing_1100
17		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/fazenda-com-5-dormitorios-a-venda-1563600-m-por-r-9-000-000-00-rio-apiai-ribeirao-b-1111605403?lis=listing_1100
18		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/excelente-sitio-em-ribeirao-branco-1034278974?lis=listing_1100
19		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/fazenda-com-eucalipto-no-estado-de-sp-156-hectares-1115830182?lis=listing_1100
20		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/fazenda-em-ribeirao-branco-sp-1027261297?lis=listing_1100

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

		rao-branco-80-alqueires-1005726064?lis=listing_1100
21		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/excelente-sitio-na-regiao-de-ribeirao-branco-27-alqueires-1036537061?lis=listing_1100
22	*	https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/sitio-em-ribeirao-branco-sp-1118695237?lis=listing_1100
23	*	https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/excelente-sitio-em-ribeirao-branco-1119375902?lis=listing_1100
24		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/vendo-ou-troco-sitio-de-3-5-alqueires-1113475274?lis=listing_1100
25		http://www.bemmorarimoveis.com.br/mvc/imovel/lote-terreno-nao-especificado-capao-bonito-0-quartos-1433560
26		https://portalimoveis.com.br/imovel/sitio-para-venda/341
27		https://portalimoveis.com.br/imovel/sitio-com-divisa-em-rio-piscos-o-capao-bonito-sp/388
28		https://portalimoveis.com.br/imovel/area-para-hotel-fazenda-camping-a-venda-em-rural-capao-bonito-sp/340
29	*	http://www.marciomariano.com.br/sitio-no-bairro-rio-abaixo-ndas-h-sentido-ribeirao-gran

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

		de--151.html
30		http://www.marciomariano.com.br/otimo-sitio-com-9-alqueires-190.html
31		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-25-alqueires-11-alqueires-c-eucalipto-3-reserva-2953964078.html
32		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-a-venda-em-capao-bonito-2955504774.html
33		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-em-capao-bonito-sp-2972802415.html
34		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/rural-sao-jose-abaixo-2943376562.html
35		http://www.marciomariano.com.br/sitio-a-venda-em-ribeirao-grande-sp-422.html
36		http://www.marciomariano.com.br/chacara-pinhazinho-624.html
37	*	http://www.bemmorarimoveis.com.br/mvc/imovel/chacara-fazenda-sitio-nao-especificado-capao-bonito-3-quartos-1215835
38		http://www.bemmorarimoveis.com.br/mvc/imovel/chacara-fazenda-sitio-nao-especificado-capao-bonito-0-quartos-1399707
39		http://www.bemmorarimoveis.com.br/mvc/imovel/chacara-fazenda-sitio-nao-especificado-capao-bonito-2-quar

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

		tos-1493057
40	*	http://www.bemmorarimoveis.com.br/mvc/imovel/chacara-fazenda-sitio-nao-especificado-capao-bonito-2-quartos-1460246
41	*	https://www.ciacred.com.br/comprar/sp/capao-bonito/estrada-rural/sitio/69274888#detalhes

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area total da gleba	Distancia ao polo valorizante	Macro localização	Indice Fiscal IDH	Bem-feitoria	Data do evento	Valor total
1		32,00	15,00	1,00	0,64	1	9	4.500.000,00
2		2,50	17,00	3,00	0,73	1	7	330.000,00
3		1,24	7,00	3,00	0,73	1	11	320.000,00
4		18,00	28,00	1,00	0,64	0	10	1.200.000,00
5		1,53	34,00	3,00	0,73	1	7	600.000,00
6		1,65	20,00	3,00	0,73	1	7	280.000,00
7		2,00	30,00	3,00	0,73	1	7	900.000,00
8		2,14	5,00	3,00	0,73	1	7	1.000.000,00
9		78,00	25,00	1,00	0,64	0	12	4.500.000,00
10		1,00	1,50	1,00	0,64	1	5	360.000,00
11		78,00	25,00	1,00	0,64	0	8	3.588.000,00
12		63,00	25,00	1,00	0,64	0	11	4.500.000,00
13		54,00	7,00	1,00	0,64	0	10	3.800.000,00
14		30,00	10,00	1,00	0,64	0	11	2.500.000,00
15		53,00	15,00	1,00	0,64	1	11	10.000.000,00
16		14,00	20,00	1,00	0,64	0	11	800.000,00
17		64,61	13,00	1,00	0,64	1	11	9.000.000,00
18		15,00	21,00	1,00	0,64	0	11	900.000,00

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

19		64,46	13,00	1,00	0,64	1	11	11.000.000,00
20		80,00	20,00	1,00	0,64	0	5	3.000.000,00
21		27,00	21,00	1,00	0,64	0	12	1.500.000,00
22	*	3,00	15,00	1,00	0,64	1	12	350.000,00
23	*	2,00	12,00	1,00	0,64	1	12	350.000,00
24		3,50	21,40	3,00	0,73	1	11	500.000,00
25		3,31	15,00	2,00	0,72	0	12	255.000,00
26		4,60	10,00	2,00	0,72	1	12	650.000,00
27		1,23	4,00	2,00	0,72	1	12	650.000,00
28		10,00	7,00	2,00	0,72	1	12	3.700.000,00
29	*	2,00	10,00	2,00	0,72	1	12	280.000,00
30		9,00	8,00	2,00	0,72	0	12	700.000,00
31		25,00	10,00	2,00	0,72	1	12	3.750.000,00
32		11,00	20,00	2,00	0,72	1	3	954.000,00
33		65,00	25,00	2,00	0,72	1	11	7.800.000,00
34		21,00	20,00	2,00	0,72	0	1	672.000,00
35		2,59	15,00	2,00	0,72	0	12	200.000,00
36		0,97	21,40	2,00	0,72	0	12	85.000,00
37	*	4,60	15,00	2,00	0,72	1	12	480.000,00
38		3,96	9,00	2,00	0,72	1	12	800.000,00
39		1,00	3,00	1,00	0,64	1	12	450.000,00
40	*	24,00	17,00	2,00	0,72	1	7	1.400.000,00
41	*	10,00	25,00	2,00	0,72	0	12	240.000,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	752.073,36	847.258,26	899.277,27	10,15%	
Valor Médio	837.013,71	942.948,95	1.000.843,06	-	III
Valor Máximo	931.547,36	1.049.447,09	1.113.879,86	11,29%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço/Referência/Código	ÁREA DESMEMBRADA 01	-

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Bairro/Lugar	BAIRRO LAGOA SECA	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Site internet		-
Area total da gleba	4,00	Não
Macro localização	2,00	Não
Bem-feitoria	1,00	Não
Data do evento	10,00	Não



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

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620240782891

1. Responsável Técnico

LEANDRO ANTONIO DE LIMA CHICHURA

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

Empresa Contratada:

RNP: **2615154192**

Registro: **5069711730-SP**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO**

Endereço: **Avenida DONA PAULINA DE MORAIS**

Complemento:

Cidade: **Itapeva**

Processo Judicial: **1002952-66.2021.8.26.0270** Data de Nomeação: **17/07/2023**

Valor: R\$ **8.000,00**

Tipo de Contratante: **Processo Judicial**

Ação Institucional:

Nº: **444**

Bairro: **VILA OPHÉLIA**

UF: **SP**

CEP: **18400-818**

Vinculada à Art nº:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rodovia As margens da SP-249**

Complemento: **Museu Nat Orlando de Almeida Prado**

Cidade: **Itapeva**

Data de Início: **17/07/2023**

Previsão de Término: **17/07/2024**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Rural**

Nº: **0**

Bairro: **Bairro Lagoa Seca**

UF: **SAO PAULO**

CEP:

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Elaboração

		Quantidade	Unidade
1	Avaliação de levantamento topográfico	2,00000	unidade

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

5. Observações

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL ÁREA RURAL ATRAVÉS DE DADOS ESTATÍSTICOS POR MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO COM USO DE REGRESSÃO LINEAR MÚLTIPLA. ENDEREÇO DO IMÓVEL: Museu Nat Orlando de Almeida Prado □ Bairro Lagoa Seca, Itapeva/SP
As margens da SP-249
Área mat. nº 32.121: 12,676 alqueires (ÁREA DESMEMBRADA 02)
Área mat. nº 32.122: 4,0 alqueires (ÁREA DESMEMBRADA 01)

6. Declarações

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

Profissional

Contratante

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

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ de _____ de _____
Local data

LEANDRO ANTONIO DE LIMA CHICHURA - CPF: 428.223.088-61

PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

9. Informações

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

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

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

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: [acessar link Fale Conosco do site acima](#)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO ANTONIO DE LIMA CHICHURA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2025 às 15:04, sob o número WIVA25700060949. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002952-66.2021.8.26.0270 e código NBTpvtpr.