



PREFEITURA MUNICIPAL DE REGISTRO
DIRETORIA GERAL DE PLANEJAMENTO URBANO E OBRAS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Lote 01 da Quadra K - Lote 17 da Quadra D - Lote 33 da Quadra N
JARDIM EIJI MATSUMURA
PROPRIEDADE DO MUNICIPIO DE REGISTRO
(PROPOSTA PARA PERMUTA COM OUTRA AREA)



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 – INTERESSADO:

Prefeitura Municipal de Registro.

2 – PROPRIETÁRIO:

Município de Registro

3 – OBJETIVO DO TRABALHO:

Trata-se o presente trabalho de determinar o valor dos imóveis localizados na Zona Urbana do Município e Comarca de Registro – São Paulo e identificados como:

Lote 01 - Quadra K - Rua Paulo Banks Leite - Jd Eiji Matsumura - matrícula 16215, com área de 293,64 metros quadrados e Inscrição Municipal 3.261.0036.01;

Lote 17 - Quadra D - Rua Antônio dos Santos Pereira - Jd Eiji Matsumura - matrícula 16083, com área de 294,27 metros quadrados e Inscrição Municipal 3.270.0031.01;

Lote 33 - Quadra N - Rua Yoshimi Obinata - Jd Eiji Matsumura - matrícula 16291, com área de 154,90 metros quadrados e Inscrição Municipal 3.258.0025.01;

As áreas acima mencionadas totalizam: **742,80 m²**.



4 – AVALIAÇÃO:

Tem como objetivo, avaliar os imóveis para fins de permuta, cuja resultante será destinada a construção de equipamentos públicos, assim descritos:

4.1 - DESCRIÇÃO DA ÁREA, AQUI DENOMINADO “LOTE 01” DA “QUADRA K” DO CONJUNTO HABITACIONAL DENOMINADO “JARDIM EIJI MATSUMURA”

*“Lote Comercial nº 01, da Quadra “K”, do Conjunto Habitacional “Jardim Eiji Matsumura”, localizado no perímetro urbano desta Cidade e Comarca de Registro, com **área de 293,64 m² (duzentos e noventa e três metros e sessenta e quatro centímetros quadrados)**, dentro das seguintes medidas e confrontações de quem da rua olha para o terreno: pela frente mede 5,42 m em reta mais 14,14 m em curva (raio de 9,00 m), confrontando-se com a Rua Paulo Banks Leite; do lado direito mede 21,49 m, confrontando-se com o Lote 2; do lado esquerdo mede 12,49 m, confrontando-se com a Rua João Nunes de Oliveira; e aos fundos mede 14,53 m, confrontando-se com a área remanescente dos Lotes 100 e 102 da Antiga Colônia de Registro, de propriedade do Sr. Masakazu Matsumura”*

4.2 - DESCRIÇÃO DA ÁREA, AQUI DENOMINADO LOTE 17 DA “QUADRA D”, DO CONJUNTO HABITACIONAL DENOMINADO “JARDIM EIJI MATSUMURA”

*“Lote Comercial nº “17”, da Quadra “D” do Conjunto Habitacional “Jardim Eiji Matsumura”, localizado no perímetro urbano desta Cidade e Comarca de Registro, com **área de 294,27 m² (duzentos e noventa e quatro metros e vinte e sete centímetros quadrados)**, dentro das seguintes medidas e confrontações de quem da rua olha para o terreno: pela frente mede 31,17 m em curva (raio de 30,00 m), confrontando-se com a Rua Vivaldo Pereira; do lado direito mede 18,93 m, confrontando-se com o Lote 16; e aos fundos mede 13,40 m, confrontando-se com o Lote 1, mais 9,83 m, confrontando-se com o Lote 2”.*



4.3 - DESCRIÇÃO DA ÁREA, AQUI DENOMINADO LOTE 33 DA “QUADRA N”, DO CONJUNTO HABITACIONAL DENOMINADO “JARDIM EIJI MATSUMURA”

*“Lote Comercial nº “33”, da Quadra “N” do Conjunto Habitacional “Jardim Eiji Matsumura”, localizado no perímetro urbano desta Cidade e Comarca de Registro, com área de **154,90 m² (cento e cinquenta e quatro metros e noventa centímetros quadrados)**, dentro das seguintes medidas e confrontações de quem da rua olha para o terreno: pela frente mede 22,45 m em reta mais 2,49 m em curva (raio de 9,00 m), confrontando-se com a Rua Quinze; do lado esquerdo mede 16,51 m, confrontando-se com os Lotes 1 e 2; e aos fundos mede 18,29 m, confrontando-se com o Lote 32.*

5 – VISTORIA:

No mês de novembro do corrente ano, efetuamos a vistoria do imóvel objeto deste feito, documentado através das fotografias anexadas a este laudo.

5.1 – LOCALIZAÇÃO

Todos o 3 (três) lotes estão situados no Conjunto Habitacional Eiji Matsumura, Zona Urbana do Município e Comarca de Registro – São Paulo.

5.2 – ACESSOS

O acesso ao Lote 1 da Quadra K do Conjunto Habitacional “Jardim Eiji Matsumura”, é feito a partir da Avenida H. Matuzawa, prosseguindo até a Rua Peru; Desta, entra a esquerda e prossegue até a Av. Deputado Ulisses Guimarães; Desta, prossegue em direção ao Conjunto Habitacional Nosso Teto até alcançar a rotatória que dá acesso a Avenida Governador Franco Montoro e conseqüentemente ao Jardim São Paulo, Jardim Paraná, Jardim Virginia e Jardim Paulistano, daí, segue em direção ao Jardim Eiji Matsumura/Jardim das Palmeiras e rodovia Regis Bitencourt-Br116, por 296,00 m até alcançar a Rua Paulo Banks Leite e prosseguindo por ela por 248,00 ate o Lote 1 da Quadra K, que estará a sua esquerda.



O acesso ao Lote nº 17, da Quadra D do Conjunto Habitacional “Jardim Eiji Matsumura”, é feito a partir da Avenida H. Matuzawa, prosseguindo até a Rua Peru; Desta, entra a esquerda e prossegue até a Av. Deputado Ulisses Guimarães; Desta, prossegue em direção ao Conjunto Habitacional Nosso Teto até alcançar a rotatória que dá acesso a Avenida Governador Franco Montoro e conseqüentemente ao Jardim São Paulo, Jardim Paraná, Jardim Virginia e Jardim Paulistano, daí, segue em direção ao Jardim Eiji Matsumura/Jardim das Palmeiras e rodovia Regis Bitencourt-Br116, por 500,00 m até alcançar a Rua Antônio dos Santos Pereira e prosseguindo por ela por 78,00 m até o Lote nº 17, da Quadra D, que ficara a sua frente.

O acesso ao Lote nº 33, da Quadra N do Conjunto Habitacional “Jardim Eiji Matsumura”, é feito a partir da Avenida H. Matuzawa, prosseguindo até a Rua Peru; Desta, entra a esquerda e prossegue até a Av. Deputado Ulisses Guimarães; Desta, prossegue em direção ao Conjunto Habitacional Nosso Teto até alcançar a rotatória que dá acesso a Avenida Governador Franco Montoro e conseqüentemente ao Jardim São Paulo, Jardim Paraná, Jardim Virginia e Jardim Paulistano, daí, segue em direção ao Jardim Eiji Matsumura/Jardim das Palmeiras e rodovia Regis Bitencourt-Br116, por 296,00 m até alcançar a Rua Paulo Banks Leite e prosseguindo por ela por 90,00 m até alcançar a Rua Vivaldo Pereira, daí, vire a esquerda e prossiga por 105,00 m até alcançar a Rua Yoshime Obinata e o Lote nº 33, da Quadra N, que ficara a sua frente.

5.3 – CARACTERÍSTICAS

Os imóveis a serem permutados estão situados na zona urbana do município de Registro e possui uma área total de **742,80 m². (setecentos e quarenta e dois metros quadrados e oitenta decímetros quadrados)**

Atualmente, encontram-se desocupadas. (Fotos em anexo)

5.4 – TOPOGRAFIA E SUPERFICIE



Os imóveis ora avaliando são planos, sem restrições de uso de sua superfície, desde que atendidas as obrigações impostas pelo Plano Diretor.

5.5 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local dos lotes possuem todos os equipamentos públicos e estão inseridos na Zona Mista 2 - ZR 2, nos termos da Lei Complementar nº. 042/2008, alterada pela Lei Complementar nº. 057/2015.

5.6 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Na vistoria realizada no local da área avaliada, obtivemos as fotos aqui apresentadas, que permitem visualizar as áreas em tela.

6 – AVALIAÇÃO:

Para a avaliação dos imóveis a serem permutados nos valem de pesquisa de preços para a utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado no tocante ao valor da terra nua, uma vez a existência de equipamentos de infraestrutura.

6.1 – DA TERRA

6.1.1 – Métodos Básicos ou Técnicos

Dos métodos possíveis de avaliação de glebas, são mais utilizados basicamente dois: o Comparativo Direto de Dados do Mercado e o Involutivo. Neste caso utilizaremos o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, por entender que o imóvel aqui avaliando não possui características que possa merecer um estudo de viabilidade técnico-econômico para um empreendimento hipotético, em razão das dificuldades de supressão da vegetação existente e da pedologia, segundo as necessidades do mercado em que está inserido.

6.1.1.1 – Método Comparativo Direto.



Consiste o método essencialmente em obter o valor básico unitário do imóvel por comparação com outros que sejam comparáveis. É evidente que quanto maior a analogia, maior é a precisão do método, pois o valor do bem é estimado através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado. Isto é, por este método, qualquer bem pode ser avaliado, desde que existam dados que possam ser considerados como uma amostra representativa para o mesmo.

Para cumprir o que determina a norma vigente – NB 14653-3 - na aplicação do método, compatível com o nível de precisão do laudo, elaborou-se uma Ficha de Análise onde constam os elementos que devem ser obtidos. Tem-se adotado o roteiro para a homogeneização devido à situação em que o mesmo se encontra.

6.2.1 – Pesquisa de Valor Básico Unitário.

6.2.2.1 – Critério de Seleção e Tratamento das Amostras.

1 – Seleção:

Na seleção dos dados são considerados como pontos primordiais, aqueles destacados nas NORMAS, relativos à região socioeconômica, zoneamento, acessos, etc. Evitam-se os elementos com índice de valores discrepantes.

2 – Homogeneização:

1º - Equivalência de Fonte.

No caso do elemento se referir a oferta atribui-se um desconto de 10% para compensar a superestimativa de valor normalmente atribuída pelo vendedor.

2º - Equivalência de topografia, superfície, melhoramentos públicos e acesso.



Para a determinação desses fatores de equivalência envolvendo as características de cada elemento sugere-se a aplicação dos fatores propostos pelo Engº. Ruy Canteiro citada no anexo I.

6.3 – CÁLCULO DO VALOR DA TERRA

6.3.1 – do Método Comparativo Direto

6.3.1.1 – Valor Básico Unitário.

Na pesquisa efetuada na região em que está situado o imóvel objeto desta desapropriação, obtivemos os elementos objeto do ANEXO II, que após a devida homogeneização consoante os critérios citados no mesmo anexo, elaboramos a planilha que encerra este Laudo, obtendo-se o valor básico unitário para a data de 22 de novembro de 2023 e, para a situação paradigma, de **$V_u = R\$ 663,20$**

6.3.1.2 – Avaliação do Terreno.

A avaliação da área que será adquirida ou desapropriada amigável/judicial será dada pela aplicação direta do valor unitário pesquisado e homogeneizado, levando-se em conta os seus fatores intrínsecos, resultando:

$$V_t = V_u \times S \times C_m \times C_s \times C_{top} \times C_{acesso} \times C_{localiz.}, \text{ onde:}$$

$$V_t = \text{valor do terreno avaliado}$$

$$V_u = \mathbf{R\$ 663,20} - \text{novembro de 2023.}$$

$$S = 742,80 \text{ m}^2$$

$$C_m = 1,00 / 1,00$$

$$C_s = 1,00 / 1,00$$



$$C_{\text{top}} = 1,00 / 1,00$$

$$C_{\text{acesso}} = 0,90 / 1,00$$

$$C_{\text{localiz}} = 0,80 / 1,00$$

$$V_t = \text{R\$ } 663,20 \times \frac{1,00}{1,00} \times \frac{1,00}{1,00} \times \frac{1,00}{1,00} \times \frac{0,90}{1,00} \times \frac{0,80}{1,00}$$

$$V_t = \text{R\$ } 663,20 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,80$$

$$V_t = \text{R\$ } 477,50 \text{ por m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 477,50 \times 742,80 \text{ m}^2$$

$$V_{\text{total}} = \text{R\$ } 354.689,97 - 11/2023$$

7 – CONCLUSÃO:

O valor das áreas a serem permutadas é de **R\$ 354.689,97** (*trezentos e cinquenta e quatro mil, seiscentos e oitenta e nove reais e noventa e sete centavos*) para a data base de novembro de 2023.

8 – ENCERRAMENTO:

Os estudos e diligências efetuados demonstram sob o ponto de vista técnico, conforme exposto no corpo deste trabalho, o valor alcançado e, por nada mais havendo a acrescentar, encerra-se o presente laudo que consta de 07 folhas escritas em um só lado, rubricadas, exceto esta que segue datada e assinada.



9 – RELAÇÃO DE ANEXOS:

- 01- Critérios de Avaliação – Anexo I;
- 02- Pesquisa e homogeneização de terrenos. Anexo II;
- 03- Relatório Fotográfico;
- 04- Planta do local do imóvel;

Nota:

Nos imóveis pertencentes ao Município de Registro, houve uma desvalorização em função do mesmo possuir uma localização interno do Conjunto Habitacional e sua forma geométrica possui menor capacidade de aproveitamento, se comparado com outros imóveis pesquisados.

Registro, 26 de novembro de 2023.

Eng^o. José Bojczuk - CREA-064058798-3

Departamento de Desenvolvimento Urbano, Habitação, Pavimentação e Drenagem

ART: 92221220140269668

Luís Augusto Vaz de Arruda

Diretor Geral de Planejamento Urbano e Obras



ANEXO I

I – CRITÉRIO

O presente trabalho consiste na aplicação de critérios específicos relacionados a imóveis rurais ou urbanos, cujas características predominantes e divergentes serão corrigidas através de índices ou fatores correlatos, a serem apurados, resultando em uma homogeneização completa e segura para efeito de avaliação.

No caso em pauta, para imóveis urbanos serão considerados os seguintes fatores:

- Fator de oferta;
- Superfície;
- Melhoramentos;
- Topografia e;
- Situação de acesso.

O valor unitário básico de uma região é estabelecido para uma situação considerada “paradigma” em face de determinados fatores obtidos das características e melhoramentos que predominam no imóvel avaliando, cuja homogeneização será apreciada para a seguinte **situação paradigma**.

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">- Fator de oferta ou transação $\rightarrow f = 0,90$ ou $1,00$;- Superfície: seca $\rightarrow C_s = 1,00$;- Melhoramentos públicos $\rightarrow C_m = 1,00$;- Topografia plana $\rightarrow C_{top} = 1,00$;- Acesso ótimo $\rightarrow C_{acesso} = 1,00$; |
|---|



a) SUPERFICIE

Adotaremos a terminologia do trabalho “Terrenos subsídios à técnica de avaliação” do Engº João Ruy Canteiro, com a seguinte tabela, considerado terreno seco como paradigma, tal que: $f = 1,00$.

SUPERFICIE	FATOR
Seco	1,00
Brejosos ou pântanos	0,60
Alagadiço	0,70
Permanentemente	0,50

b) SITUAÇÃO E ACESSO (CRITÉRIO DE NORTON)

Relacionando as diversas categorias existentes, homogêneas para uma situação paradigma de imóveis situados com frente para rodovia asfaltada, terá paradigma = 1,00 resultado para as demais categorias:

Acessibilidade	Fator
Ótimo (estrada asfaltada, tráfego permanente)	1,00
Muito bom (estrada de 1ª classe, não asfaltada tráfego permanente)	0,95
Bom (estrada não pavimentada, tráfego geralmente permanente)	0,90
Regular (estrada não pavimentada – traçado leitos desfavoráveis, servidões de passagem, tráfego sujeito a interrupções)	0,80
Mau (fecho nas servidões, interrupções na chuva)	0,75
Péssimo (fecho nas servidões, interrupções por córregos sem ponte)	0,70

c) TOPOGRAFIA

Relacionando as diversas categorias existentes nos imóveis homogêneas para a situação paradigma considerada = 1,00, resultando para os demais casos:



TOPOGRAFIA	FATOR
Plana	1,00
Plana/ondulada	0,90
Ondulada	0,80
Montanhosa	0,70

d) FATOR DE OFERTA

O fator de fonte, também chamado de fator oferta é estimado em 10% - $f = 0,90$ para corrigir a elasticidade dos negócios em oferta, compensado desta maneira a superestimativa natural.

e) IMÓVEL SEM BENFEITORIAS

Os elementos comparativos não apresentam benfeitorias, logo, não existem valores a serem inseridos na avaliação.

Registro, 26 de novembro de 2023.

Engº. José Bojczuk - CREA-064058798-3

*Departamento de Desenvolvimento Urbano, Habitação, Pavimentação e
Drenagem*

Luis Augusto Vaz de Arruda

Diretor Geral de Planejamento Urbano e Obras

ANEXO II

DESCRIÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS

ELEMENTO 1: (Venda)

INFORMAÇÃO: Brandão Ikeda Empreendimentos Ltda
R. Mexico, 440 - Vila Alvorada, Registro - SP, 11900-00
Tel: (13) 991887702
Informante: Fabio Brandão Ikeda

IMÓVEL: Gleba C2 B3
Inscrição Cadastral: 3.342.0360.01

Avenida Gov. Frando Montoro
Zona Urbana do Município de Registro/SP.
Município e Comarca de Registro/SP

ÁREA: 885,38 m²

VALOR: R\$ 531.228,00

FATORES: Fonte = 1,00 (Venda)
Melhoramentos = 1,00
Superfície = 1,00
Topografia = 1,00
Acesso = 1,00

VALOR UNITÁRIO

Valor Unitário 1 = $V_u \times \text{Fator Fonte} \times C_m \times C_s \times C_{\text{top}} \times C_{\text{acesso}}$

Valor Unitário 1 = $\frac{531.228,00}{885,38} \times \frac{1,00}{1,00} \times \frac{1,00}{1,00} \times \frac{1,00}{1,00} \times \frac{1,00}{1,00} \times \frac{1,00}{1,00}$

Valor Unitário 1 = 600,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00

Valor Unitário 1 = R\$ 600,00 / m²

DESCRIÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS

ELEMENTO 2: (Venda)

INFORMAÇÃO: Brandão Ikeda Empreendimentos Ltda
R. Mexico, 440 - Vila Alvorada, Registro - SP, 11900-00
Tel: (13) 991887702
Informante: Fabio Brandão Ikeda

IMÓVEL: Gleba C2 B4
Inscrição Cadastral: 3.342.0370.01

LOCALIZAÇÃO: Avenida Gov. Frando Montoro
Zona Urbana do Município de Registro/SP.
Município e Comarca de Registro/SP

ÁREA: 844,79 m²

VALOR: R\$ 506.874,00

FATORES: Fonte = 1,00 (Venda)
Melhoramentos = 1,00
Superfície = 1,00
Topografia = 1,00
Acesso = 1,00

VALOR UNITÁRIO

Valor Unitário 2 = $V_u \times \text{Fator Fonte} \times C_m \times C_s \times C_{\text{top}} \times C_{\text{acesso}}$

Valor Unitário 2 = $\frac{506.874,00}{844,79 \text{ m}^2} \times \frac{1,00}{1,00} \times \frac{1,00}{1,00} \times \frac{1,00}{1,00} \times \frac{1,00}{1,00} \times \frac{1,00}{1,00}$

Valor Unitário 2 = 600,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00

Valor Unitário 2 = R\$ 600,00 / m²

DESCRIÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS

ELEMENTO 3: (Venda)

INFORMAÇÃO: Prefeitura Municipal de Registro
Rua Jose Antonio de Campos 250
Telefone: (13) 3828.1000
Informante: Jose Bojczuk

IMÓVEL: Area B1 e C1
Partes das Matrículas nº. 19.120 e 19.121

LOCALIZAÇÃO: Av. Pedro Álvares Cabral – Acesso do Jardim Brasil
Zona Urbana do Município de Registro/SP.
Município e Comarca de Registro/SP

ÁREA: 440,84 m²

VALOR: R\$ 227.817,29

FATORES: Fonte = 1,00 (Venda)
Melhoramentos = 1,00
Superfície = 1,00
Topografia = 1,00
Acesso = 1,00

VALOR UNITÁRIO

Valor Unitário 3 = $V_u \times \text{Fator Fonte} \times C_m \times C_s \times C_{top} \times C_{acesso}$

Valor Unitário 3 = $\frac{227.817,29}{440,84} \times \frac{1,00}{1,00} \times \frac{1,00}{1,00} \times \frac{1,00}{1,00} \times \frac{1,00}{1,00} \times \frac{1,00}{1,00}$

Valor Unitário 3 = 516,78 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00

Valor Unitário 3 = R\$ 516,78 / m²
Corrigido pelo IGP-M (FGV) set.2021 R\$ 804,18 / m²

Aval. 08/2018

DESCRIÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS

ELEMENTO 4: (Venda)

INFORMAÇÃO: Gianini Hirton Siqueira
Av. Deputado Ulisses Guimarães esquina com a Rua Antonio Franco de Oliveira Canto
Jardim America
Informante: o mesmo

IMÓVEL: Lotes 16, 17 e 18 da Quadra D- Jardim America
Inscrições cadastrais: 3.147.0257.01 - 3.147.02219.01 - 3.147.0207.01

LOCALIZAÇÃO: Av. Deputado Ulisses Guimarães esquina com a Rua Antonio Franco de Oliveira Canto
Jardim America - Zona Urbana do Município
Município e Comarca de Registro/SP

ÁREA: 968,00 m²

VALOR: R\$ 660.000,00

FATORES: Fonte = 1,00 (Venda)
Melhoramentos = 1,00
Superfície = 1,00
Topografia = 1,00
Acesso = 1,00

VALOR UNITÁRIO

Valor Unitário 4 = $V_u \times \text{Fator Fonte} \times C_m \times C_s \times C_{\text{top}} \times C_{\text{acesso}}$

Valor Unitário 4 = $\frac{660.000,00}{968,00 \text{ m}^2} \times \frac{1,00}{1,00} \times \frac{1,00}{1,00} \times \frac{1,00}{1,00} \times \frac{1,00}{1,00} \times \frac{1,00}{1,00}$

Valor Unitário 4 = 681,82 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00

Valor Unitário 4 = R\$ 681,82 / m²

DESCRIÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS

ELEMENTO 5: (Oferta)

INFORMAÇÃO: Piramide Regis Administração de Bens Ltda
Informante: Eduardo Machado

IMÓVEL: Jardim Eiji Matsumura
Inscrição Cadastral: 3.262.0251.01

LOCALIZAÇÃO: Avenida Dep. Ulisses Guimarães esquina com a Rua Paulo Banks Leite e
Rua Vivaldo Pereira

ÁREA: 4.835,63 m²

VALOR: R\$ 3.384.941,00

FATORES: Fonte = 0,90 (Oferta)
Melhoramentos = 1,00
Superfície = 1,00
Topografia = 1,00
Acesso = 1,00

VALOR UNITÁRIO

Valor Unitário 1 = $V_u \times \text{Fator Fonte} \times C_m \times C_s \times C_{\text{top}} \times C_{\text{acesso}}$

Valor Unitário 1 = $\frac{3.384.941,00}{4.835,63} \times \frac{0,90}{1,00} \times \frac{1,00}{1,00} \times \frac{1,00}{1,00} \times \frac{1,00}{1,00} \times \frac{1,00}{1,00}$

Valor Unitário 1 = 700,00 x 0,90 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00

Valor Unitário 1 = R\$ 630,00 / m²

PESQUISA DE PREÇOS DE TERRENOS

RESUMO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS:

ELEMENTOS	TIPO	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
1	(Venda)	R\$ 600,00
2	(Venda)	R\$ 600,00
3	(Venda)	R\$ 804,18
4	(Venda)	R\$ 681,82
5	(Oferta)	R\$ 630,00
TOTAL		3.316,00

* Elementos Descartados

Média aritmética	5 elementos	R\$ 663,20
Limite mínimo	0,70 x média	R\$ 464,24
Limite máximo	1,30 x média	R\$ 862,16

Como nenhum dos elementos, neste saneamento, apresentou discrepância dos limites estabelecidos, a média aritmética confunde-se com a média saneada, ou seja:

VALOR UNITÁRIO: R\$ 663,20

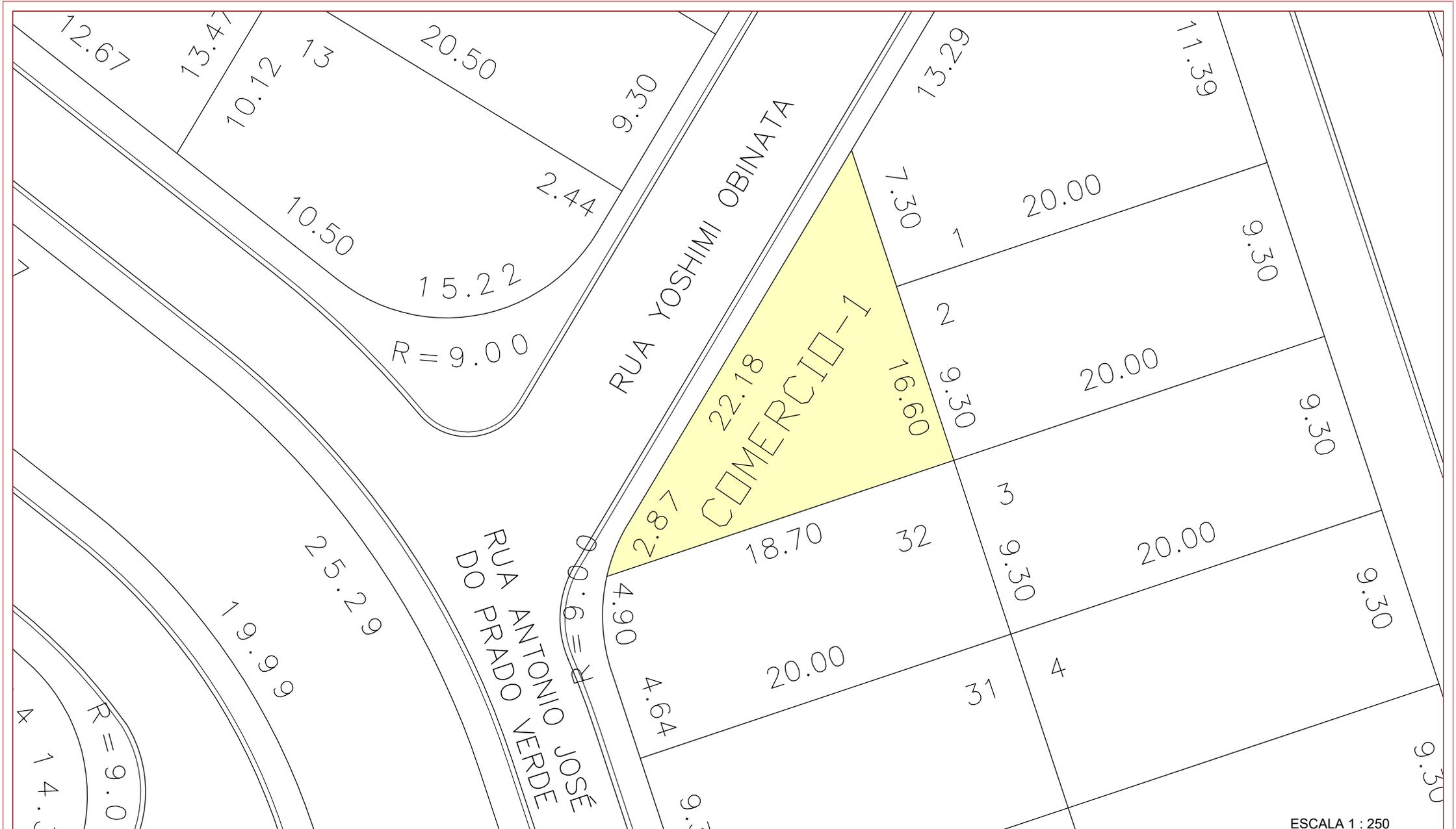
Registro, 26 de novembro de 2023.

Engº. José Bojczuk - CREA-064058798-3

Departamento de Desenvolvimento Urbano, Habitação, Pavimentação e Drenagem

Luis Augusto Vaz de Arruda

Diretoria Geral de Planejamento Urbano e Obras



ESCALA 1 : 250

ASSUNTO:
GROQUI DO LOTE N° "33" DA QUADRA "N" - CONJUNTO HABITACIONAL JARDIM EIJI MATSUMURA

ÁREA TOTAL:
154.90m²

LOCAL:
RUA YOSHIMI OBINATA

MATRICULA N° 16.291

DATA:
OUTUBRO / 2023

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO
URBANO E OBRAS

Rua José Antonio de Campos, 250 - Centro - Registro/SP

REVISÃO:
BOJCZUK

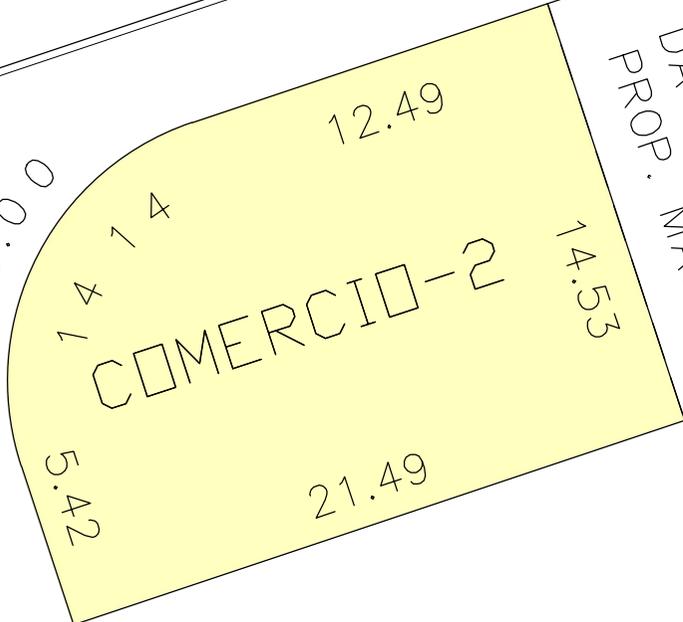
DES.: RONAN



RUA JOÃO NUNES DE OLIVEIRA

RUA PAULO BANKS LEITE

R = 9.00



REMANESCENTE DO LOTE 100 E 102
DA ANTIGA COLONIA DE REGISTRO
PROPR. MASAKAZU MATSUMURA

SISTEMA DE LAZER-3
1,219.67 m²
(PRACA)

ESCALA 1 : 250

ASSUNTO: CROQUI DO LOTE N° "01" DA QUADRA "K" - CONJUNTO HABITACIONAL JARDIM EIJI MATSUMURA	ÁREA TOTAL: 293,64m ²		
LOCAL: RUA PAULO BANKS LEITE ESQUINA COM RUA JOÃO NUNES DE OLIVEIRA MATRICULA N° 16.215	DATA: OUTUBRO / 2023		
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO E OBRAS Rua José Antonio de Campos, 250 - Centro - Registro/SP			REVISÃO: BOJCZUK
			DES.: RONAN

MEMORIAL DESCRITIVO

MEMORIAL DESCRITIVO DO LOTE DE TERRAS DENOMINADO “LOTE 01” DA “QUADRA K” DO CONJUNTO HABITACIONAL DENOMINADO “JARDIM EIJI MATSUMURA”, LOCALIZADO NA RUA PAULO BANKS LEITE, PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO E COMARCA DE REGISTRO, ESTADO DE SÃO PAULO, DE PROPRIEDADE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE REGISTRO.

DESCRIÇÃO:- (Conf. Matric. 16215)

Lote Comercial nº 01, da Quadra “K”, do Conjunto Habitacional “Jardim Eiji Matsumura”, localizado no perímetro urbano desta Cidade e Comarca de Registro, com **área de 293,64 m² (duzentos e noventa e três metros e sessenta e quatro centímetros quadrados)**, dentro das seguintes medidas e confrontações de quem da rua olha para o terreno: pela frente mede 5,42 m em reta mais 14,14 m em curva (raio de 9,00 m), confrontando-se com a Rua Paulo Banks Leite; do lado direito mede 21,49 m, confrontando-se com o Lote 2; do lado esquerdo mede 12,49 m, confrontando-se com a Rua João Nunes de Oliveira; e aos fundos mede 14,53 m, confrontando-se com a área remanescente dos Lotes 100 e 102 da Antiga Colônia de Registro, de propriedade do Sr. Masakazu Matsumura.

REGISTRO (SP) em 07 de novembro de 2023.

Eng.º Civil e Agrimensor José Bojczuk
CREA/SP-0640587983

Luis Augusto Vaz de Arruda
Diretor Geral de Planejamento Urbano e Obras

Válido mediante assinatura digital

MEMORIAL DESCRITIVO

MEMORIAL DESCRITIVO DO LOTE 17 DA “QUADRA D”, DO CONJUNTO HABITACIONAL DENOMINADO “JARDIM EIJI MATSUMURA”, PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO E COMARCA DE REGISTRO, ESTADO DE SÃO PAULO, DE PROPRIEDADE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE REGISTRO.

DESCRIÇÃO:- (Conf. Matric. 16083 do Oficial de Registro de Imóveis)

“Lote Comercial nº “17”, da Quadra “D” do Conjunto Habitacional “Jardim Eiji Matsumura”, localizado no perímetro urbano desta Cidade e Comarca de Registro, com área de **294,27 m² (duzentos e noventa e quatro metros e vinte e sete centímetros quadrados)**, dentro das seguintes medidas e confrontações de quem da rua olha para o terreno: pela frente mede 31,17 m em curva (raio de 30,00 m), confrontando-se com a Rua Vivaldo Pereira; do lado direito mede 18,93 m, confrontando-se com o Lote 16; e aos fundos mede 13,40 m, confrontando-se com o Lote 1, mais 9,83 m, confrontando-se com o Lote 2.

REGISTRO (SP) em 07 de novembro de 2023.

Eng.º Civil e Agrimensor José Bojczuk
CREA/SP-0640587983

Luis Augusto Vaz de Arruda
Diretor Geral de Planejamento Urbano e Obras

Válido mediante assinatura digital

MEMORIAL DESCRITIVO

MEMORIAL DESCRITIVO DO LOTE 33 DA “QUADRA N”, DO CONJUNTO HABITACIONAL DENOMINADO “JARDIM EIJI MATSUMURA”, PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO E COMARCA DE REGISTRO, ESTADO DE SÃO PAULO, DE PROPRIEDADE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE REGISTRO.

DESCRIÇÃO:- (Conf. Matric. 16291 do Oficial de Registro de Imóveis)

“Lote Comercial nº “33”, da Quadra “N” do Conjunto Habitacional “Jardim Eiji Matsumura”, localizado no perímetro urbano desta Cidade e Comarca de Registro, com área de **154,90 m² (cento e cinquenta e quatro metros e noventa centímetros quadrados)**, dentro das seguintes medidas e confrontações de quem da rua olha para o terreno: pela frente mede 22,45 m em reta mais 2,49 m em curva (raio de 9,00 m), confrontando-se com a Rua Quinze; do lado esquerdo mede 16,51 m, confrontando-se com os Lotes 1 e 2; e aos fundos mede 18,29 m, confrontando-se com o Lote 32.

REGISTRO (SP) em 07 de novembro de 2023.

Eng.º Civil e Agrimensor José Bojczuk
CREA/SP-0640587983

Luis Augusto Vaz de Arruda
Diretor Geral de Planejamento Urbano e Obras

Válido mediante assinatura digital



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE REGISTRO - ESTADO DE SÃO PAULO

Marina Durlo Nogueira Lima
TITULAR

MATRÍCULA N.º
16.291

OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
JORGE MEREGE RAMIRES
Comarca de Registro Estado de São Paulo
LIVRO «2» DE REGISTRO GERAL

FLS.
001

IMÓVEL: Lote Comercial nº "33", da Quadra "N", do Conjunto Habitacional "JARDIM EIJI MATSUMURA", localizado no perímetro urbano desta Cidade e Comarca de Registro, com área de 154,90m² (cento e cinquenta e quatro metros e noventa centímetros quadrados), dentro das seguintes medidas e confrontações de quem da rua olha para o terreno: pela frente mede 22,45m em reta mais 2,49m em curva (ralo de 9,00m), confrontando-se com a Rua Quinze; do lado esquerdo mede 16,51m, confrontando-se com os Lotes 1 e 2; e aos fundos mede 18,29m, confrontando-se com o Lote 32. Registro, 14 de junho de 2006.

CONTRIBUINTE: Cadastro Municipal nº 3.258.0025.01.

PROPRIETÁRIA: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU, com sede na Capital de São Paulo, na Rua Boa Vista, n.º 170, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 47.885.597/0001-09.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 11.711, Fls. 01/01vº, Livro "2" de Registro Geral, 28 de julho de 1.999, desta Serventia.

OFICIAL
JORGE MEREGE RAMIRES

Selo digital: 1209563210000R1M1629122G
R.1/16.291 - Feito em 12 de setembro de 2022.

Procede-se a este registro, nos termos da Escritura de Doação lavrada em 27 de julho de 2022, às págs. 247/252 do Livro nº 4.073, no 21º Tabelião de Notas do Município e Comarca de São Paulo-SP, para constar que a proprietária já qualificada, Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - C.D.H.U, NIRE/JUCESP nº 3530003189-0, com sede na Rua Boa Vista, nº 170, 4º ao 13º andares, em São Paulo-SP, DOOU o imóvel descrito e caracterizado nesta matrícula, avaliado em R\$ 11.090,84 (onze mil, noventa reais e oitenta e quatro centavos), a **MUNICÍPIO DE REGISTRO**, CNPJ. 45.685.872/0001-79, com sede na Rua José Antonio de Campos, nº 250, Centro, em Registro-SP. Valor Venal: R\$ 11.090,84. Imune a ITCMD. Protocolo: 63.704, de 24/08/2022. OFICIAL TITULAR, (MARINA DURLO NOGUEIRA LIMA).

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE REGISTRO-SP

Certifico e dou fé, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/1973, que este documento contém o inteiro teor da matrícula nele reproduzida, nada mais havendo a certificar, inclusive com relação a alienações, ônus reais e registro de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias. Registro, data e hora abaixo indicadas.



MARINA DURLO NOGUEIRA LIMA - OFICIAL TITULAR

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

1209563C3016291C16140522E

Ao Oficial.: R\$ 38,17
Ao Estado.: R\$ Nihil
Ao SEFAZ.: R\$ Nihil
Ao Reg. Civil R\$ Nihil
Ao Trib. Just R\$ Nihil
Ao ISS.: R\$ 0,76
Ao Fedmp.: R\$ Nihil
Total.: R\$ 38,93

Certidão expedida nos termos do artigo 8º da Lei nº 11.331/2002

Certidão expedida às 16:14:04 horas do dia 12/09/2022.

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

Código de controle de certidão:



Prenotação: 63704

01629112092022

Pag.: 001/001



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

COMARCA DE REGISTRO - ESTADO DE SÃO PAULO

Marina Durlo Nogueira Lima
TITULAR

MATRÍCULA N.º
16.215

OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
JORGE MEREGE RAMIRES
Comarca de Registro Estado de São Paulo
LIVRO «2» DE REGISTRO GERAL

FLS.
001

IMÓVEL: Lote Comercial nº "01", da Quadra "K", do Conjunto Habitacional "JARDIM EIJI MATSUMURA", localizado no perímetro urbano desta Cidade e Comarca de Registro, com área de 293,64m² (duzentos e noventa e três metros e sessenta e quatro centímetros quadrados), dentro das seguintes medidas e confrontações de quem da rua olha para o terreno: peça frente mede 5,42m em reta mais 14,14m em curva (raio de 9,00m), confrontando-se com a Rua Paulo Banks Leite; do lado direito mede 21,49m, confrontando-se com o Lote 2; do lado esquerdo mede 12,49m, confrontando-se com a Rua João Nunes de Oliveira; e aos fundos mede 14,53m, confrontando-se com a área remanescente dos Lotes 100 e 102 da antiga Colônia de Registro, de propriedade do Sr. Masakazu Matsumura. Registro, 14 de junho de 2006.

CONTRIBUINTE: Cadastro Municipal nº 3.261.0036.01.

PROPRIETÁRIA: *Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU*, com sede na Capital de São Paulo, na Rua Boa Vista, n.º 170, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 47.865.597/0001-09.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 11.711, Fls. 01/01v², Livro "2" de Registro Geral, 28 de julho de 1.999, desta Serventia.

OFICIAL:
JORGE MEREGE RAMIRES

Selo digital: 12095632100000R1M1621522G

R.1/16.215 - Feito em 12 de setembro de 2022.

Procede-se a este registro, nos termos da **Escritura de Doação** lavrada em 27 de julho de 2022, às págs. 247/252 do Livro nº 4.073, no 21º Tabelião de Notas do Município e Comarca de São Paulo-SP, para constar que a proprietária já qualificada, **Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - C.D.H.U. NIRE/JUCESP nº 3530003189-0**, com sede na Rua Boa Vista, nº 170, 4º ao 13º andares, em São Paulo-SP, DOOU o imóvel descrito e caracterizado nesta matrícula, avaliado em **R\$ 23.127,09** (vinte e três mil, cento e vinte e sete reais e nove centavos), a **MUNICÍPIO DE REGISTRO**, CNPJ. 45.685.872/0001-79, com sede na Rua José Antonio de Campos, nº 250, Centro, em Registro-SP. Valor Venal: R\$ 23.127,09. Imune a ITCMD. Protocolo: 63.704, de 24/08/2022. **OFICIAL TITULAR, (MARINA DURLO NOGUEIRA LIMA).**

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE REGISTRO-SP

Certifico e dou fê, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/1973, que este documento contém o inteiro teor da matrícula nele reproduzida, nada mais havendo a certificar, inclusive com relação a alienações, ônus reais e registro de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias. Registro, data e hora abaixo indicadas.



MARINA DURLO NOGUEIRA LIMA - OFICIAL TITULAR

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>
1209563C3016215C16130522S

Ao Oficial.: R\$ 38,17
Ao Estado.: R\$ Nihil
Ao SEFAZ.: R\$ Nihil
Ao Reg. Civil R\$ Nihil
Ao Trib. Just R\$ Nihil
Ao ISS.: R\$ 0,76
Ao Fedmp.: R\$ Nihil
Total.: R\$ 38,93
Certidão expedida nos termos do artigo 8º da Lei nº 11.331/2002

Certidão expedida às 16:13:04 horas do dia 12/09/2022.

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

Código de controle de certidão:



01621512092022

Prenotação: 63704

Pag.: 001/001



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE REGISTRO - ESTADO DE SÃO PAULO

Marina Durlo Nogueira Lima
TITULAR

MATRÍCULA N.º
16.083

OFICIAL DO REGISTRO DE IMOVEIS
JORGE MEREGE RAMIRES
Comarca de Registro Estado de São Paulo
LIVRO «2» DE REGISTRO GERAL

FLS.
001

IMÓVEL: Lote Comercial nº "17", da Quadra "D", do Conjunto Habitacional "JARDIM ELJI MATSUMURA", localizado no perímetro urbano desta Cidade e Comarca de Registro, com área de 294,27m² (duzentos e noventa e quatro metros e vinte e sete centímetros quadrados), dentro das seguintes medidas e confrontações de quem da rua oinha para o terreno: **pela frente mede 31,17m em curva (ralo de 30,00m), confrontando-se com a Rua Vivaldo Pereira; do lado direito mede 18,93m, confrontando-se com o Lote 16; e aos fundos mede 13,40m, confrontando-se com o Lote 1, mais 9,83m, confrontando-se com o Lote 2.** Registro, 14 de junho de 2006.

CONTRIBUINTE: Cadastro Municipal nº 3.270.0031.01.

PROPRIETÁRIA: *Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU*, com sede na Capital de São Paulo, na Rua Boa Vista, n.º 170, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 47.865.597/0001-09.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 11.711, Fls. 01/01vº, Livro "2" de Registro Geral, 28 de julho de 1.999, desta Serventia.

OFICIAL: _____
JORGE MEREGE RAMIRES

Selo digital: 1209563210000R1M1608322H
R.1/16.083 – Feito em 12 de setembro de 2022.

Procede-se a este registro, nos termos da **Escritura de Doação** lavrada em 27 de julho de 2022, às págs. 247/252 do Livro nº 4.073, no 21º Tabelião de Notas do Município e Comarca de São Paulo-SP, para constar que a proprietária já qualificada, **Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – C.D.H.U.**, NIRE/JUCESP nº 3530003189-0, com sede na Rua Boa Vista, nº 170, 4º ao 13º andares, em São Paulo-SP, DOOU o imóvel descrito e caracterizado nesta matrícula, avaliado em **R\$ 21.069,73** (vinte e um mil, sessenta e nove reais e setenta e três centavos), a **MUNICÍPIO DE REGISTRO**, CNPJ. 45.685.872/0001-79, com sede na Rua José Antonio de Campos, nº 250, Centro, em Registro-SP. Valor Venal: R\$ 21.069,73. Imune a ITCMD. Protocolo: 63.704, de 24/08/2022. **OFICIAL TITULAR**, _____, (MARINA DURLO NOGUEIRA LIMA).

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE REGISTRO-SP

Certifico e dou fé, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/1973, que este documento contém o inteiro teor da matrícula nele reproduzida, nada mais havendo a certificar, inclusive com relação a alienações, ônus reais e registro de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias. Registro, data e hora abaixo indicadas.



MARINA DURLO NOGUEIRA LIMA - OFICIAL TITULAR

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

1209563C3016083C16120622I

Ao Oficial...: R\$ 38,17
Ao Estado...: R\$ Nihil
Ao SEFAZ...: R\$ Nihil
Ao Reg. Civil R\$ Nihil
Ao Trib. Just R\$ Nihil
Ao ISS.....: R\$ 0,76
Ao Fedmp...: R\$ Nihil
Total.....: R\$ 38,93

Certidão expedida nos termos do artigo 8º da Lei nº 11.331/2002

Certidão expedida às 16:12:05 horas do dia 12/09/2022.

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

Código de controle de certidão:



01608312092022

Prenotação: 63704

Pag.: 001/001