



PODER EXECUTIVO

Atos Oficiais

Leis



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA

LEI Nº 3.714, DE 9 DE SETEMBRO DE 2026

Autoria do Projeto: Sr. Prefeito

Autoriza o Poder Executivo a proceder à permuta de área de propriedade do Município com áreas de propriedade de Irmãos Deliberador Ltda., para fins de modificação do traçado da Estrada Vicinal PGP 282, no Município, e dá outras providências.

ANTONIO TAKASHI SASADA (ANTIAN), Prefeito do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista, no uso de atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal APROVOU e ele PROMULGA a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a proceder à permuta de área de propriedade do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista com áreas de propriedade de Irmãos Deliberador Ltda., CNPJ nº 53.636.593/0001-43 e Inscrição Estadual nº 503.147.239.115, com sede na Avenida Paraguaçu, nº 877, Centro, CEP 19.700-049, Paraguaçu Paulista- SP, para fins de modificação do traçado da Estrada Vicinal PGP 282, devidamente caracterizadas nas plantas, memoriais descritivos e laudos de avaliação constantes do Processo SEI Nº 3535507.414.00007308/2025-67:

I - ÁREA 1, de 44.618,70m², de propriedade de Irmãos Deliberador Ltda., com as seguintes medidas e confrontações: "Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P1, georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SIRGAS2000, MC-51°W, de coordenadas -22°26'59,89" S e -50°34'52,91" W; deste segue confrontando com FAZENDA TRÊS BARRAS - Parte 9, MATRÍCULA Nº 35816, com azimute de 84°46'07" por uma distância de 4,15m até o vértice P2, de coordenadas -22°26'59,88" S e -50°34'52,76" W; deste segue confrontando com FAZENDA TRÊS BARRAS - Parte 9, MATRÍCULA Nº 35816, com azimute de 84°35'23" por uma distância de 364,32m até o vértice P3, de coordenadas -22°26'58,73" S e -50°34'40,08" W; deste segue confrontando com FAZENDA TRÊS BARRAS - Parte 12 MATRÍCULA, Nº 35816, com azimute de 84°35'22" por uma distância de 561,07m até o vértice P4, de coordenadas -22°26'56,95" S e -50°34'20,54" W; deste segue confrontando com FAZENDA TRÊS BARRAS - Parte 12 MATRÍCULA, Nº 35816, com azimute de 84°35'22" por uma distância de 109,21m até o vértice P5, de coordenadas -22°26'56,61" S e -50°34'16,74" W; deste segue confrontando com FAZENDA TRÊS BARRAS - Parte 15 MATRÍCULA Nº 35816, com azimute de 84°35'42" por uma distância de 432,22m até o vértice P6, de coordenadas -22°26'55,24" S e -50°34'01,68" W; deste segue com azimute de 102°42'11" por uma distância de 59,06m em curva com raio de 95,37m até o vértice P7, de coordenadas -22°26'55,66" S e -50°33'59,67" W; deste segue confrontando com PARTE 2-PGP-282, com azimute de 225°13'09" por uma distância de 15,58m até o vértice P8, de coordenadas -22°26'56,02" S e -50°34'00,05" W; deste segue confrontando com PARTE 3 -PGP-282, com azimute de 225°13'09,66" por uma distância de 15,92m até o vértice P9, de coordenadas -22°26'56,38" S e -50°34'00,45" W; deste segue confrontando com Fazenda Três Rolos, Matrícula Nº: 15.349, com azimute de 279°17'07" por uma distância de 32,87m em curva com raio de 65,84m até o vértice P10, de coordenadas -22°26'56,22" S e -50°34'01,58" W; deste segue confrontando com Fazenda Três Rolos Matrícula Nº: 15.349, com azimute de 264°35'37" por uma distância de 582,21m até o vértice P11, de coordenadas -22°26'58,05" S e -50°34'21,86" W; deste segue confrontando com Fazenda Três Rolos Matrícula Nº: 15.349, com azimute de 264°35'25" por uma distância de 884,48m até o vértice P12, de coordenadas -22°27'00,85" S e -50°34'52,66" W; deste segue confrontando com DER - SP-284, com

azimute 346°29'068" por uma distância de 30,30m até o vértice P1, ponto inicial da descrição deste perímetro";

II - ÁREA 2, de 7.214,40m², de propriedade de Irmãos Deliberador Ltda., com as seguintes medidas e confrontações: "Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P8, georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SIRGAS2000, MC-51°W, de coordenadas -22°26'56,02" S e -50°34'00,05" W; deste segue confrontando com PARTE 2 – da PGP-282, com azimute de 137°32'47" por uma distância de 53,41m em curva com raio de 80,42m até o vértice P7H, de coordenadas -22°26'57,30" S e -50°33'58,79" W, com azimute de 157°02'14" por uma distância de 234,28m até o vértice P7G, de coordenadas -22°27'04,30" S e -50°33'55,57" W; deste segue confrontando com PARTE 2 - DA PGP-282, com azimute de 157°24'21" por uma distância de 351,12m até o vértice P7F, de coordenadas -22°27'14,83" S e -50°33'50,82" W; deste segue confrontando com intersecção da PGP-261, com azimute de 261°25'06" por uma distância de 15,44m até o vértice P8A, de coordenadas -22°27'14,91" S e -50°33'51,35" W; deste segue confrontando com Fazenda Três Rolos Matrícula Nº: 15.349, com azimute de 337°24'12" por uma distância de 347,33m até o vértice P8B, de coordenadas -22°27'04,49" S e -50°33'56,05" W; deste segue confrontando com Fazenda Três Rolos Matrícula Nº: 15.349, com azimute de 337°02'14" por uma distância de 234,23m até o vértice P8C, de coordenadas -22°26'57,49" S e -50°33'59,27" W; deste segue confrontando com Fazenda Três Rolos Matrícula Nº: 15.349, com azimute de 315°26'01" por uma distância de 47,79m em curva com raio de 64,75m até o vértice P9, de coordenadas -22°26'56,38" S e -50°34'00,45" W; deste segue confrontando com PARTE 1 – PGP-282, com azimute 45°13'09" por uma distância de 15,92m até o vértice P8, ponto inicial da descrição deste perímetro";

III - ÁREA 3, de 31.784,70 m², de propriedade do Município, com as seguintes medidas e confrontações: "Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M1, georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SIRGAS2000, MC-51°W, de coordenadas -22°27'00,723" S e -50°34'51,298" W; deste segue confrontando com a propriedade de Fazenda Três Rolos, Matrícula Nº: 15.349, com azimute de 163°52' por uma distância de 434,91m até o vértice V2, de coordenadas -22°27'14,299" S e -50°34'47,032" W; com azimute de 161°14' por uma distância de 57,71m até o vértice V3, de coordenadas -22°27'16,075" S e -50°34'46,378" W; com azimute de 143°48' por uma distância de 41,79m até o vértice V4, de coordenadas -22°27'17,169" S e -50°34'45,511" W; com azimute de 131°32' por uma distância de 30,78m até o vértice V5, de coordenadas -22°27'17,831" S e -50°34'44,703" W; com azimute de 109°28' por uma distância de 34,11m até o vértice V6, de coordenadas -22°27'18,198" S e -50°34'43,576" W; com azimute de 84°41' por uma distância de 1.395,04m até o vértice V7, de coordenadas -22°27'13,872" S e -50°33'54,988" W; com azimute de 90°25' por uma distância de 33,25m até o vértice V8, de coordenadas -22°27'13,876" S e -50°33'53,825" W; com azimute de 99°29' por uma distância de 31,40m até o vértice V9, de coordenadas -22°27'14,042" S e -50°33'52,741" W; com azimute de 104°22' por uma distância de 33,06m até o vértice P8A1, de coordenadas -22°27'14,306" S e -50°33'51,620" W; deste segue confrontando com a propriedade de a PARTE 3 – PGP-282, com azimute de 18,72m até o vértice P8A, de coordenadas -22°27'14,868" S e -50°33'51,369" W; deste segue confrontando com a propriedade de Fazenda Três Rolos, Matrícula Nº: 15.349, com azimute de 284°22' por uma distância de 43,62m até o vértice V12, de coordenadas -22°27'14,520" S e -50°33'52,848" W; com azimute de 279°29' por uma distância de 29,57m até o vértice V13, de coordenadas -22°27'14,364" S e -50°33'53,869" W; com azimute de 270°25' por uma distância de 31,31m até o vértice V14, de coordenadas -22°27'14,360" S e -50°33'54,964" W; com azimute de 264°41' por uma distância de 1.397,59m até o vértice V15, de coordenadas -22°27'18,694" S e -50°34'43,641" W; com azimute de 289°28' por uma distância de 40,34m até o vértice V16, de coordenadas -22°27'18,260" S e -50°34'44,973" W; com azimute de 311°32' por uma distância de 35,32m até o vértice V17, de coordenadas -22°27'17,501" S e -50°34'45,900" W; com azimute de 323°48' por uma distância de 45,70m até o vértice V18, de coordenadas -22°27'16,304" S e -50°34'46,848" W; com azimute de 341°14' por uma distância de 60,35m até o vértice V19, de coordenadas -22°27'14,447" S e -50°34'47,533" W; com azimute de 343°52' por uma distância de 438,09m até o vértice M20, de coordenadas -22°27'00,771" S e -50°34'51,830" W; deste segue confrontando com a PARTE 1 – PGP-282, com azimute de 84°35' por uma distância de 15,27m até o vértice M1, ponto inicial da descrição deste perímetro".

§ 1º Os imóveis descritos nos incisos I e II deste artigo ficam incluídos na classe de bens de uso comum do povo.

§ 2º O imóvel descrito no inciso III deste artigo fica desafetado da classe de bens de uso comum do povo para a classe de bens dominicais.

Art. 2º Os valores dos imóveis a permutar deverão guardar proximidade, sendo que, na hipótese de os imóveis de interesse do Município ser mais valioso que o seu disponibilizado à permuta, a contratação fica condicionada a que o interessado abra mão de qualquer complementação financeira.

Parágrafo único. Não será devido ao particular quaisquer indenizações ou ressarcimentos, devendo o proprietário do imóvel objeto da permuta abdicar em caráter irrevogável e irretratável de quaisquer valores que porventura possa lhe julgar como devidos.

Art. 3º As despesas com a lavratura da Escritura Pública de Permuta e os respectivos emolumentos de registro no Cartório de Registro de Imóveis serão rateadas igualmente entre as partes e realizadas assim que toda documentação esteja dentro das exigências legais, sem empecilho de ingresso na posse das áreas permutadas de imediato entre as partes.

Parágrafo único. Correrão à conta do Município todas as despesas decorrentes dos serviços de abertura do novo traçado da estrada vicinal, bem como de melhorias, em conformidade com as normas técnicas vigentes.

Art. 4º Após a formalização da permuta, a ÁREA 4 (9.729,56m²), referente ao trecho hoje designado como Estrada Vicinal PGP 261, constante do [Memorial Descritivo Área 4](#) e [Projeto PGP 282](#), será incorporada e alterada a designação para Estrada Vicinal PGP 282.

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

Paraguaçu Paulista, na data da assinatura digital.

ANTONIO TAKASHI SASADA (ANTIAN)

Prefeito

EMERSON MARTINS DOS SANTOS

Respondendo temporariamente pela Chefia de Gabinete do Prefeito

sei!
assinatura
eletrônica



Documento assinado eletronicamente por **Emerson Martins dos Santos, Chefe de Gabinete do Prefeito**, em 09/09/2026, às 14:12, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023 e Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico](#).

sei!
assinatura
eletrônica



Documento assinado eletronicamente por **Antonio Takashi Sasada, Prefeito**, em 10/09/2026, às 08:02, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023 e Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://cidades.sei.sp.gov.br/marilia/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0216620** e o código CRC **32717ED8**.



MEMORIAL DESCRITIVO

ÁREA 1 - A PERMUTAR

Proprietário: Irmãos Deliberador Ltda.

Município: Paraguaçu Paulista, SP

Area: 44.618,70m² Perímetro: 3.091,39

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P1**, georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SIRGAS2000, MC-51°W, de coordenadas **-22°26'59,89" S e -50°34'52,91" W**; deste segue confrontando com FAZENDA TRÊS BARRAS - Parte 9, MATRÍCULA Nº 35816, com azimute de 84°46'07" por uma distância de 4,15m até o vértice **P2**, de coordenadas **-22°26'59,88" S e -50°34'52,76" W**; deste segue confrontando com FAZENDA TRÊS BARRAS - Parte 9, MATRÍCULA Nº 35816, com azimute de 84°35'23" por uma distância de 364,32m até o vértice **P3**, de coordenadas **-22°26'58,73" S e -50°34'40,08" W**; deste segue confrontando com FAZENDA TRÊS BARRAS - Parte 12 MATRÍCULA, Nº 35816, com azimute de 84°35'22" por uma distância de 561,07m até o vértice **P4**, de coordenadas **-22°26'56,95" S e -50°34'20,54" W**; deste segue confrontando com FAZENDA TRÊS BARRAS - Parte 12 MATRÍCULA, Nº 35816, com azimute de 84°35'22" por uma distância de 109,21m até o vértice **P5**, de coordenadas **-22°26'56,61" S e -50°34'16,74" W**; deste segue confrontando com FAZENDA TRÊS BARRAS - Parte 15 MATRÍCULA Nº 35816, com azimute de 84°35'42" por uma distância de 432,22m até o vértice **P6**, de coordenadas **-22°26'55,24" S e -50°34'01,68" W**; deste segue com azimute de 102°42'11" por uma distância de 59,06m em curva com raio de 95,37m até o vértice **P7**, de coordenadas **-22°26'55,66" S e -50°33'59,67" W**; deste segue confrontando com Área 4 -PGP-282, com azimute de 225°13'09" por uma distância de 15,58m até o vértice **P8**, de coordenadas **-22°26'56,02" S e -50°34'00,05" W**; deste segue confrontando com Área 2 -PGP-282, com azimute de 225°13'09,66" por uma distância de 15,92m até o vértice **P9**, de coordenadas **-22°26'56,38" S e -50°34'00,45" W**; deste segue confrontando com Fazenda Três Rolos, Matrícula Nº: 15.349, com azimute de 279°17'07" por uma distância de 32,87m em curva com raio de 65,84m até o vértice **P10**, de coordenadas **-22°26'56,22" S e -50°34'01,58" W**; deste segue confrontando com Fazenda Três Rolos Matrícula Nº: 15.349, com azimute de 264°35'37" por uma distância de 582,21m até o vértice **P11**, de coordenadas **-22°26'58,05" S e -50°34'21,86" W**; deste segue confrontando com Fazenda Três Rolos Matrícula Nº: 15.349, com azimute de 264°35'25" por uma distância de 884,48m até o vértice **P12**, de coordenadas **-22°27'00,85" S e -50°34'52,66" W**; deste segue confrontando com DER - SP-284, com azimute 346°29'068" por uma distância de 30,30m até o vértice **P1**, ponto inicial da descrição deste perímetro.

Maracá, SP. 25 de março de 2026.

RICARDO MARCÍLIO
Assinado de forma digital
por RICARDO MARCÍLIO
BARRETO:
Dados: 2026.05.19
14:57:29 -03'00'

Ricardo Marcílio Barreto
Técnico agrimensor, RNP nº [REDACTED]



MEMORIAL DESCRITIVO

ÁREA 2 - A PERMUTAR

Proprietário: Irmãos Deliberador Ltda.

Município: Paraguaçu Paulista, SP

Área: 7.214,40m² Perímetro: 1.321,00

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P8**, georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SIRGAS2000, MC-51°W, de coordenadas **-22°26'56,02" S e -50°34'00,05" W**; deste segue confrontando com **Área 4 - da PGP-282**, com azimute de 137°32'47" por uma distância de 53,41m em curva com raio de 80,42m até o vértice **P7H**, de coordenadas **-22°26'57,30" S e -50°33'58,79" W**, com azimute de 157°02'14" por uma distância de 234,28m até o vértice **P7G**, de coordenadas **-22°27'04,30" S e -50°33'55,57" W**; deste segue confrontando com PARTE 2 - DA PGP-282, com azimute de 157°24'21" por uma distância de 351,12m até o vértice **P7F**, de coordenadas **-22°27'14,83" S e -50°33'50,82" W**; deste segue confrontando com intersecção da PGP-261, com azimute de 261°25'06" por uma distância de 15,44m até o vértice **P8A**, de coordenadas **-22°27'14,91" S e -50°33'51,35" W**; deste segue confrontando com Fazenda Três Rolos Matrícula Nº: 15.349, com azimute de 337°24'12" por uma distância de 347,33m até o vértice **P8B**, de coordenadas **-22°27'04,49" S e -50°33'56,05" W**; deste segue confrontando com Fazenda Três Rolos Matrícula Nº: 15.349, com azimute de 337°02'14" por uma distância de 234,23m até o vértice **P8C**, de coordenadas **-22°26'57,49" S e -50°33'59,27" W**; deste segue confrontando com Fazenda Três Rolos Matrícula Nº: 15.349, com azimute de 315°26'01" por uma distância de 47,79m em curva com raio de 64,75m até o vértice **P9**, de coordenadas **-22°26'56,38" S e -50°34'00,45" W**; deste segue confrontando com **PARTE 1 - PGP-282**, com azimute 45°13'09" por uma distância de 15,92m até o vértice **P8**, ponto inicial da descrição deste perímetro.

Maracá, SP. 25 de março de 2026.

RICARDO MARCÍLIO
Assinado de forma digital
por RICARDO MARCÍLIO
BARRETO
Dados: 2026.05.19
14:57:04 -03'00'

Ricardo Marcílio Barreto
Técnico agrimensor, RNP nº [REDACTED]



MEMORIAL DESCRITIVO

ÁREA 3 - A PERMUTAR

Proprietário: Município de Paraguaçu Paulista

Município: Paraguaçu Paulista, SP

Área: 31.784,70m² Perímetro: 4.247,93m

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **M1**, georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SIRGAS2000, MC-51°W, de coordenadas -22°27'00,723" S e -50°34'51,298" W; deste segue confrontando com a propriedade de **Fazenda Três Rolos, Matrícula Nº: 15.349**, com azimute de 163°52' por uma distância de 434,91m até o vértice V2, de coordenadas -22°27'14,299" S e -50°34'47,032" W; com azimute de 161°14' por uma distância de 57,71m até o vértice V3, de coordenadas -22°27'16,075" S e -50°34'46,378" W; com azimute de 143°48' por uma distância de 41,79m até o vértice V4, de coordenadas -22°27'17,169" S e -50°34'45,511" W; com azimute de 131°32' por uma distância de 30,78m até o vértice V5, de coordenadas -22°27'17,831" S e -50°34'44,703" W; com azimute de 109°28' por uma distância de 34,11m até o vértice V6, de coordenadas -22°27'18,198" S e -50°34'43,576" W; com azimute de 84°41' por uma distância de 1.395,04m até o vértice V7, de coordenadas -22°27'13,872" S e -50°33'54,988" W; com azimute de 90°25' por uma distância de 33,25m até o vértice V8, de coordenadas -22°27'13,876" S e -50°33'53,825" W; com azimute de 99°29' por uma distância de 31,40m até o vértice V9, de coordenadas -22°27'14,042" S e -50°33'52,741" W; com azimute de 104°22' por uma distância de 33,06m até o vértice P8A1, de coordenadas -22°27'14,306" S e -50°33'51,620" W; deste segue confrontando com a propriedade de a **ÁREA 2 - PGP-282**, com azimute de 18,72m até o vértice P8A, de coordenadas -22°27'14,868" S e -50°33'51,369" W; deste segue confrontando com a propriedade de **Fazenda Três Rolos, Matrícula Nº: 15.349**, com azimute de 284°22' por uma distância de 43,62m até o vértice V12, de coordenadas -22°27'14,520" S e -50°33'52,848" W; com azimute de 279°29' por uma distância de 29,57m até o vértice V13, de coordenadas -22°27'14,364" S e -50°33'53,869" W; com azimute de 270°25' por uma distância de 31,31m até o vértice V14, de coordenadas -22°27'14,360" S e -50°33'54,964" W; com azimute de 264°41' por uma distância de 1.397,59m até o vértice V15, de coordenadas -22°27'18,694" S e -50°34'43,641" W; com azimute de 289°28' por uma distância de 40,34m até o vértice V16, de coordenadas -22°27'18,260" S e -50°34'44,973" W; com azimute de 311°32' por uma distância de 35,32m até o vértice V17, de coordenadas -22°27'17,501" S e -50°34'45,900" W; com azimute de 323°48' por uma distância de 45,70m até o vértice V18, de coordenadas -22°27'16,304" S e -50°34'46,848" W; com azimute de 341°14' por uma distância de 60,35m até o vértice V19, de coordenadas -22°27'14,447" S e -50°34'47,533" W; com azimute de 343°52' por uma distância de 438,09m até o vértice M20, de coordenadas -22°27'00,771" S e -50°34'51,830" W; deste segue confrontando com a **PARTE 1 - PGP-282**, com azimute de 84°35' por uma distância de 15,27m até o vértice **M1**, ponto inicial da descrição deste perímetro.

Maracá, SP. 25 de março de 2026.

RICARDO MARCILIO
Assinado de forma digital
por RICARDO MARCILIO
BARRETO
Dados: 2026.05.19 14:55:25
+03'00'

Ricardo Marcílio Barreto
Técnico agrimensor, RNP nº 27486339897



MEMORIAL DESCRITIVO

ÁREA 4 - PGP EXISTENTE A ALTERAR PARA PGP 282

Proprietário: Município de Paraguaçu Paulista

Município: Paraguaçu Paulista, SP

Área: 9.729,56m² Perímetro: 1.299,52

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P7**, georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SIRGAS2000, MC-51°W, de coordenadas **-22°26'55,66" S e -50°33'59,67" W**; deste segue confrontando com a propriedade de ESTÂNCIA NOSSA SENHORA APARECIDA Matrícula Nº: 15.348, com azimute de 135°26'01,79" por uma distância de 47,79m em curva com raio de 64,75m até o vértice **P7A**, de coordenadas **-22°26'56,77" S e -50°33'58,49" W**; com azimute de 153°17'48,08" por uma distância de 11,73m até o vértice **P7B**, de coordenadas **-22°26'57,11" S e -50°33'58,31" W**; com azimute de 157°02'14,29" por uma distância de 234,32m até o vértice **P7C**, de coordenadas **-22°27'04,11" S e -50°33'55,09" W**; com azimute de 157°24'21,50" por uma distância de 351,20m até o vértice **P7D**, de coordenadas **-22°27'14,65" S e -50°33'50,33" W**; com azimute de 157°37'58,73" por uma distância de 5,58m até o vértice **P7E**, de coordenadas **-22°27'14,81" S e -50°33'50,26" W**; deste segue confrontando com a propriedade de intersecção da PGP-261, com azimute de 267°55'18,37" por uma distância de 15,99m até o vértice **P7F**, de coordenadas **-22°27'14,83" S e -50°33'50,82" W**; deste segue confrontando com a **ÁREA 3 - A PERMUTAR**, com azimute de 337°24'21,50" por uma distância de 351,12m até o vértice **P7G**, de coordenadas **-22°27'04,30" S e -50°33'55,57" W**; com azimute de 337°02'14,29" por uma distância de 234,28m até o vértice **P7H**, de coordenadas **-22°26'57,30" S e -50°33'58,79" W**; com azimute de 317°32'47,60" por uma distância de 53,41m em curva com raio de 80,42m até o vértice **P8**, de coordenadas **-22°26'56,02" S e -50°34'00,05" W**; deste segue confrontando com a propriedade de **Área 1 - da PGP-282**, com azimute 45°13'09,66" por uma distância de 15,58m até o vértice **P7**, ponto inicial da descrição deste perímetro.

Maracaí, SP. 25 de março de 2026.

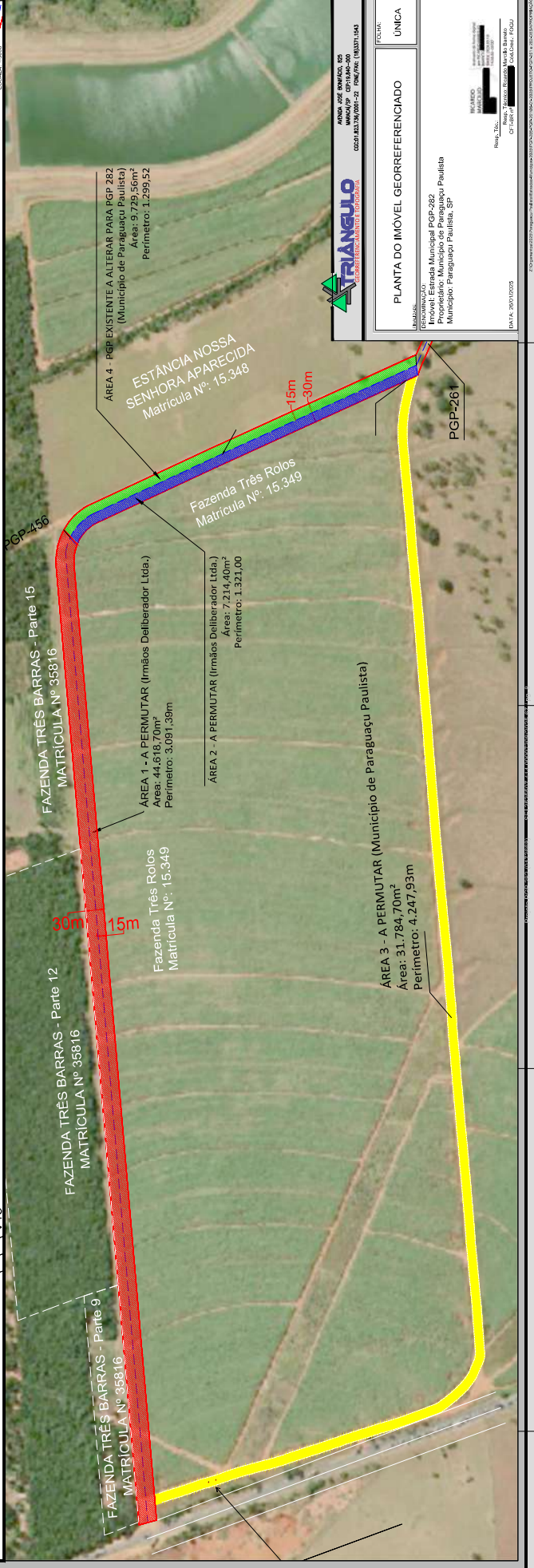
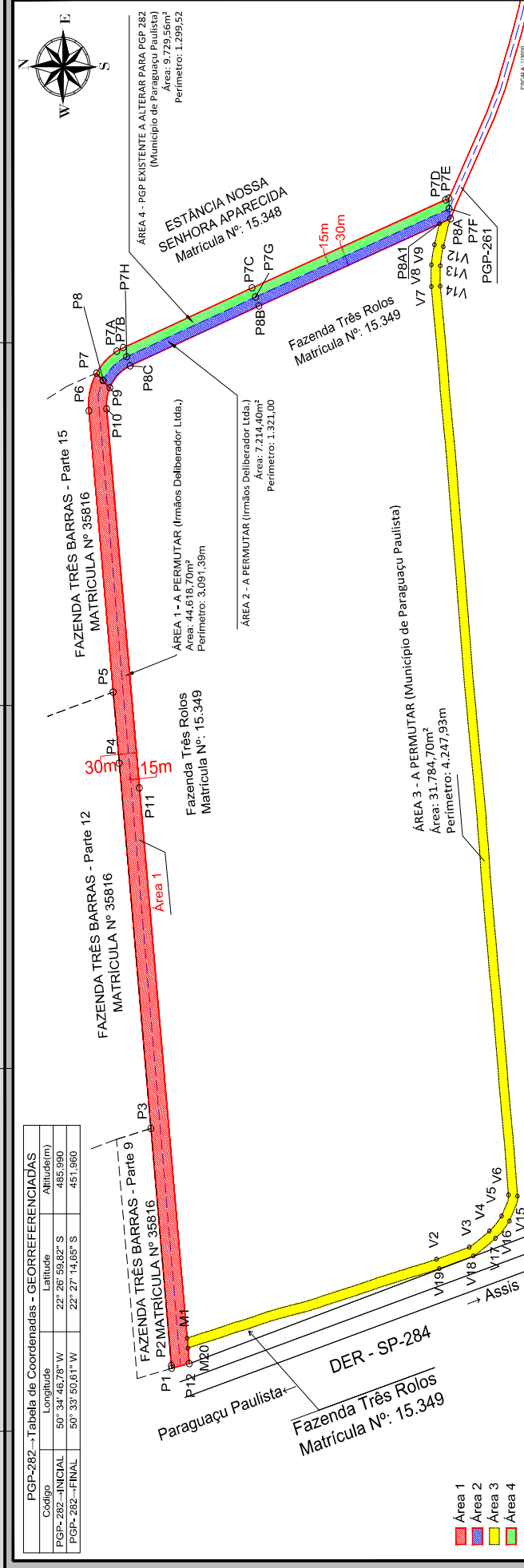
RICARDO
MARCILIO

Assinado de forma
digital por RICARDO
MARCILIO
BARRETO
Dados: 2026.05.19
14:55:59 -03'00'

Ricardo Marcílio Barreto
Técnico agrimensor, RNP nº



PGP-282 -> Tabela de Coordenadas - GEORREFERENCIADAS			
Código	Longitude	Latitude	Altitude(m)
PGP-282 -INICIAL	50° 34' 46,78" W	22° 26' 59,82" S	485,990
PGP-282 -FINAL	50° 33' 50,61" W	22° 27' 14,65" S	451,960





LAUDO DE AVALIAÇÃO

PGP-282 e PGP-261, S/N

Paraguaçu Paulista/SP

Outubro/2025

1



GEAN
CARLOS
BERNARDI DA
Assinado de forma
digital por GEAN
CARLOS BERNARDI
DA
Dados: 2025.11.04
19:50:48 -03'00'

Rua Independência, N° 205 Sala 103. Marechal Candido Rondon, Paraná. CEP 85960-180

G.C. BERNARDI ENGENHARIA CNPJ: 41.083.335/0001-06

CREA-PR 192517/D

Outubro/2025



SUMÁRIO

1.	INTERESSADA	3
2.	PROPRIETÁRIO	3
3.	OBJETIVO	3
4.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	3
5.	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	3
6.	METODOLOGIA UTILIZADA.....	6
7.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	7
8.	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	7
9.	GRAU DE PRECISÃO	8
10.	TRATAMENTO DOS DADOS	9
11.	RESULTADO DA AVALIAÇÃO.....	9
12.	CONCLUSÃO	10
13.	DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL	11
14.	ENCERRAMENTO	11
15.	ANEXOS:.....	11
	Anexo I – Memória de cálculo	12
	Anexo II – Relatório fotográfico do imóvel avaliando	28
	Anexo III – Imagem de localização	30
	Anexo IV – Documentação do imóvel	Erro! Indicador não definido.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. INTERESSADA

Prefeitura Municipal de Paraguaçu Paulista

CNPJ: 44.547.305/0001-93

Área 1: 44.618,70 m²

Área 2: 7.214,40 m²

3

2. PROPRIETÁRIO

Prefeitura Municipal de Paraguaçu Paulista

CNPJ: 44.547.305/0001-93

3. OBJETIVO

Determinar o valor de mercado para ITBI.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Recebemos da Prefeitura Municipal de Paraguaçu Paulista o projeto de alteração da estrada municipal PGP-282 e PGP-261 – zona rural – Paraguaçu Paulista/SP.

Utilizamos como referência no decorrer dos trabalhos elementos documentais e informações prestadas por terceiros, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé. Por fugir às finalidades precípuas deste trabalho, dispensou-se a investigação referente a títulos, invasores, hipotecas, superposições de divisas, etc.; providências estas consideradas de caráter jurídico legal.

A vistoria apresentada e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste trabalho em conexão com qualquer outro.

O Engenheiro avaliador não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, estabelecido em Leis, Códigos e Regulamentos Próprios.

O valor apurado refere-se ao imóvel em condições cadastrais e de segurança regulares, ou seja, livre e desimpedido para negociação, de acordo com o estado de conservação em que se encontrava no dia da realização da vistoria, ocorrida em 29 de setembro de 2025.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

5.1 Localização

PGP-282 e PGP-261 – zona rural – Paraguaçu Paulista/SP.

Coordenadas UTM: -22.444596°, -50.787383°.

Rua Independência, N° 205 Sala 103. Marechal Candido Rondon, Paraná. CEP 85960-180

G.C. BERNARDI ENGENHARIA CNPJ: 41.083.335/0001-06

CREA-PR 192517/D

Outubro/2025



Fonte: Google Earth

5.2 Acesso

O acesso principal ao imóvel avaliado se dá por estrada de asfalto. Partindo do município de Paraguaçu Paulista, deve-se seguir pela rodovia SP-284 em direção a Assis/SP até o trevo de acesso aos Bairro Brejão e Mombuca. A área avaliada é em estrada de chão, porém até o seu acesso é asfaltada.

5.3 Caracterização da Região

Paraguaçu Paulista

Paraguaçu Paulista é um município localizado no sudoeste do estado de São Paulo, Brasil, pertencente à microrregião de Assis e situado no Vale do Paranapanema. Em 2020, sua população era estimada em 45.945 habitantes, distribuídos em uma área de aproximadamente 1.001,3 km².

A origem de Paraguaçu Paulista remonta a 1873, quando José Teodoro de Souza doou terras para a fundação de um novo patrimônio na localidade de Conceição de Monte Alegre. Com a chegada da Estrada de Ferro Sorocabana em 1916, a região passou a se desenvolver ao redor da estação ferroviária chamada "Paraguaçu". Em 18 de dezembro de 1923, foi criado o distrito de Paraguaçu, e em 30 de dezembro de 1924, o município foi oficialmente estabelecido, com instalação em 12 de março de 1925.

Em 1944, o município teve seu nome alterado para Araguaçu, mas em 1948, passou a se chamar Paraguaçu Paulista para evitar confusão com outras cidades homônimas. Em 1997, foi reconhecido como Estância Turística pelo governo estadual.

Rua Independência, N° 205 Sala 103. Marechal Candido Rondon, Paraná. CEP 85960-180

G.C. BERNARDI ENGENHARIA CNPJ: 41.083.335/0001-06

CREA-PR 192517/D

Outubro/2025



Paraguaçu Paulista é composta por quatro distritos: o distrito-sede (Paraguaçu Paulista), Conceição de Monte Alegre, Sapezal e Roseta. O distrito de Sapezal é conhecido por sua história ligada à imigração letã e por atrações como o Trem Turístico e Cultural Moita Bonita e o Memorial Irmãs Galvão.

Economia e Infraestrutura

Paraguaçu Paulista possui uma economia diversificada, sustentada principalmente pelos setores agropecuário, industrial e de serviços. A agricultura é uma das atividades mais tradicionais e relevantes da região, com destaque para o cultivo de cana-de-açúcar, milho, soja e mandioca, além da pecuária de corte e leite. O agronegócio é fortalecido por cooperativas e empresas de beneficiamento de produtos agrícolas que movimentam a economia local e geram empregos.

A presença do setor industrial também é significativa, especialmente nas áreas de alimentos, bebidas, móveis, confecções e artefatos de madeira. O município abriga um distrito industrial que oferece infraestrutura básica para instalação de empresas, com incentivos voltados à atração de novos investimentos. Há, ainda, empresas de médio porte que atuam em segmentos como metalurgia, plásticos e embalagens.

O comércio é bem desenvolvido e atende à população local e da região, com uma rede de lojas, supermercados, farmácias, instituições financeiras e prestadores de serviços. O setor de serviços, por sua vez, é um dos principais empregadores da cidade, com destaque para educação, saúde, transportes, hotelaria e atividades relacionadas ao turismo rural e cultural.

A infraestrutura urbana é adequada para o porte do município. Paraguaçu Paulista conta com um sistema viário bem distribuído, acesso por rodovias como a SP-284 (Manoel Fernandes) e a SP-421 (Assis–Palmital), além de ligação ferroviária com potencial turístico. A cidade também dispõe de serviços de abastecimento de água, energia elétrica, coleta de lixo e cobertura de internet e telefonia.

Na área da saúde, o município conta com unidades básicas, pronto-atendimento e um hospital municipal, além de convênios com instituições regionais. O setor educacional é atendido por escolas públicas e particulares, bem como por uma unidade da FATEC, que oferece cursos de ensino superior tecnológico voltados ao desenvolvimento regional.

Com essa base econômica e estrutural, Paraguaçu Paulista mantém-se como uma cidade de médio porte com potencial de crescimento, aliando tradição agropecuária, dinamismo comercial e políticas públicas voltadas à melhoria da qualidade de vida.

5.4 Caracterização do Imóvel Avaliando

Descrição: O imóvel objeto do presente estudo, caracterizam-se por uma área de terra, de acesso regular não possui cercamento.



Área 1: 44.618,70 m²

Área 2: 7.214,40 m²

6. METODOLOGIA UTILIZADA

Para a avaliação do imóvel comercial, procedemos a pesquisas junto ao mercado imobiliário local e a corretores atuantes que transacionam imóveis semelhantes ao do objeto da presente avaliação.

Conforme pesquisa realizada na região do imóvel avaliando, para apuração de valor de mercado de casas, verificamos ser possível a utilização neste trabalho do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da ABNT NBR 14.653-1:2019 – Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, em seu item 6.6:

“... Para a identificação do valor de mercado do bem, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado....”.

6.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme item 7.2.1 da NBR 14.653-1:2019, a conceituação do método é a seguinte: “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado de imóveis não se mostra aquecido devido à conjuntura econômica atual do país. Convém ressaltar ainda a média liquidez do imóvel em avaliação em razão da sua localização.

8. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

No desenvolvimento do presente trabalho foi aplicado tratamento científico dos dados por modelos de regressão linear, fundamentados por estudos conforme o item 8.2.1.4.3 da ABNT NBR 14.653-1:2011 – Avaliação de Bens - Parte 3: imóveis rurais

TABELA 1 – Grau de Fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear – Item 9.2.1 – ABNT NBR 14653-3:2011

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I

Rua Independência, N° 205 Sala 103. Marechal Candido Rondon, Paraná. CEP 85960-180

G.C. BERNARDI ENGENHARIA CNPJ: 41.083.335/0001-06

CREA-PR 192517/D

Outubro/2025



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	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisadas 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 de fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite de fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedcor	1%	2%	5%

7

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Rua Independência, N° 205 Sala 103. Marechal Candido Rondon, Paraná. CEP 85960-180

G.C. BERNARDI ENGENHARIA CNPJ: 41.083.335/0001-06

CREA-PR 192517/D

Outubro/2025



TABELA 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	Itens 2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	Itens 2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau II

8

Considerando os parâmetros especificados na tabela 4 da ABNT NBR 14653-3:2011, referente ao grau de fundamentação, o presente trabalho está enquadrado no **GRAU II**.

9. GRAU DE PRECISÃO

TABELA 5 – Grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear ou de tratamento por fatores – Item 9.2.3 – ABNT NBR 14653-3:2011

Item	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

GRAU DE PRECISÃO

Considerando os parâmetros especificados na tabela 5 da ABNT NBR 14653-3:2011, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no **GRAU II**.

10. TRATAMENTO DOS DADOS

Utilizamos na presente avaliação a metodologia clássica com tratamento científico realizada por regressão linear e posterior análise estatística dos resultados, conforme explicitado no item 8.2.1.4.3 e no Anexo A da ABNT NBR 14653-3:2011. A regressão linear é a técnica mais utilizada quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços.

Procuramos direcionar a pesquisa de dados da amostra para imóveis os mais similares possíveis com o avaliando com o objetivo de obter uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado onde o imóvel avaliando se encontra.

A quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizadas neste trabalho



avaliatório, está compreendida no estipulado para o **Grau de Fundamentação II**. Desenvolvemos modelo estatístico, contendo **23 (vinte e três)** elementos coletados, dos quais foram utilizados **21 (vinte e um)** dados. Foram as seguintes variáveis utilizadas:

1 – AR: Variável quantitativa que representa a área construída do imóvel dada em metros quadrados;

2 – SI: Variável dicotômica que representa se o terreno se localiza em meio de quadra ou esquina com base na lista a seguir:

0 – meio de quadra; 1 – esquina.

3 – Distância ao Polo Valorizante: Distância Variável quantitativa indicativa da distância ao polo valorizante mais próximo variável independente quantitativa, representada pela distância em linha reta dos imóveis até a **Praça da Igreja Matriz** obtida através do programa “google Earth” (metros).

4 – VU: Variável numérica quantitativa dependente, correspondente à divisão entre o valor total mensal e a área do dado de mercado, expresso em R\$/m² (Reais por metro quadrado por mês).

Conforme descrito no item 6.4 da Norma ABNT NBR 14.653-1:2019: Avaliação de Bens - Procedimentos Gerais, sub item 6.4.2 – Aspectos Quantitativos informa na alínea b: “..buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando.”, a prospecção no mercado imobiliário se mostrou satisfatória pois obteve-se uma amostra heterogênea.

11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Resultado para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Item	Área (m ²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
PGP-282 e PGP-261 – zona rural – Paraguaçu Paulista/SP	44.618,97	441.942,64	799.643,13	1.446.860,03

Conforme a ABNT NBR 14.653-1:2019 – Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, Item 3.1.9 e ABNT NBR 14.653-1:2011 – Avaliação de Bens - Parte 3: Imóveis Rurais, Item 8.2.1.5, o Campo de Arbítrio é o intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, com amplitude de 15%, para mais ou para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.



Resultados para o Campo de Arbítrio:

Item	Área (m²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
PGP-282 e PGP-261 – zona rural – Paraguaçu Paulista/SP	44.618,97	679.546,91	799.643,13	919.596,97
Amplitude		-15%	-----	+15%

10

O Item 8.2.1.3.5 da ABNT NBR 14.653-1:2011 – Avaliação de Bens - Parte 3: Imóveis Rurais descreve que os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de mercado.

Considerando que todos os dados de mercado utilizados no modelo matemático estatístico se referem a oferta, utilizamos um valor abaixo do valor médio encontrado, porém dentro do campo de arbítrio.

• $VT = 44.618,97 \text{ m}^2 \times R\$ 17,92 / \text{m}^2 - 15\% = 679.636,15104$

• **VT = R\$ 680.000,00**

Resultados para o Intervalo de Valores Admissíveis:

Item	Área (m²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Arbitrado (R\$)	Valor Máximo (R\$)
PGP-282 e PGP-261 – zona rural – Paraguaçu Paulista/SP	44.618,97	R\$ 578.000,00	R\$ 680.000,00	R\$ 782.000,00

O item 6.8.2 da ABNT NBR 14.653-1:2011 – Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais Urbanos descreve o Intervalo de valores admissíveis como sendo o intervalo no qual a adoção de qualquer valor nele contido, tem respaldo na avaliação.

12. CONCLUSÃO

De acordo com a análise técnica realizada, informamos que o valor de mercado para os imóveis em



questão é de:

Imóvel	Área Considerada (m²)	Valor Unitário (R\$)	Valor Total (R\$)
PGP-282	$(1.487,29 \times 30) = 44.618,70 \text{ m}^2$	15,23	679.542,801
PGP-282	$(2.118,98 \times 15) = 31.784,7 \text{ m}^2$	15,23	484.080,981
PGP-261	$(480,96 \times 15) = 7.214,40 \text{ m}^2$	15,23	109.875,312

11

R\$ 15,23/m² (quinze reais e vinte e três centavos por m²)

O presente laudo de avaliação consta de 31 (trinta e uma) folhas digitadas e numeradas, sendo a última datada e assinada e os anexos na parte final.

13. DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL

O Responsável técnico pela elaboração deste trabalho afirma não possuir interesse no bem imóvel envolvido neste laudo. O presente documento técnico foi elaborado em conformidade com os princípios do Código de Ética Profissional do Sistema CONFEA / CREA.

14. ENCERRAMENTO

Para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários, o Responsável técnico pela elaboração deste trabalho, encontra-se à inteira disposição.

Paraguaçu Paulista/SP, 16 de outubro de 2025.

Engenheiro Civil: Gean Carlos Bernardi Da Silva

CREA – 192517/D-PR

Membro IBAPE PR – N° 1492

15. ANEXOS:

Anexo I – Memória de cálculo

Anexo II – Relatório fotográfico do imóvel avaliando

Anexo III – Imagem de localização

Anexo IV – Documentação do imóvel

**Anexo I – Memória de cálculo****1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

Autor:	G. C. BERNARDI ENGENHARIA
Modelo:	Paraguaçu Chacaras
Data do modelo:	quinta-feira, 16 de outubro de 2025
Tipologia:	Outras tipologias

12

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	23
Dados utilizados no modelo:	21

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Município	Texto	Texto	Município onde o imóvel esta localizado	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Latitude	Numérica	Quantitativa	Variável construída com base nas coordenadas em UTM	Não
Longitude	Numérica	Quantitativa	Variável construída com base nas coordenadas em UTM	Não

Rua Independência, N° 205 Sala 103. Marechal Candido Rondon, Paraná. CEP 85960-180

Outubro/2025

G.C. BERNARDI ENGENHARIA CNPJ: 41.083.335/0001-06

CREA-PR 192517/D



Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	Sim
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Infraestrutura	Numérica	Quantitativa		Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m ²)	Sim

13

4) **ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Distancia ao polo valorizante	744,09	29.000,00	28.255,91	8.356,17
Area total	2.300,00	847.000,00	844.700,00	178.659,12
Infraestrutura	0,00	1,00	1,00	0,38
Valor unitário	4,27	146,55	142,28	48,70

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

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9361761 / 0,8670983
Coeficiente de determinação:	0,8764257
Fisher - Snedecor:	40,19
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%	95%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

14

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	21,313	3	7,104	40,190
Não Explicada	3,005	17	0,177	
Total	24,318	20		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

$\ln(\text{Valor unitário}) = +5,434982303 - 0,27567983 * \ln(\text{Distancia ao polo valorizante}) - 1,08433826E-06 * \text{Area total} + 1,315766941 * \text{Infraestrutura}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor unitário} = +192,1374869 * e^{(-0,27567983 * \ln(\text{Distancia ao polo valorizante}) - 1,08433826E-06 * \text{Area total} + 1,315766941 * \text{Infraestrutura})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$\text{Valor unitário} = +229,2887904 * e^{(-0,27567983 * \ln(\text{Distancia ao polo valorizante}) - 1,08433826E-06 * \text{Area total} + 1,315766941 * \text{Infraestrutura})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

$\text{Valor unitário} = +250,4771897 * e^{(-0,27567983 * \ln(\text{Distancia ao polo valorizante}) - 1,08433826E-06 * \text{Area total} + 1,315766941 * \text{Infraestrutura})}$



10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Distancia ao polo valorizante	ln(x)	-2,40	2,82
Area total	x	-2,78	1,28
Infraestrutura	x	5,99	0,00
Valor unitário	ln(y)	5,49	0,00

15

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Distancia ao polo valorizante	x1	0,00	0,55	-0,43	-0,67
Area total	x2	0,55	0,00	-0,46	-0,71
Infraestrutura	x3	-0,43	-0,46	0,00	0,84
Valor unitário	y	-0,67	-0,71	0,84	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Distancia ao polo valorizante	x1	0,00	0,03	0,29	0,50
Area total	x2	0,03	0,00	0,32	0,56
Infraestrutura	x3	0,29	0,32	0,00	0,82
Valor unitário	y	0,50	0,56	0,82	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	2,20	2,65	-0,44	-19,9893%	-1,048324	0,11047400

Rua Independência, N° 205 Sala 103. Marechal Candido Rondon, Paraná. CEP 85960-180

G.C. BERNARDI ENGENHARIA CNPJ: 41.083.335/0001-06

CREA-PR 192517/D

Outubro/2025



2	3,53	3,46	0,06	1,8331%	0,153749	0,00306000
3	3,55	2,94	0,60	17,0368%	1,437883	0,08964900
4	4,88	4,92	-0,04	-0,7809%	-0,090616	0,00111600
5	3,51	3,29	0,22	6,3165%	0,527156	0,01758500
6	3,00	2,72	0,28	9,3630%	0,668355	0,03981600
8	4,99	4,28	0,70	14,0830%	1,670561	0,18940000
9	3,03	3,20	-0,17	-5,5121%	-0,397003	0,00796300
10	4,24	4,64	-0,40	-9,4088%	-0,949362	0,04150800
11	4,56	4,59	-0,03	-0,5655%	-0,061396	0,00016000
12	3,46	3,27	0,19	5,5197%	0,454127	0,01228500
14	3,91	4,29	-0,37	-9,5720%	-0,890635	0,05377400
15	4,16	4,57	-0,41	-9,7344%	-0,963942	0,03871700
16	4,50	4,33	0,17	3,7404%	0,400319	0,00927100
17	2,45	2,20	0,25	10,2323%	0,596922	0,05910500
18	1,45	2,01	-0,56	-38,5927%	-1,332450	0,13807200
19	2,11	2,72	-0,61	-28,7924%	-1,445934	0,04991600
20	1,96	1,83	0,12	6,2611%	0,291472	0,01281300
21	4,95	4,58	0,37	7,5123%	0,885070	0,03301300
22	2,23	1,79	0,44	19,8970%	1,056859	0,13393900
23	2,17	2,57	-0,40	-18,6727%	-0,962813	0,06008000



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
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	2
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	2
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	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3

17

Rua Independência, N° 205 Sala 103. Marechal Candido Rondon, Paraná. CEP 85960-180

G.C. BERNARDI ENGENHARIA CNPJ: 41.083.335/0001-06

CREA-PR 192517/D

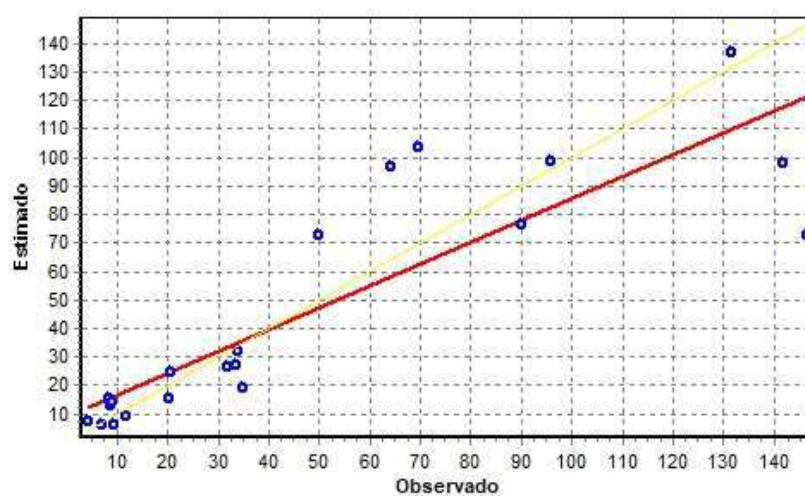
Outubro/2025



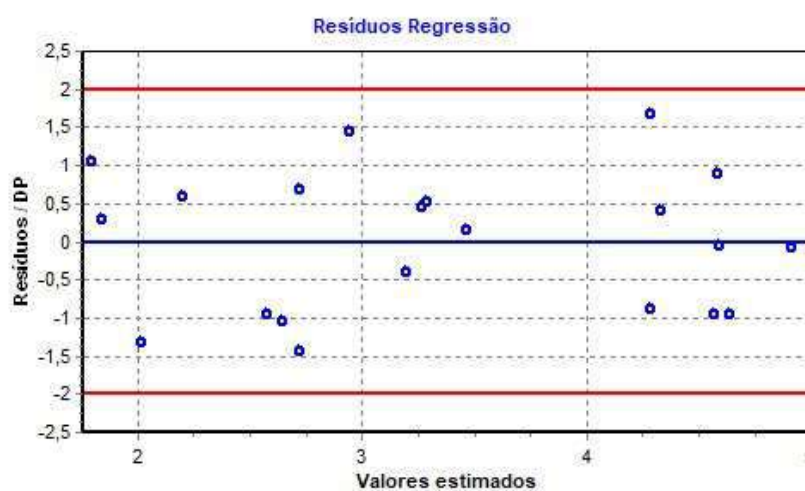
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
---	--	----	----	----	---



15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

19

Resíduos da Regressão Linear

Rua Independência, N° 205 Sala 103. Marechal Candido Rondon, Paraná. CEP 85960-180

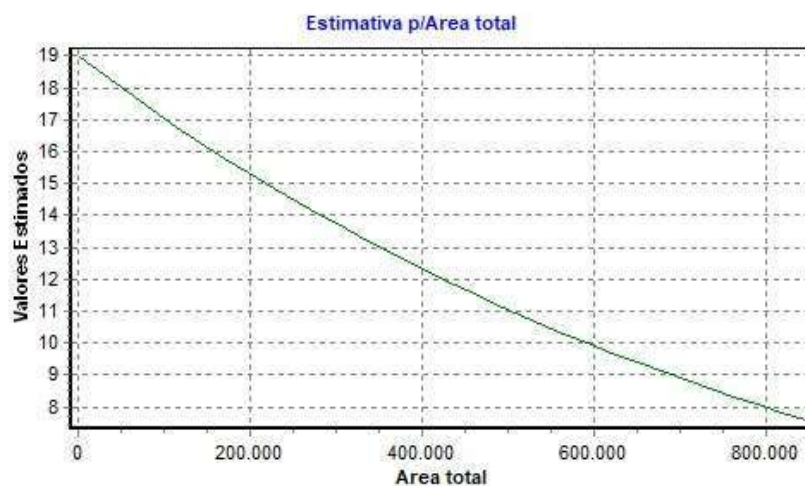
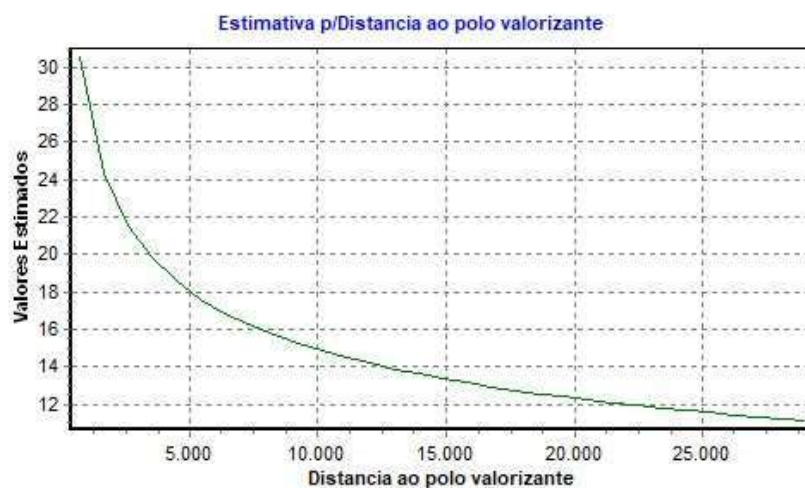
G.C. BERNARDI ENGENHARIA CNPJ: 41.083.335/0001-06

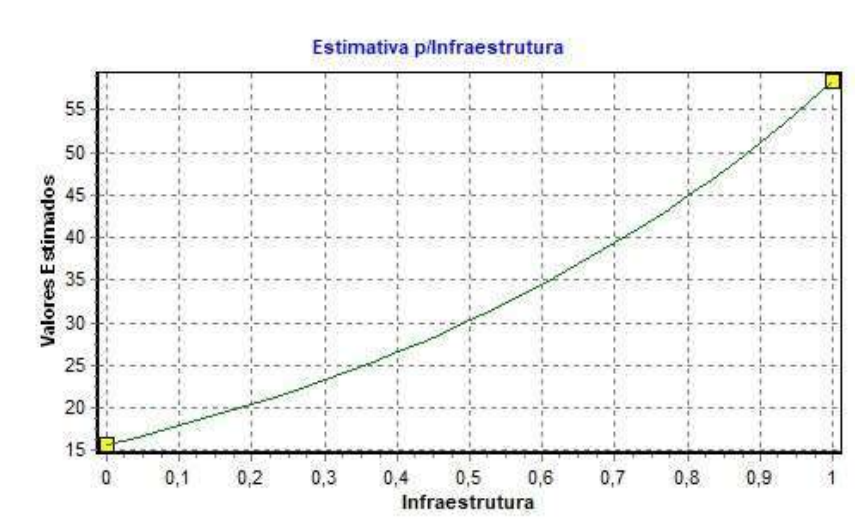
CREA-PR 192517/D

Outubro/2025



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:







17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Município	Bairro	Endereço	Complemento
1		Paraguaçu Paulista	Monte Alegre	Agua Do Saltinho	Área rural na Água do Saltinho.
2		Paraguaçu Paulista	Barra Funda	Rua Rancharia	CHÁCARA COM 5.000 METROS EM PARAGUAÇU PAULISTA. - Terrenos, sítios e fazendas - Paraguaçu Paulista 1386996464 OLX
3		Paraguaçu Paulista	Monte Alegre	Rua Geraldo Nicolau	Venda do imóvel da (AABB) Paraguaçu Paulista (SP) - Terrenos, sítios e fazendas - Conceição De Monte Alegre, Paraguaçu Paulista 1338470675 OLX
4		Paraguaçu Paulista	Barra Funda	Rua Doraci Pinto Cirino	IMOBILIARIA NOVO TETO - Mobile
5		Paraguaçu Paulista	Conjunto Hab. Antônio Pertinhez	Av. 07 De Setembro	Amplo terreno localizado na Av. Sete de Setembro
6		Paraguaçu Paulista	Agua Do barreiro	Estrada Vicinal Usina Macarai	Chácara de 36.300 m² Água do Barreiro - Paraguaçu Paulista, ... - Village Consultoria Imobiliária Ltda
7	*	Paraguaçu Paulista	Indio Seródio	Estrada Municipal	VENDA RESIDENCIAL – Khasa Imobiliária
8		Paraguaçu Paulista	Vale do Sol	Rodovia Manilio Gobbi	Linda chácara a venda – Khasa Imobiliária
9		Paraguaçu Paulista	Juju Alimentos	Prolongamento Rua Salvador Oliveira	CHÁCARA - PARAGUACU PAULISTA/SP



10		Paraguaçu Paulista	Rancho Alegre	Rua B	Chácara para Comprar em Paraguaçu Paulista - SP Menegon Imobiliária
11		Paraguaçu Paulista	Vila Nova	Rua C	Chácara para Venda por R\$ 480.000, Vila Nova em Paraguacu Paulista/SP WM Imobiliária
12		Paraguaçu Paulista	Conjunto Hab. Antônio Pertinhez	Av. 07 De Setembro	Excelente área para loteamento, condomínio, e etc
13	*	Paraguaçu Paulista	Distrito Industrial	Rua Café Filho	AMPLO TERRENO! DISTRITO INDUSTRIAL
14		Paraguaçu Paulista	Vale do Sol	Rodovia Manilio Gobbi	Chácara para Comprar em Paraguaçu Paulista - SP Menegon Imobiliária
15		Paraguaçu Paulista	Juju Alimentos	Prolongamento Rua Salvador Oliveira	Chácara para Comprar em Paraguaçu Paulista - SP Menegon Imobiliária
16		Paraguaçu Paulista	Monte Alegre	Rod. Vereador Miguel	https://www.facebook.com/share/p/1DUhhmzMDN/
17		Paraguaçu Paulista	Monte Alegre	Rod. Vereador Miguel	https://www.imobiliariafadel.com.br/imovel/45363//paraguacu-paulista-sp
18		Paraguaçu Paulista	Monte Alegre	Agua Do Saltinho	Sítio à venda, com 29,43 alqueires por R\$ 3.900.000 - Zona R...
19		Paraguaçu Paulista	Saida Para Lutécia	SP 421	Sítio para Venda, Paraguaçu Paulista / SP, área total 15,00 Alqueires
20		Paraguaçu Paulista	Borá	Vereador Ferculando	RURAL CENTRO
21		Paraguaçu Paulista	Rancho Alegre	Rua Geraldo Nicolau	Chácara à venda com 680m² de área privativa e 6000m² de área total em Paraguaçu Paulista



22		Paraguaçu Paulista	Sítio 31	Rosetta	https://www.atualimoveismarilia.com.br/ficha-imovel/venda/fazenda/paraguacu_paulista/centro/12261
23		Paraguaçu Paulista			https://www.kasaimobiliaria.com/imoveis/imovel/chacara-venda-assis/V5193/www.kasaimobiliaria.com/imovel/sitio-fazenda-venda-paraguacu-paulista/V4339/

ID	Desabilitado	Informante	Telefone do informante
1		Juliana Gimenes Imóveis	18 3361-2709
2		Osmar S	11- 9496-3091
3		Fenabb	(44) 99900-3070
4		Imobiliária Novo Teto	(18) 3361-2790
5		Juliana Gimenes Imóveis	18 3361-2709
6		Village Imóveis	18-3323-5168
7	*	Khasa Imóveis	18 3361-3381
8		Khasa Imóveis	18 3361-3381
9		Fadel Imóveis	18-33224851
10		Menegon Imóveis	18 3362-2003
11		WM Imóveis	18- 3322-6144
12		Juliana Gimenes Imóveis	18 3361-2709
13	*	Juliana Gimenes Imóveis	18 3361-2709
14		Menegon Imóveis	18 3362-2003
15		Menegon Imóveis	18 3362-2003
16		Celso Mourão	(18)997815398
17		Fadel Imóveis	18-33224851

Rua Independência, N° 205 Sala 103. Marechal Candido Rondon, Paraná. CEP 85960-180

G.C. BERNARDI ENGENHARIA CNPJ: 41.083.335/0001-06

CREA-PR 192517/D

Outubro/2025



18		Gold Imóveis	16 98117-2980
19		Rozas Empreendimentos	18 99774-2040
20		Ds Imóveis	15 3384-4827
21		Auxiliadora Predial	(51) 3216-6100
22		Atual Imóveis	(14) 99722-1109
23		Kasa Imobiliária	(18) 99119-7446

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Latitude	Longitude	Distancia ao polo valorizante	Area total	Infraestrutura	Valor total	Valor unitário
1		- 22.531.754, 0000	- 50.720.410, 0000	19.522,34	60.611,32	0,00	550.000,00	9,07
2		- 22.405.172, 0000	- 50.568.107, 0000	1.259,09	5.000,00	0,00	170.000,00	34,00
3		- 22.469.435, 0000	- 50.615.565, 0000	7.400,66	32.222,00	0,00	1.120.000,00	34,76
4		- 22.406.843, 0000	- 50.569.125, 0000	744,09	10.384,63	1,00	1.365.000,00	131,44
5		- 22.436.045, 0000	- 50.580.010, 0000	2.370,33	5.087,62	0,00	170.000,00	33,41
6		- 22.547.102, 0000	- 50.647.535, 0000	16.395,55	36.300,00	0,00	730.000,00	20,11
7	*	- 22.452.331, 0000	- 50.611.022, 0000	5.512,44	1.250,00	1,00	330.000,00	264,00
8		- 22.482.928, 0000	- 50.569.860, 0000	7.491,02	5.800,00	1,00	850.000,00	146,55

Rua Independência, N° 205 Sala 103. Marechal Candido Rondon, Paraná. CEP 85960-180

G.C. BERNARDI ENGENHARIA CNPJ: 41.083.335/0001-06

CREA-PR 192517/D

Outubro/2025



9		- 22.424.556, 0000	- 50.549.822, 0000	2.791,99	48.400,00	0,00	1.000.000,0 0	20,66
10		- 22.410.733, 0000	- 50.555.205, 0000	2.084,10	2.300,00	1,00	160.000,00	69,57
11		- 22.411.498, 0000	- 50.551.303, 0000	2.484,04	5.000,00	1,00	480.000,00	96,00
12		- 22.437.216, 0000	- 50.581.339, 0000	2.536,85	5.348,00	0,00	170.000,00	31,79
13	*	- 22.440.166, 0000	- 50.582.938, 0000	2.893,85	1.147,36	1,00	280.000,00	244,04
14		- 22.481.636, 0000	- 50.573.444, 0000	7.474,14	5.000,00	1,00	250.000,00	50,00
15		- 22.426.117, 0000	- 50.552.678, 0000	2.664,25	7.000,00	1,00	450.000,00	64,29
16		- 22.465.607, 0000	- 50.604.278, 0000	6.348,11	5.000,00	1,00	450.000,00	90,00
17		- 22.461.873, 0000	- 50.603.072, 0000	5.897,14	774.400,00	0,00	9.000.000,0 0	11,62
18		- 22.469.603, 0000	- 50.716.235, 0000	15.626,43	701.800,00	0,00	3.000.000,0 0	4,27
19		- 22.375.542, 0000	- 50.532.980, 0000	6.053,66	290.400,00	0,00	2.400.000,0 0	8,26
20		- 22.264.352, 0000	- 50.547.975, 0000	16.781,41	847.000,00	0,00	6.000.000,0 0	7,08
21		- 22.407.247, 0000	- 50.543.132, 0000	2.554,37	6.000,00	1,00	850.000,00	141,67
22		- 22.708.298, 0000	- 50.581.625, 0000	29.000,00	750.200,00	0,00	7.000.000,0 0	9,33

Rua Independência, N° 205 Sala 103. Marechal Candido Rondon, Paraná. CEP 85960-180

Outubro/2025

G.C. BERNARDI ENGENHARIA CNPJ: 41.083.335/0001-06

CREA-PR 192517/D



23		0,0000	0,0000	18.000,00	148.588,00	0,00	1.300.000,00	8,74
----	--	--------	--------	-----------	------------	------	--------------	------

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

● Imóvel avaliando 1:

27

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	14,77	17,63	19,26	17,57%	
Valor Médio	17,92	21,39	23,36	-	II
Valor Máximo	21,74	25,95	28,34	21,32%	

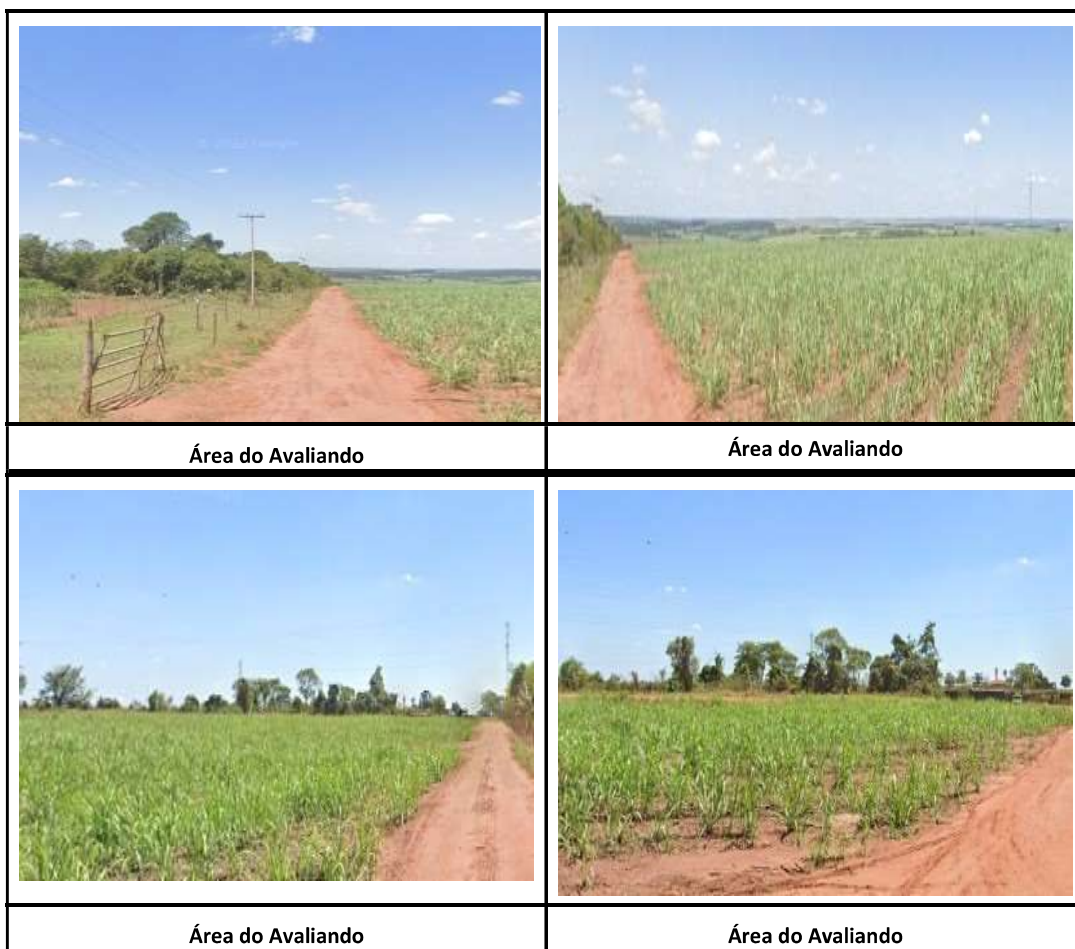
Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Distancia ao polo valorizante	4.579,87	Não
Area total	44.618,97	Não
Infraestrutura	0,00	Não



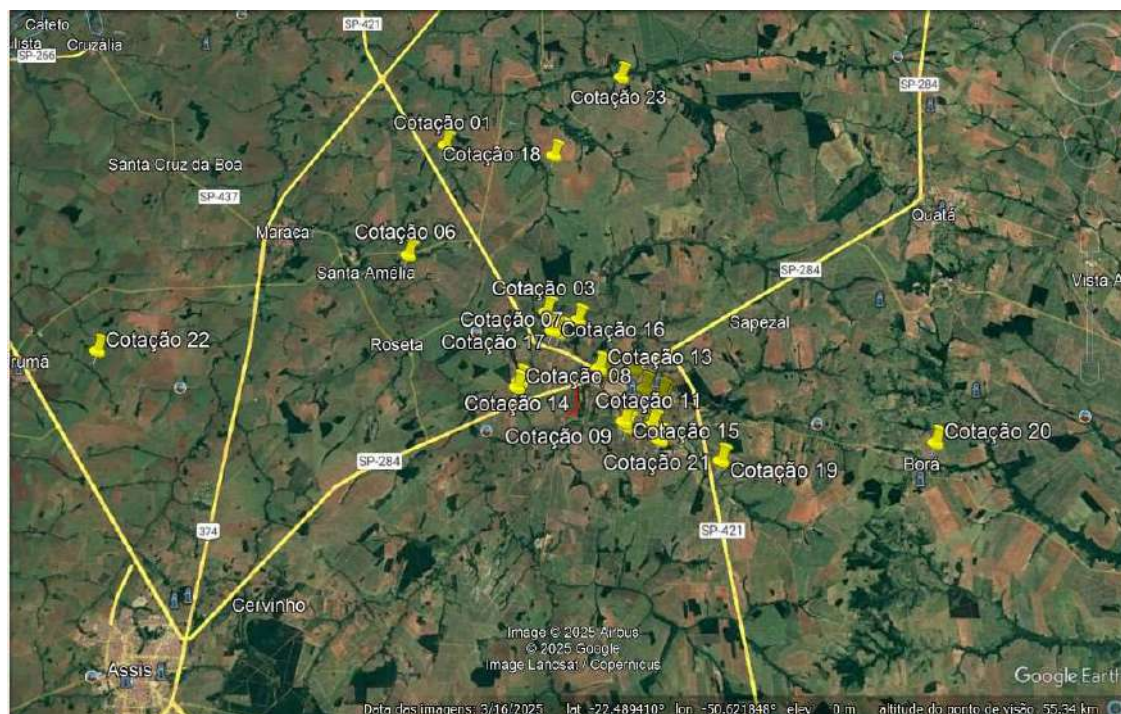
Anexo II – Relatório fotográfico do imóvel avaliando

	
Área do Avaliando	Área do Avaliando
	
Área do Avaliando	Área do Avaliando
	
Área do Avaliando	Área do Avaliando



**Anexo III – Imagem de localização e Croqui das Amostras**

30

Fonte: Google Earth**Fonte: Google Earth**

Rua Independência, N° 205 Sala 103. Marechal Candido Rondon, Paraná. CEP 85960-180

G.C. BERNARDI ENGENHARIA CNPJ: 41.083.335/0001-06

CREA-PR 192517/D

Outubro/2025



Município de Paraguaçu Paulista - SP
Diário Oficial assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2, de 2001, e Lei 14.063, de 2020, garantindo autenticidade, validade jurídica e integridade.