

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ITANHAÉM

Av. Rui Barbosa em frente 1860- Gleba II

Rodovia Padre Manoel da Nóbrega- Gleba III

Bairro Guarda Civil

ITANHAÉM/SP

Setembro/2021

RESUMO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

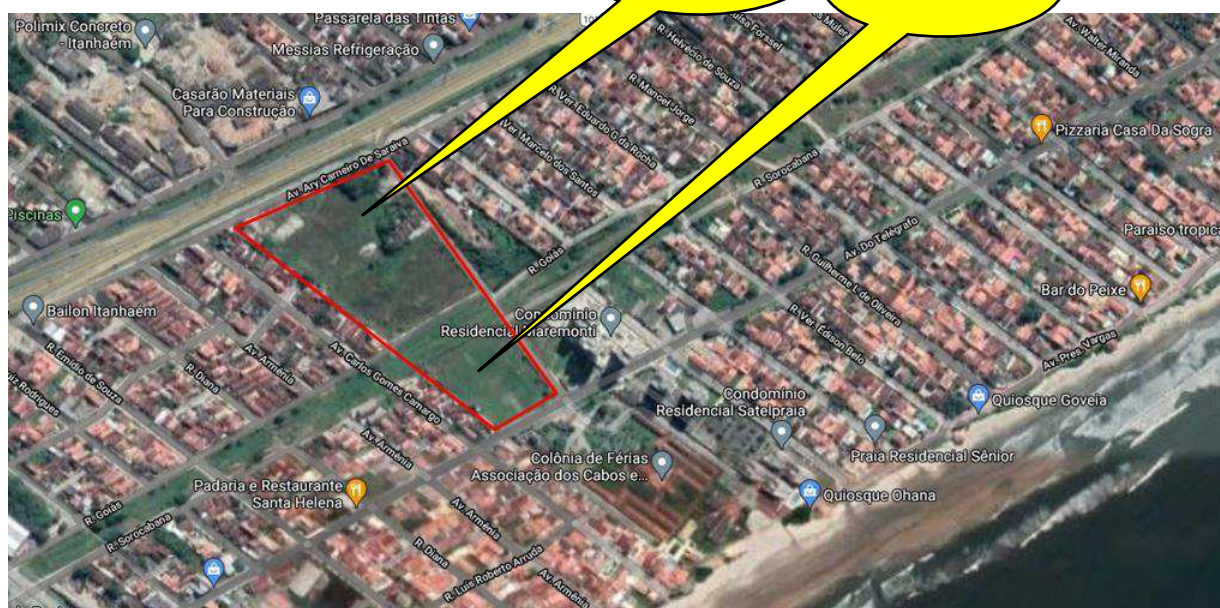
REFERÊNCIA: **ITANHAÉM** – Gleba II e III

ENDEREÇO: Av. Rui Barbosa em frente 1860 – Gleba II
Rodovia Padre Manoel da Nóbrega – Gleba III
Bairro Guarda Civil

ÁREA, PROPRIETÁRIO E VALOR:

Proprietário	Área (m²)	Valor Mínimo	Central	Valor Máximo
CAIXA BENEFICIENTE DA POLICIA MILITAR DO ESTADO DE SÃO PAULO- Gleba II	17.168,00	R\$ 15.909.450,00	R\$18.717.000,00	R\$21.524.550,00
CAIXA BENEFICIENTE DA POLICIA MILITAR DO ESTADO DE SÃO PAULO- Gleba III	47.670,00	R\$ 20.303.100,00	R\$23.886.000,00	R\$27.468.900,00

DATA DO LAUDO: Setembro/2021



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 INTERESSADO: Superintendência de Projetos

1.2 FINALIDADE: Determinação de valores para venda dos imóveis avaliandos

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

1.4 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

DENOMINAÇÃO : **ITANHAÉM – Gleba II e III**

PROPRIETÁRIOS : **CAIXA BENEFICIENTE DA POLICIA MILITAR
DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

ENDEREÇO : **Av. Rui Barbosa em frente 1860 e Rodovia
Padre Manoel da Nóbrega**

BAIRRO : **Bairro Guarda Civil**

MUNICÍPIO : **Itanhaém - SP**

1.5 DOCUMENTAÇÃO DE APOIO

Serviram de base para a presente avaliação os seguintes documentos:

- ♦ Mapa de localização
- ♦ Planta Planialtimétrica Cadastral
- ♦ Memorial Descritivo das Glebas II e III

1.6 RESSALVAS

a) Na presente avaliação pressupõem-se como válidas as medidas constantes nos documentos enviados para consulta de base na elaboração do laudo de avaliação;

b) As informações necessárias para a elaboração deste trabalho técnico, obtidas de terceiros, foram consideradas como corretas e prestadas de boa fé;

2 VISTORIA

2.1 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Trata-se de região de ocupação predominantemente residencial, caracterizada por construções residenciais unifamiliares do tipo térrea e prédios de apartamentos de padrão médio, observando-se ainda comércio e serviços variados, de âmbito local, ao longo das principais vias.

2.1.1 MELHORAMENTOS PÚBLICOS E SERVIÇOS

O entorno é servido pelos principais melhoramentos públicos existentes na cidade: redes de água domiciliar, energia elétrica, telefone, iluminação pública, captação de esgotos e águas pluviais, guias e sarjetas.

2.1.2 VIAS DE ACESSO

Dentro da microrregião onde está situado o avaliando, destacamos como principais vias de acesso a Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, Rua Goiás, Av. Ary Carneiro de Saraiva e Av. Rui Barbosa.

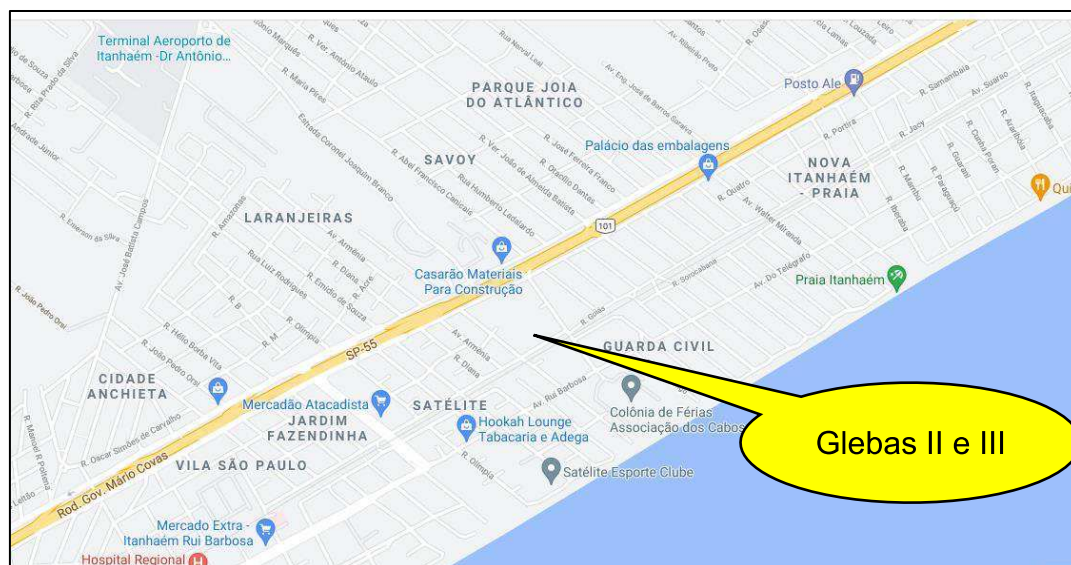
Observa-se a passagem de ônibus municipais e intermunicipais, pela Faixa de Domínio da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, proporcionando a ligação a regiões vizinhas e ao centro da cidade.

2.2 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

2.2.1 LOCALIZAÇÃO

Os imóveis em estudo localizam-se com frente para a Av. Rui Barbosa (Gleba II) e com frente para a Av. Ary Carneiro de Saraiva (Gleba III), ambas fazendo frente também para a Rua, no Bairro da Guarda Civil, no município de Itanhaém.

As Avenidas Rui Barbosa e Ary Carneiro de Saraiva para as quais os avaliandos fazem frente são vias principais dotadas de pavimentação asfáltica, com guias e sarjetas e captação de águas pluviais, de perfil ondulado e dupla mão direcional.



2.2.2 ESPECIFICAÇÃO DO TERRENO

A Gleba II situada na Av. Rui Barbosa em frente 1860, encontra-se desocupada e cortada por um caminho não oficial e a Gleba III possui frente para a Rodovia Padre Manoel da Nobrega e encontra-se ocupada por algumas construções que não fazem parte do escopo desse trabalho segundo informações do contratante.

Ambas as glebas fazem divida com a antiga Estrada de Ferro Sorocabana.

A gleba II de acordo com o memorial descritivo apresentado pelo proprietário possui área total de terreno de 17.168,00m² e a Gleba III também de acordo com o memorial descritivo apresentado pelo proprietário possui área de terreno total de 47.670,00m².

3. **DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

O mercado imobiliário da região ora analisada, dentro do atual contexto socioeconômico, apresenta lenta recuperação, muito embora com ainda baixa liquidez para venda, devido a pandemia.

4. **AVALIAÇÃO**

4.1 ***ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO***

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

4.2 ***METODOLOGIA***

Para a determinação do valor do imóvel avaliando as normas de avaliações recomendam a utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é aquele que define o valor através da comparação do imóvel avaliando com dados de mercado assemelhados quanto às suas características.

Em face da obtenção de imóveis suficientes comparáveis ao avaliando que permitiu comparações diretas com o mesmo, optou-se pelo método comparativo direto de dados de mercado com a aplicação da Inferência Estatística para a determinação do cálculo do valor total do imóvel.

4.2.1 DO PROCEDIMENTO DE CÁLCULO

A identificação de algumas variáveis extraídas dos dados amostrais coletados de forma aleatória no mercado imobiliário permite um estudo inferencial, objetivando encontrar as mais representativas na variação do valor atribuível aos imóveis. O modelo matemático que se mostrou mais adequado a realidade do mercado imobiliário é o resultado do universo amostral coletado. A pesquisa imobiliária vai a seguir apresentada, destacando-se as variáveis estudadas como atributos relevantes.

4.3 PESQUISA IMOBILIÁRIA

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

Desta pesquisa resultou uma amostra de 24 (*vinete e quatro*) elementos comparativos, qualificados no Anexo I, dos quais 22 (*vinete e dois*) utilizados, segundo os critérios e testes estatísticos aplicados às seguintes variáveis:

- a) **Valor Total**= Valor total dos Imóveis ofertados em Reais (R\$);
- b) **Área** = Área de terreno total (*em m²*);
- c) **Local**= *Variável Quantitativa referente aos locais dos imóveis, sendo local mais central (4), menos central (3), residencial unifamiliar(2) e periférico (1).*

c) **Incorporação**= Variável Dicotômica referente se os locais dos imóveis permitem incorporação vertical (1) ou não (0).

4.4 DO MODELO ADOTADO

Dos modelos matemáticos estudados foi escolhido o que melhor indica a variação dos valores para o local de avaliação e se pode incorporar ou não segundo as seguintes variáveis: Área e Local e Incorporação, que resultaram na seguinte equação:

$$\ln(VTOTAL) = \text{EXP} \{5,502597 + 0,7898911 * \ln(ATERR) + 1,956485 * \ln(LLOCAL) + 0,8280342 * INCORP\}$$

Correspondente às seguintes características do avaliando:

ATERR = Área total de terreno (Gleba II) = 17.168,00 m²

LOCAL = Local = 4,0

INCORP = Incorporação = 1,0

ATERR = Área total de terreno (Gleba III) = 47.670,00 m²

LOCAL = Local = 3,0

INCORP = Incorporação = 1,0

4.4.1 DO COEFICIENTE DE DETERMINAÇÃO

O poder de explicação de um modelo inferido estatisticamente, sobre o comportamento de um fenômeno, representativo do Campo Amostral, é dado através do Coeficiente de Determinação. Em nosso estudo, resultou em 0,9815, o que significa que a equação inferida adotada explica 98,15% da variação do valor, sendo 1,85% atribuídos às perturbações aleatórias e a outras variáveis que, embora menos significativas, estão contribuindo nos erros acidentais de medição e interpretação no levantamento de dados.

4.4.2 DA COERÊNCIA DO MODELO

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

- **ATERR** = *O valor total do imóvel aumenta proporcionalmente à medida que aumenta a área do terreno.*
- **Local** = *O valor total aumenta proporcionalmente à medida que o local melhora.*
- **Incorp** = *O valor total aumenta proporcionalmente à medida que o terreno pode ser incorporado.*

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DOS IMÓVEIS

O valor total dos terrenos foram obtidos através da aplicação do modelo estatístico retro mencionado, no seu limite médio, considerando as características do imóvel. O valor é expresso em reais (R\$), pois os dados amostrais foram assim obtidos.

Assim temos:

V_i = Valor do imóvel (Gleba II)

A_t = Área total do terreno = 17.168,00m²

V_t = Valor total do terreno = R\$ 18.717.460,00

Assim temos:

V_i = Valor do imóvel (Gleba III)

A_t = Área total do terreno = 47.670,00m²

V_t = Valor total do terreno = R\$ 23.885.970,00

6. ARREDONDAMENTO

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

Gleba II

$V_i = \text{R\$ } 18.717.000,00$ (dezoito milhões, setecentos e dezessete mil reais), válidos para agosto de 2021.

Valor no limite mínimo = **R\$ 15.909.450,00** (- 15,00%)

Valor no limite máximo = **R\$ 21.524.550,00** (+ 15,00%)

Gleba III

$V_i = \text{R\$ } 23.886.000,00$ (vinte e três milhões, oitocentos e oitenta e seis mil reais), válidos para agosto de 2020.

Valor no limite mínimo = **R\$ 20.303.100,00** (- 15,00%)

Valor no limite máximo = **R\$ 27.468.900,00** (+ 15,00%)

7. ENCERRAMENTO

O presente laudo de avaliação é composto por 13 (treze) folhas impressas todas rubricadas, sendo a última datada e assinada e mais 3 anexos.

ANEXOS

Fazem parte integrante deste laudo os seguintes anexos:

- Anexo I – Planilha e Memória de Cálculo
- Anexo II – Relatório Fotográfico do Imóvel
- Anexo III – Documentação

São Paulo, 13 de setembro de 2021.

**TCam
pos**

Assinado de forma
digital por TCampos
Dados: 2021.09.10
10:51:01 -03'00'

THAIS GOMES DA SILVA CAMPOS

Engenheira Civil
CREA nº 060168224-8

A N E X O I

PLANILHA E MEMÓRIA DE CÁLCULO

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Regre4W V.01-13

LISTAGEM DO ARQUIVO

Reg. EL.	ENDERECO	VTOTAL
1	17 Rua Pedro Americo - Vila S ^{ão} Paulo	190000,00
2	8 Estrada do Rio Preto	350000,00
3	1 Av Central, 25- Vila Pq Fluvial	399000,00
4	2 Rua Henri Colson- Jd Suarao	65000,00
5	3 Av Flacidez Ferreira,1163- Praia dos	1400000,00
6	4 Rua Capitao Mendes,8227- Jd Grandesp	135000,00
7	5 Rua Maria das Dores Rodrigues	110000,00
8	6 Rua Marginal Dois - Chacara Cibratel	80000,00
9	7 Rua Marginal- Nova Itanhaem	90000,00
10	9 Rua Jo ^{ão} Mariano- centro	8225000,00
11	10 Av Washington Luis - cod TE0112	1700000,00
12	11 R. Washington Luis - cod TE0001	1900000,00
13	12 Av Harry Fortess- Jardim Sabauna ao	8000000,00
14	13 Rua Benedito de Oliveira Luz- Umuara	4000000,00
15	14 Av Gov Mario Covas Jr	1300000,00
16	15 Rua Para - Balneario Gaivotas	1800000,00
17	16 Rua Marginal Dois 11464	380000,00
18	18 Rua Bahia,747- Cibratel II	1550000,00
19	19 Rua Urcesino Ferreira	1900000,00
20	20 Rua Andre Ricardo Munhoz cod 41475	800000,00
21	21 Av Governador Mario Covas Jr- cod TE	1300000,00
22	22 Av Estados Unidos,2240- Cibratel II	2000000,00
23	23 Av Padre Joao Daniel- Cibratel II	2000000,00
24	24 Av Condessa de Vimieiros- cod 5546	7520000,00
25	25 Av Rui Barbosa, em fte 1860- Gleba I	
26	26 Rodovia Padre Manoel da Nobrega- Gle	

Reg. ATERR	VU	LOCAL_	INCP
1	14000,00	13,57	1 F
2	145200,00	2,41	1 F
3	1117,00	357,21	2 V
4	250,00	260,00	2 F
5	1400,00	1000,00	3 V
6	371,00	363,88	2 F
7	306,00	359,48	2 F
8	1006,00	79,52	1 F
9	357,00	252,10	2 F
10	4760,00	1727,94	4 V
11	850,00	2000,00	4 V
12	1000,00	1900,00	4 V
13	8210,00	974,42	3 V
14	4000,00	1000,00	3 V
15	1520,00	855,26	3 V
16	3600,00	500,00	2 V
17	15000,00	25,33	1 F
18	2500,00	620,00	2 V
19	85000,00	22,35	1 F
20	1368,00	584,80	2 V
21	1520,00	855,26	3 V
22	5680,00	352,11	2 V
23	5886,00	339,79	2 V
24	4700,00	1600,00	4 V
25	17168,00		4 V
26	47670,00		3 V

Reg. OFERTANTE_

1 Filx Imoveis- F: 99725-8627
2 Irene Imoveis- F: 3421-4400
3 RGL Imoveis- F: 3227-0027
4 Remax Imoveis- F: (11)99348-5453
5 Filx Imoveis- F: 99725-8627
6 Centro Imobili rio- F:3453-7676
7 Fernanda Macedo- F: 3396-9996
8 Rondon Imoveis- F: 99737-9563
9 Filx Imoveis- F: 99725-8627
10 Carlos Franco Imoveis- F: 4750-551
11 Irene Imoveis- F: 3421-4400
12 RMV Cons Imoveis- F: 3422-2400
13 Ligia Castro- F: 99450-3886
14 Gavea Imoveis- F: 99198-8080
15 Verao Imoveis- F: (11)99165-6633
16 Rase Imoveis- F: (11)99970-7771
17 Filx Imoveis- F: 99725-8627
18 Nelson Paffi- F: (11)99971-9536
19 Centro Imobili rio- F:3453-7676
20 Usuario Newcore- F: (11)98925-1160
21 Verao Imoveis- F: (11)99165-6633
22 Walter Paone- F: 3425-4333
23 Centro Imobili rio- F:3453-7676
24 Consulte Imoveis- F: (11)97386-274
25 Avaliando
26 Avaliando

Regre4W V.01-13

R E G R E S S Ã O M Ú L T I P L A

Dados 22;Reg 3 a 24

MODELO:ESPERANÇA DA MEDIANA

VTOTAL=EXP{5,551587+0,7898911*ln(ATERR)+1,956485*ln(LOCAL_)+0,8280342*INCORP}

ERRO PADRÃO DA REGRESSÃO = 0,2213361

C.V.= 1,609008E-02

COEFICIENTES : DETERMINAÇÃO = 0,9815885
R2 AJUSTADO = 0,9785199

CORRELAÇÃO = 0,9908

T E S T E S D E H I P Ó T E S E S

VARIÁVEL	REGRESSORES	ERRO PADRÃO	T OBSERVADO	VALOR-PROB.
ln(ATERR)	B1=0,7898911	4,136422E-02	19,096	4,152402E-08
ln(LOCAL_)	B2=1,956485	0,1820124	10,74919	6,132249E-07
INCORP	B3=0,8280342	0,1614306	5,129351	9,071221E-05

A N Á L I S E D A V A R I Â N C I A

NATUREZA DA VARIAÇÃO	SOMA DOS QUADRADOS	GRAUS DE LIBERDADE	MÉDIA DOS QUADRADOS	VALOR DE F OBSERVADO
REGRESSÃO	47,01295	3	15,67098	
RESÍDUO	0,8818141	18	4,898967E-02	319,8834
T O T A L	47,89476	21		

SIGNIFICÂNCIA DO F OBSERVADO = 3,460058E-08

S U M Á R I O E S T A T Í S T I C O

VARIÁVEIS	MÉDIA	DSV. PADRÃO	MÍNIMO	MÁXIMO	AMPLITUDE
ln (VTOTAL)	13,75606	1,5102	11,28978	15,92269	4,632907
ln (ATERR)	7,648947	1,393465	5,723585	11,35041	5,626822
ln (LOCAL_)	0,816805	0,4281062	0	1,386294	1,386294
INCCORP	0,6818182	0,4767313	0	1	1

R E L A Ç Õ E S E N T R E A S V A R I Á V E I S

VARIÁVEIS	CORRELAÇÃO	T OBSERVADO	VALOR-PROB.
ln (VTOTAL) x ln (ATERR)	0,6432402	3,757073	7,703974E-04
ln (VTOTAL) x ln (LOCAL_)	0,5571464	3,000472	3,519104E-03
ln (VTOTAL) x INCCORP	0,7795649	5,566342	3,966338E-05
ln (ATERR) x ln (LOCAL_)	-0,2429677	-1,12015	0,13777
ln (ATERR) x INCCORP	0,1880724	0,8563671	0,2009696
ln (LOCAL_) x INCCORP	0,6871439	4,229746	3,223964E-04

R E S Í D U O S D A R E G R E S S ã O

REGISTRO	ORIGINAL	ESTIMADO	RESÍDUO	RESÍDUO %	NORMALIZADO
3	12,89672	13,27953	-0,3828092	2,968268	-1,729538
4	11,08214	11,26907	-0,1869289	1,686758	-0,8445476
5	14,15198	14,25119	-9,92072E-02	0,701013	-0,4482198
6	11,81303	11,58087	0,2321561	1,965255	1,048885
7	11,60824	11,42873	0,1795081	1,546386	0,8110205
8	11,28978	11,01269	0,2770958	2,454395	1,251923
9	11,40757	11,55049	-0,1429248	1,252895	-0,6457366
10	15,92269	15,78069	0,1420038	0,8918332	0,6415755
11	14,34614	14,41989	-7,37482E-02	0,5140631	-0,3331956
12	14,45736	14,54826	-9,08948E-02	0,6287096	-0,4106643
13	15,89495	15,64841	0,246539	1,551052	1,113867
14	15,20181	15,08043	0,1213697	0,7983903	0,5483503
15	14,07788	14,31615	-0,2382744	1,692545	-1,076527
16	14,4033	14,20393	0,1993718	1,384209	0,9007649
17	12,84793	13,14703	-0,2990991	2,327996	-1,351335
18	14,25377	13,9159	0,3378684	2,37038	1,526495
19	14,45736	14,51717	-5,98071E-02	0,4136797	-0,2702098
20	13,59237	13,43964	0,1527276	1,123628	0,6900257
21	14,07788	14,31615	-0,2382744	1,692545	-1,076527
22	14,50866	14,56413	-5,54717E-02	0,3823356	-0,2506223
23	14,50866	14,59227	-8,36119E-02	0,5762901	-0,3777602
24	15,83308	15,77067	6,241156E-02	0,3941846	0,2819764

Regre4W V.01-13

CÁLCULO DA VARIÁVEL VTOTAL

Dados 22;Reg 3 a 24

MODELO:ESPERANÇA DA MODA

VTOTAL=EXP{5,502597+0,7898911*ln(ATERR)+1,956485*ln(LOCAL_)+0,8280342*INCorp}

D A D O S : Registro Numero 25

ATERR =17168 LOCAL_ =4 INCORP =1

R E S U L T A D O : ESPERANÇA DA MODA VTOTAL =1,871746E+07 EXT

INTERVALO DE CONFIANÇA:T-Student=1,330391 Limite:Inferior /Superior

Global	1,55161E+07	2,257933E+07
Amplitude Percentual	-17,10358	20,63247

D A D O S : Registro Numero 26

ATERR =47670 LOCAL_ =3 INCORP =1

R E S U L T A D O : ESPERANÇA DA MODA VTOTAL =2,388597E+07 EXT

INTERVALO DE CONFIANÇA:T-Student=1,330391 Limite:Inferior /Superior

Global	1,975615E+07	2,887909E+07
Amplitude Percentual	-17,28973	20,90396

-

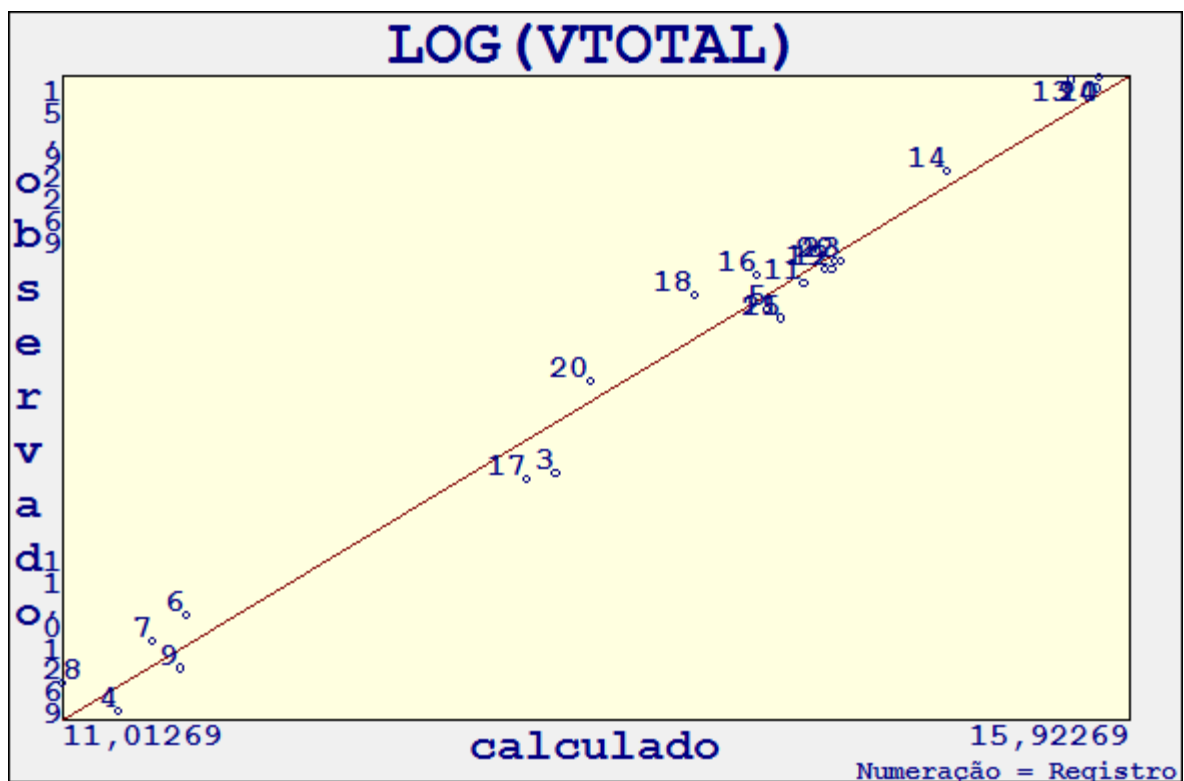
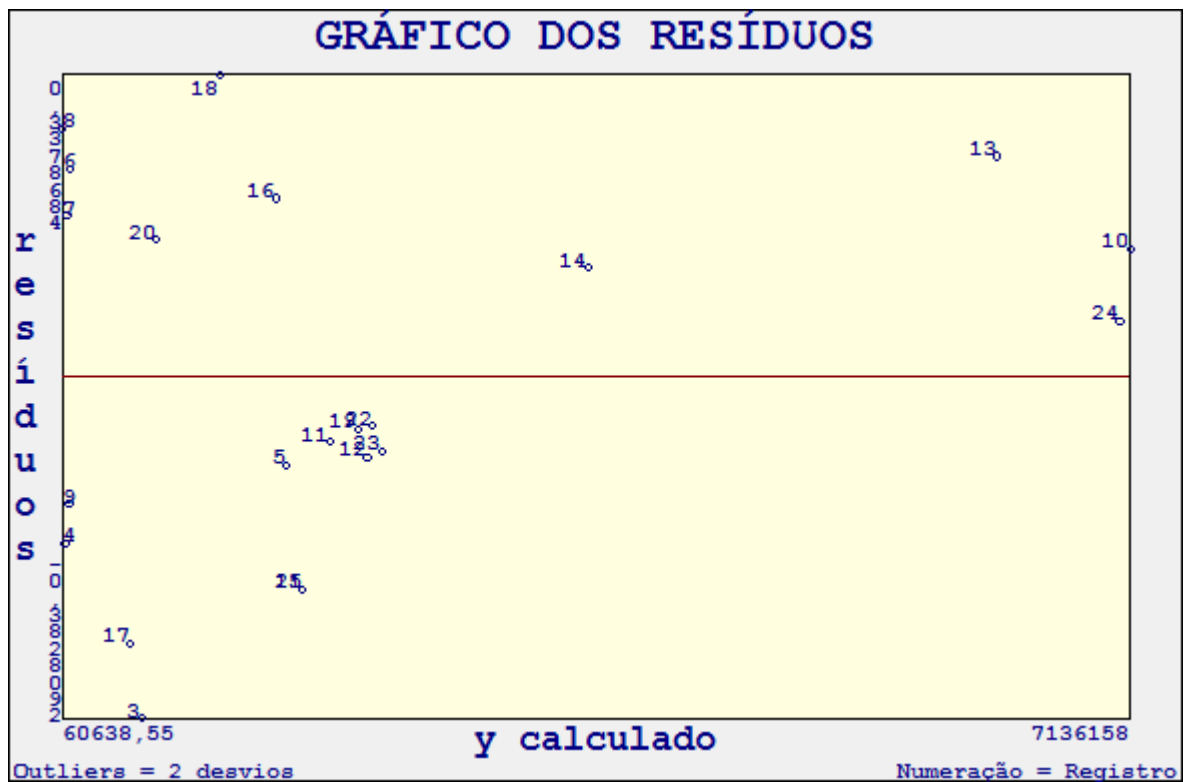


Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	16
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
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	II
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	II
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	III
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%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

ANEXO II

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



Foto 1 : Vista da Av. Rui Barbosa com a gleba II a direita.

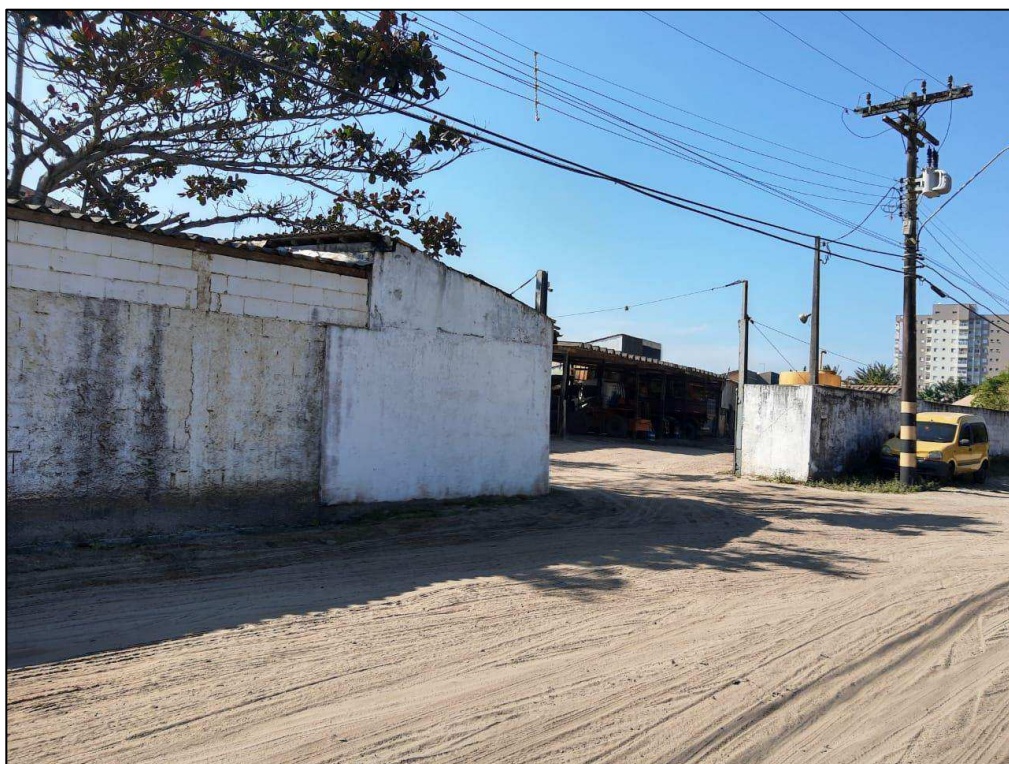


Foto 2 : Vista parcial da área avalianda.



Foto 3 : Vista Parcial da gleba III pela Rua Goiás.



Foto 4 : Vista parcial da área avalianda - gleba II.

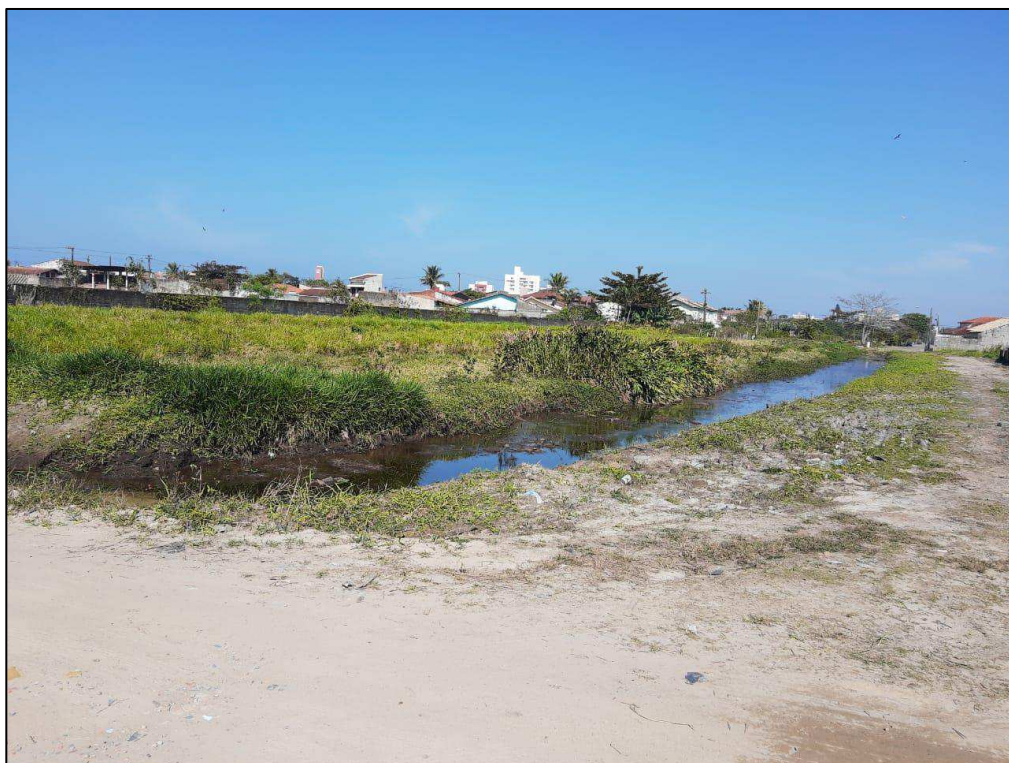


Foto 5 : Vista parcial da Rua Goiás



Foto 6 : Vista parcial da área avalianda – Gleba III

ANEXO III

D O C U M E N T A Ç Ã O

MEMORIAL DESCRITIVO

Memorial descritivo da propriedade denominada **GLEBA II**, de propriedade de **Caixa Beneficente da Polícia Militar do Estado de São Paulo**, localizada no município e comarca de **Itanhaém**, no Estado de São Paulo.

Desta quadra, o proprietário solicitou-nos para que executássemos um levantamento planialtimétrico cadastral e georreferenciado, para fins de **retificação de área**.

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

O imóvel inicia junto ao marco **1**, descrito em planta anexa, com coordenadas **U T M Este (X) 320.047,02** e **Norte (Y) 7.325.414,43**; do vértice **1** segue em direção até o vértice **2** no azimute **129°47'54"**, em uma distância de **20,36** m, confrontando com **PYPS Itanhaém Empreendimentos SPE LTDA**; do vértice **2** segue em direção até o vértice **3** no azimute **129°40'14"**, em uma distância de **104,22** m, confrontando com **PYPS Itanhaém Empreendimentos SPE LTDA**; do vértice **3** segue em direção até o vértice **4** no azimute **240°47'29"**, em uma distância de **50,23** m, confrontando com **Rua Rui Barbosa**; do vértice **4** segue em direção até o vértice **5** no azimute **236°38'50"**, em uma distância de **20,74** m, confrontando com **Rua Rui Barbosa**; do vértice **5** segue em direção até o vértice **6** no azimute **239°50'07"**, em uma distância de **72,94** m, confrontando com **Rua Rui Barbosa**; do vértice **6** segue em direção até o vértice **7** no azimute **309°46'43"**, em uma distância de **27,35** m, confrontando com **Lote 12pt2 (Quadra 06)**; do vértice **7** segue em direção até o vértice **8** no azimute **238°22'32"**, em uma distância de **4,46** m, confrontando com **Lote 12pt2 (Quadra 06)**; do vértice **8** segue em direção até o vértice **9** no azimute **305°48'32"**, em uma distância de **9,83** m, confrontando com **Lote 09 (Quadra 06)**; do vértice **9** segue em direção até o vértice **10** no azimute **306°08'13"**, em uma distância de **10,00** m, confrontando com **Lote 08 (Quadra 06)**; do vértice **10** segue em direção até o vértice **11** no azimute **305°55'04"**, em uma distância de **9,99** m, confrontando com **Lote 07 (Quadra 06)**; do vértice **11** segue em direção até o vértice **12** no azimute **305°58'21"**, em uma distância de **10,73** m, confrontando com **Lote 06 (Quadra 06)**; do vértice **12** segue em direção até o

vértice **13** no azimute **305°59'23"**, em uma distância de **5,60** m, confrontando com **Lote 05pt2 (Quadra 06)**; do vértice **13** segue em direção até o vértice **14** no azimute **305°59'17"**, em uma distância de **4,29** m, confrontando com **Lote 05pt1 (Quadra 06)**; do vértice **14** segue em direção até o vértice **15** no azimute **305°54'23"**, em uma distância de **9,75** m, confrontando com **Lote 04 (Quadra 06)**; do vértice **15** segue em direção até o vértice **16** no azimute **58°19'15"**, em uma distância de **5,77** m, confrontando com **Lote 01 (Quadra 06)**; do vértice **16** segue em direção até o vértice **17** no azimute **307°17'36"**, em uma distância de **26,79** m, confrontando com **Lote 01 (Quadra 06)**; do vértice **17** segue em direção até o vértice **18** no azimute **307°20'37"**, em uma distância de **10,40** m, confrontando com **Rua Sorocabana**; finalmente do vértice **18** segue até o vértice **1**, (início da descrição), no azimute de **59°00'01"**, na extensão de **147,66** m, confrontando com **Faixa de domínio da FEPASA**, fechando assim uma área de **1,7168** ha.

Holambra - SP, 26 de outubro de 2017.



Rudy Eysink

CREA: 5062541192/D

ART: 28027230172678650

MEMORIAL DESCRITIVO

Memorial descritivo da propriedade denominada **GLEBA III**, de propriedade de **Caixa Beneficente da Polícia Militar do Estado de São Paulo**, localizada no município e comarca de **Itanhaém**, no Estado de São Paulo.

Desta gleba, o proprietário solicitou-nos para que executássemos um levantamento planialtimétrico cadastral e georreferenciado, para fins de **retificação de área**.

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

O imóvel inicia junto ao marco **1**, descrito em planta anexa, com coordenadas **U T M Este (X) 319.888,30** e **Norte (Y) 7.325.607,67**; do vértice **1** segue em direção até o vértice **2** no azimute **126°48'49"**, em uma distância de **32,53** m, confrontando com **Lote 21pt2 (Quadra 19)**; do vértice **2** segue em direção até o vértice **3** no azimute **126°49'10"**, em uma distância de **11,38** m, confrontando com **Lote 19 (Quadra 19)**; do vértice **3** segue em direção até o vértice **4** no azimute **126°50'07"**, em uma distância de **9,96** m, confrontando com **Lote 18 (Quadra 19)**; do vértice **4** segue em direção até o vértice **5** no azimute **126°48'07"**, em uma distância de **10,12** m, confrontando com **Lote 17 (Quadra 19)**; do vértice **5** segue em direção até o vértice **6** no azimute **126°48'07"**, em uma distância de **10,12** m, confrontando com **Lote 16 (Quadra 19)**; do vértice **6** segue em direção até o vértice **7** no azimute **126°48'07"**, em uma distância de **10,12** m, confrontando com **Lote 15 (Quadra 19)**; do vértice **7** segue em direção até o vértice **8** no azimute **126°48'42"**, em uma distância de **9,83** m, confrontando com **Lote 14 (Quadra 19)**; do vértice **8** segue em direção até o vértice **9** no azimute **126°50'08"**, em uma distância de **13,34** m, confrontando com **Lote 13 (Quadra 19)**; do vértice **9** segue em direção até o vértice **10** no azimute **126°47'38"**, em uma distância de **16,60** m, confrontando com **Lote 11 (Quadra 19)**; do vértice **10** segue em direção até o vértice **11** no azimute **126°49'29"**, em uma distância de **10,14** m, confrontando com **Lote 10 (Quadra 19)**; do vértice **11** segue em direção até o vértice **12** no azimute **126°48'44"**, em uma distância de **9,93** m, confrontando com **Lote 09 (Quadra 19)**; do vértice **12** segue em direção até o vértice **13** no azimute **126°48'43"**, em uma distância de **9,88** m, confrontando com **Lote 08 (Quadra 19)**; do vértice **13** segue em direção até o vértice **14** no azimute **126°47'26"**, em uma distância de **10,10** m,

confrontando com **Lote 07 (Quadra 19)**; do vértice **14** segue em direção até o vértice **15** no azimute **126°50'07"**, em uma distância de **9,91 m**, confrontando com **Lote 06 (Quadra 19)**; do vértice **15** segue em direção até o vértice **16** no azimute **126°46'44"**, em uma distância de **10,09 m**, confrontando com **Lote 05 (Quadra 19)**; do vértice **16** segue em direção até o vértice **17** no azimute **126°45'55"**, em uma distância de **10,96 m**, confrontando com **Lote 04 (Quadra 19)**; do vértice **17** segue em direção até o vértice **18** no azimute **126°53'54"**, em uma distância de **4,01 m**, confrontando com **Lote 03pt2 (Quadra 19)**; do vértice **18** segue em direção até o vértice **19** no azimute **126°50'50"**, em uma distância de **15,11 m**, confrontando com **Lote 02 e 03pt1 (Quadra 19)**; do vértice **19** segue em direção até o vértice **20** no azimute **125°45'58"**, em uma distância de **6,13 m**, confrontando com **Lote 01 (Quadra 19)**; do vértice **20** segue em direção até o vértice **21** no azimute **125°46'41"**, em uma distância de **14,69 m**, confrontando com **Rua Goiás**; do vértice **21** segue em direção até o vértice **22** no azimute **239°00'14"**, em uma distância de **212,49 m**, confrontando com **Faixa de domínio da FEPASA**; do vértice **22** segue em direção até o vértice **23** no azimute **307°09'22"**, em uma distância de **10,41 m**, confrontando com **Rua Goiás**; do vértice **23** segue em direção até o vértice **24** no azimute **307°12'24"**, em uma distância de **30,97 m**, confrontando com **Lote 12pt2 (Quadra 08)**; do vértice **24** segue em direção até o vértice **25** no azimute **307°12'55"**, em uma distância de **5,64 m**, confrontando com **Lote 10pt2 (Quadra 08)**; do vértice **25** segue em direção até o vértice **26** no azimute **307°11'28"**, em uma distância de **5,00 m**, confrontando com **Lote 10pt1 (Quadra 08)**; do vértice **26** segue em direção até o vértice **27** no azimute **307°11'56"**, em uma distância de **5,57 m**, confrontando com **Lote 09pt2 (Quadra 08)**; do vértice **27** segue em direção até o vértice **28** no azimute **307°11'37"**, em uma distância de **5,31 m**, confrontando com **Lote 09pt1 (Quadra 08)**; do vértice **28** segue em direção até o vértice **29** no azimute **307°12'16"**, em uma distância de **4,80 m**, confrontando com **Lote 08pt2 (Quadra 08)**; do vértice **29** segue em direção até o vértice **30** no azimute **307°11'37"**, em uma distância de **5,31 m**, confrontando com **Lote 08pt1 (Quadra 08)**; do vértice **30** segue em direção até o vértice **31** no azimute **307°12'41"**, em uma distância de **10,07 m**, confrontando com **Lote 07 (Quadra 08)**; do vértice **31** segue em direção até o vértice **32** no azimute **307°11'55"**, em uma distância de **10,11 m**, confrontando com **Lote 06 (Quadra 08)**; do vértice **32** segue em direção até o vértice

33 no azimute **307°13'39"**, em uma distância de **9,93 m**, confrontando com **Lote 05 (Quadra 08)**; do vértice **33** segue em direção até o vértice **34** no azimute **307°07'37"**, em uma distância de **4,90 m**, confrontando com **Lote 04pt2 (Quadra 08)**; do vértice **34** segue em direção até o vértice **35** no azimute **307°13'38"**, em uma distância de **4,81 m**, confrontando com **Lote 04pt1 (Quadra 08)**; do vértice **35** segue em direção até o vértice **36** no azimute **307°11'28"**, em uma distância de **24,98 m**, confrontando com **Lote 01 (Quadra 08)**; do vértice **36** segue em direção até o vértice **37** no azimute **307°14'10"**, em uma distância de **13,14 m**, confrontando com **Rua Barretos**; do vértice **37** segue em direção até o vértice **38** no azimute **307°11'05"**, em uma distância de **25,84 m**, confrontando com **Lote 11 (Quadra 10)**; do vértice **38** segue em direção até o vértice **39** no azimute **307°13'52"**, em uma distância de **5,07 m**, confrontando com **Lote 08pt2 (Quadra 10)**; do vértice **39** segue em direção até o vértice **40** no azimute **307°14'57"**, em uma distância de **5,14 m**, confrontando com **Lote 08pt1 (Quadra 10)**; do vértice **40** segue em direção até o vértice **41** no azimute **307°12'44"**, em uma distância de **9,71 m**, confrontando com **Lote 07 (Quadra 10)**; do vértice **41** segue em direção até o vértice **42** no azimute **306°24'31"**, em uma distância de **20,12 m**, confrontando com **Lote 06 (Quadra 10)**; do vértice **42** segue em direção até o vértice **43** no azimute **306°26'30"**, em uma distância de **10,17 m**, confrontando com **Lote 05 (Quadra 10)**; do vértice **43** segue em direção até o vértice **44** no azimute **306°25'26"**, em uma distância de **25,18 m**, confrontando com **Lote 04 (Quadra 10)**; finalmente do vértice **44** segue até o vértice **1**, (início da descrição), no azimute de **63°19'46"**, na extensão de **218,40 m**, confrontando com **Lote 01 (Quadra 10)**, fechando assim uma área de **4,7670 ha**.

Holambra - SP, 26 de outubro de 2017.



Rudy Eysink

CREA: 5062541192/D

ART: 28027230172678650



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
28027230211307849

1. Responsável Técnico

THAIS GOMES DA SILVA CAMPOS

Título Profissional: **Engenheira Civil, Engenheira Têxtil**

Empresa Contratada:

RNP: **2602988464**

Registro: **0601682248-SP**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **CDHU - Cia Des Hab Urbano do Est SP**

CPF/CNPJ: **47.865.597/0001-09**

Endereço: **Rua RUA BOA VISTA, 170**

Nº: **170**

Complemento: **8 ANDAR**

Bairro: **CENTRO**

Cidade: **São Paulo**

UF: **SP**

CEP: **01014-930**

Contrato:

Celebrado em: **01/09/2021**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **500,00**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rodovia PADRE MANOEL DA NOBREGA**

Nº:

Complemento:

Bairro:

Cidade: **Itanhaém**

UF: **SP**

CEP: **11740-000**

Data de Início: **01/09/2021**

Previsão de Término: **10/09/2021**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Outro**

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: **Avenida RUI BARBOSA**

Nº: **1860**

Complemento:

Bairro:

Cidade: **Itanhaém**

UF: **SP**

CEP: **11740-000**

Data de Início: **01/09/2021**

Previsão de Término: **10/09/2021**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Outro**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

				Quantidade	Unidade
Elaboração 1	Avaliação	Edificação de Alvenaria	Alvenaria em Tijolos Maciços	17168,00000	metro quadrado
	Avaliação	Edificação de Alvenaria	Alvenaria em Tijolos Maciços	47670,00000	metro quadrado

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

5. Observações

Avaliação de duas glebas situadas no município de Itanhaém de propriedade da Caixa Beneficente da Polícia Militar do Estado de São Paulo a saber; Gleba II situada na Av. Rui Barbosa em frente ao 1860 com área de terreno de 17.168,00m2 e Gleba III situada na Rodovia Padre Manoel da Nobrega com área de terreno de 47.670,00m2.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS, ARQUITETOS E AGRÔNOMOS
DE MOGI DAS CRUZES

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local _____ de _____ de _____
THAIS GOMES DA SILVA
CAMPOS:08205581843

Assinado digitalmente por THAIS
GOMES DA SILVA
CAMPOS:08205581843
Dados: 2021.09.14 16:46:29 -03'00'

THAIS GOMES DA SILVA CAMPOS - CPF: 082.055.818-43

CDHU - Cia Des Hab Urbano do Est SP - CPF/CNPJ: 47.865.597/0001-09

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



Valor ART R\$ 88,78

Registrada em: 14/09/2021

Valor Pago R\$ 88,78

Nosso Número: 28027230211307849

Versão do sistema

Impresso em: 14/09/2021 16:43:20