

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SP/SANTO ANDRÉ – SGI 23246

COORDENADORIA DE PATRIMÔNIO DO ESTADO



Av. Antonio Cardoso, nº 804, Parte do Lote 03/Quadra 03

Vila Curuçá

SANTO ANDRÉ/SP

Novembro/2024

(Rev. 1)

1. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (R\$):

DATA BASE:

NOVEMBRO/2024

VALOR TOTAL :

R\$ 104.800,00

2. PROPRIETÁRIO:

FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Nº SGI

23.246

3. LOCALIZAÇÃO:

ENDEREÇO:

AV. ANTONIO CARDOSO, Nº 804 – PARTE DO LOTE 03/OUADRA 03

BAIRRO:

VILA CURUÇÁ

MUNICÍPIO:

SANTO ANDRÉ

CERTIDÃO DE PROPR.:

27.104

CRI:

2º Registro Imóveis Santo André

4. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO:

5. FOTOGRAFIA:

6. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO:

ÁREA (m²):

61,50

FRENTE PRINCIPAL/SECUNDÁRIA (m):

Não apurado

TOPOGRAFIA:

PLANO:

X

ACTIVE:

DECLIVE:

ACIDENTADO:

SUPERFÍCIE DO SOLO:

SECO:

X

ÚMIDO:

ALAGADIÇO:

7. BENFEITORIA EXISTENTE:

PADRÃO CONSTRUTIVO:

(VISTORIA EXTERNA)

ÁREA (m²):

PAVIMENTOS:

IDADE ESTIMADA:

VOCÇÃO DE USO:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

A

B

C

D

E

F

G

H

I

8. SITUAÇÃO DO IMÓVEL:

OCUPADO:

X

DESOCUPADO:

OCUPANTE:

PENSÃO MASCULINA

CONTATO:

LIQUIDEZ:

ALTA:

MÉDIA:

BAIXA:

X

RESUMO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

REFERÊNCIA: **SP/SANTO ANDRÉ – SGI 23.246 – Coordenadoria de Patrimônio do Estado – CPE**

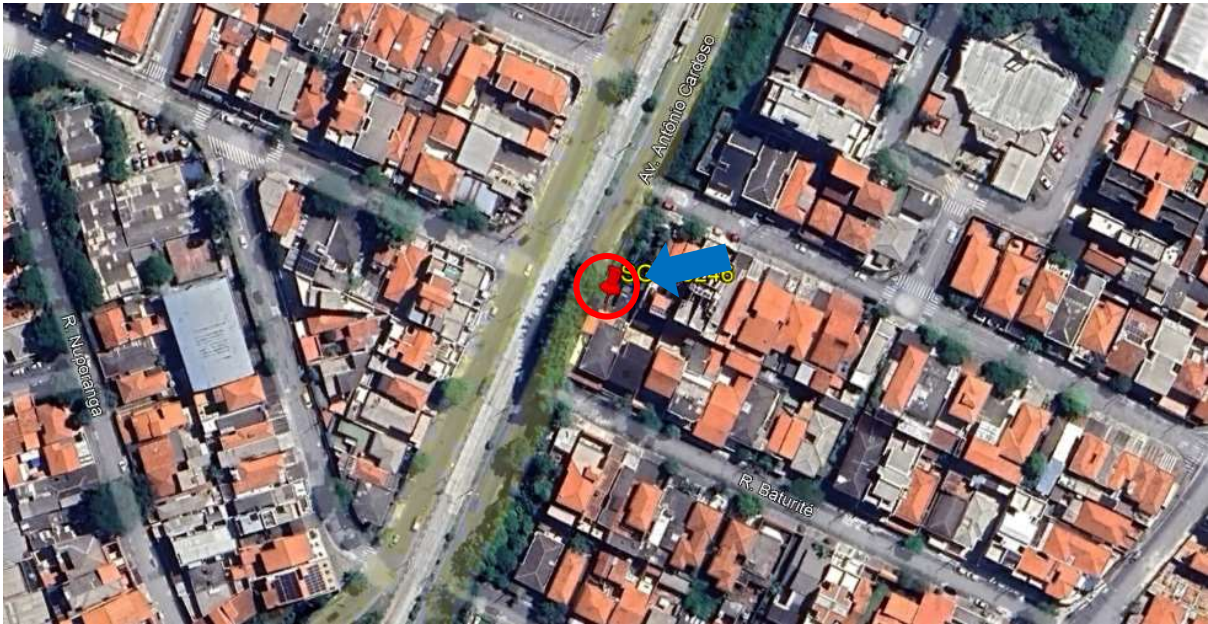
ENDEREÇO: Avenida Antonio Cardoso, s/nº - Lote 05, Quadra 03
Vila Curuçá
SANTO ANDRÉ/SP

PROPRIETÁRIO: **FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

	ÁREAS (m²)	AVALIAÇÃO (R\$)
TERRENO REMANESCENTE	61,50	104.784,93
VALOR TOTAL ARREDONDADO		R\$ 104.800,00

Limite superior = R\$ 126.328,58

DATA DO LAUDO: Novembro/2024



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1. *INTERESSADO:* COORDENADORIA DE PATRIMÔNIO DO ESTADO

1.2. *FINALIDADE:* Determinação do valor de mercado do imóvel.

1.3. *OBJETIVO:* Determinar o valor de mercado com base em tratamento dos dados de mercado.

1.4. *IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO*

DENOMINAÇÃO: **SP/SANTO ANDRÉ – SGI 23246**

PROPRIETÁRIO: **FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

ENDEREÇO: **AVENIDA ANTONIO CARLOS, Nº 804 – PARTE DO
LOTE 03, QUADRA 03**

BAIRRO: **VILA CURUÇÁ**

MUNICÍPIO: **SANTO ANDRÉ – SP**

1.5. *DOCUMENTAÇÃO DE APOIO*

Serviram de base para a presente avaliação os seguintes documentos:

- Matrícula nº 27.104 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André;
- Ficha SGI nº 23.246
- Identificação, localização e delimitação das Áreas Desapropriadas para a o Anel Viário da RMSP, para destinação útil das mesmas
- Relatório de vistoria da área elaborado pela CPOS.

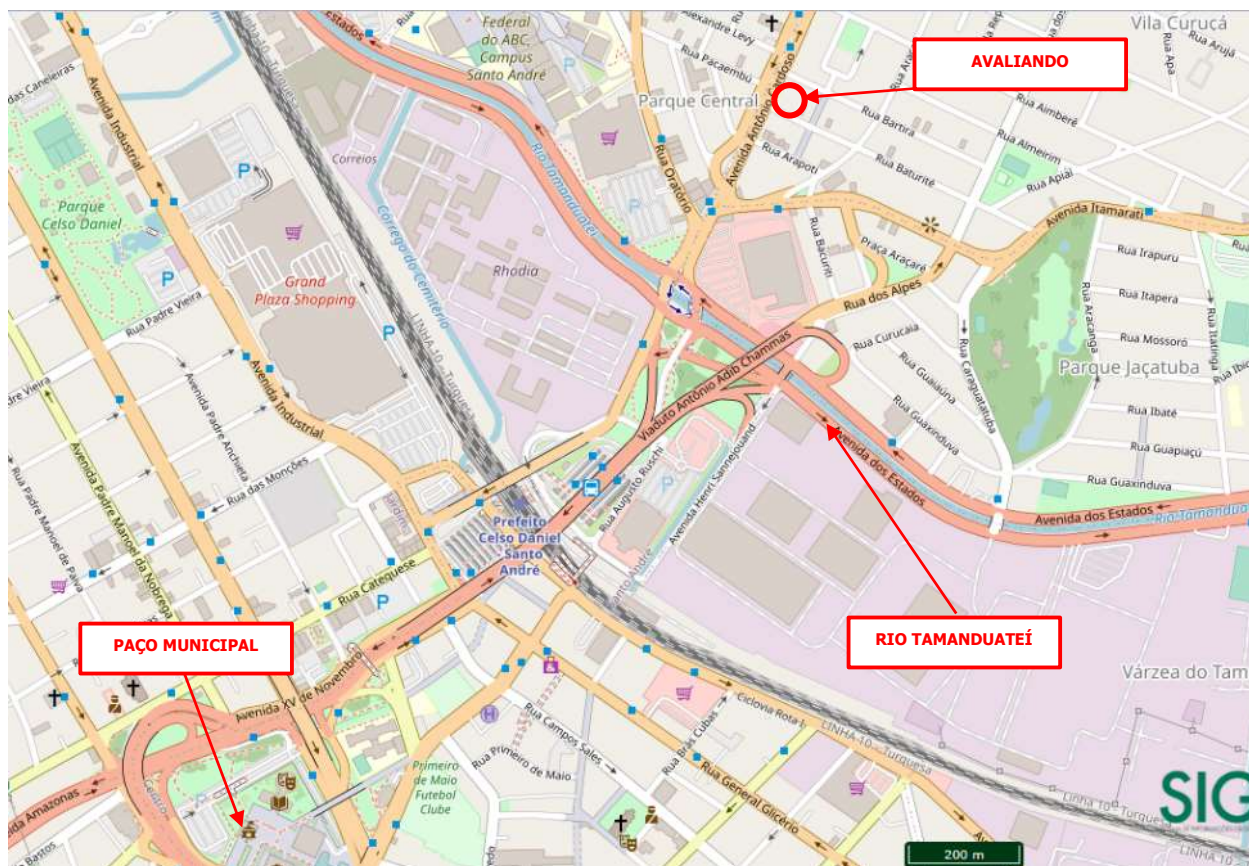


1.6. *RESSALVAS*

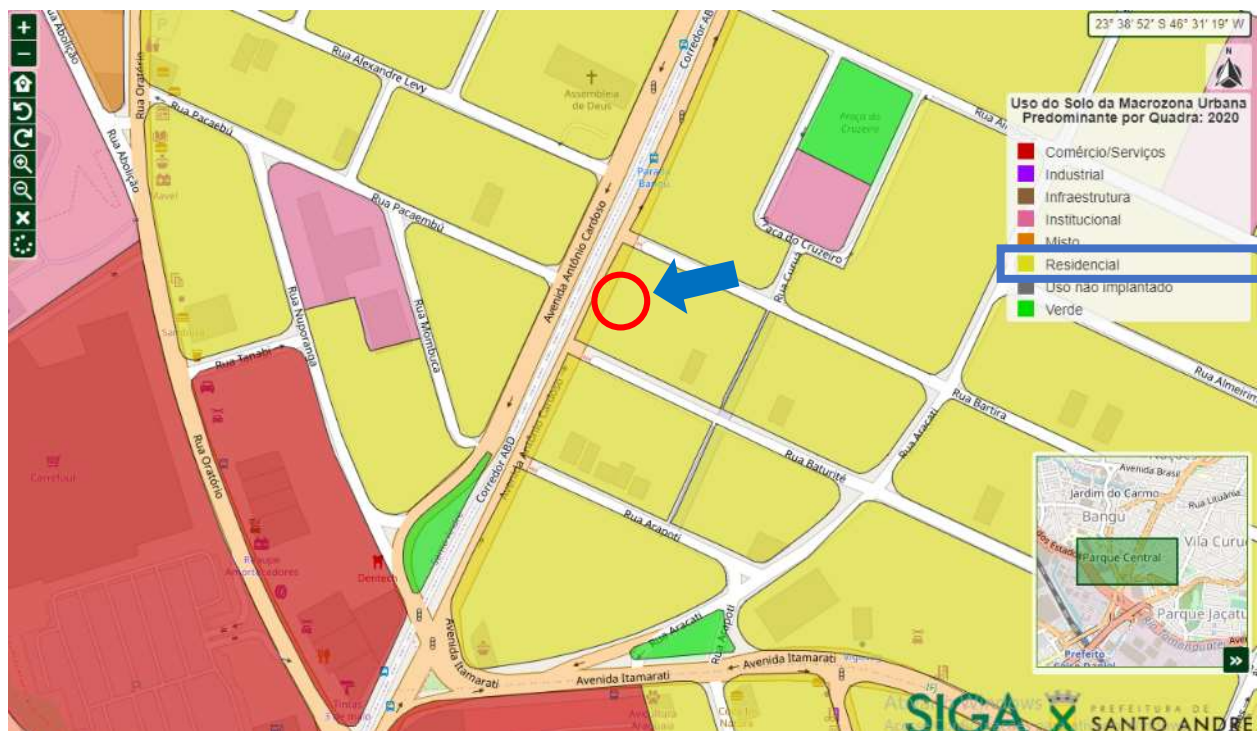
- Na presente avaliação pressupõem-se como válidas as medidas constantes nos documentos enviados para consulta de base na elaboração do laudo de avaliação;
- As informações necessárias para a elaboração deste trabalho técnico, obtidas de terceiros, foram consideradas como corretas e prestadas de boa-fé, não tendo sido aferido no campo pelos nossos técnicos;
- Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de hipotecas, invasões, penhoras, arrestos, dívidas ou ônus de qualquer natureza.

2. VISTORIA

Está localizado na margem norte do Rio Tamanduateí, há 1,5 km do Paço Municipal de Santo André.



Conforme o Sistema de Informações Geográficas Andreense – SIGA, o Uso Predominante do Solo na quadra e na região é Residencial.



O acesso ao centro é feito pela Avenida dos Estados, Av. Antonio Cardoso, Av. Ramiro Colleoni, Viaduto Antonio Adib Chammas, Av. Itamarati e R. do Oratório dentre outros.

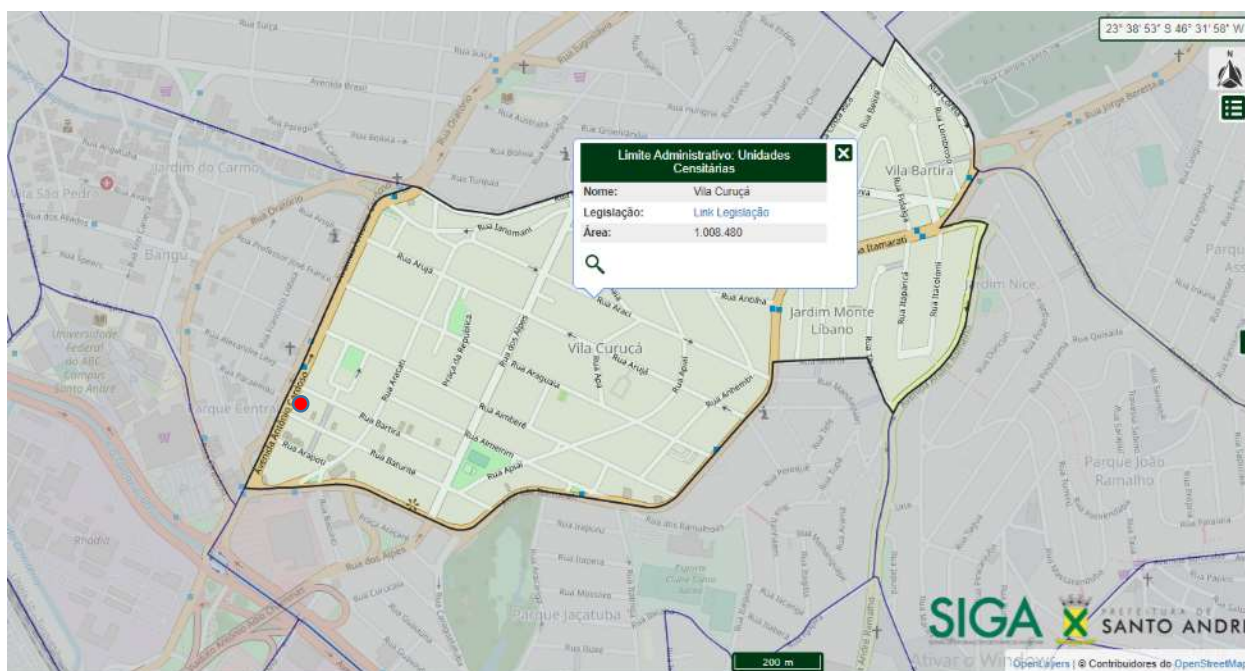
O local é servido pelos seguintes equipamentos urbanos e melhoramentos típicos, tais como:

- Iluminação pública
- Rede de água
- Rede de gás
- Luz domiciliar
- Telefone
- Coleta de lixo
- Transportes públicos

- Vias pavimentadas, estas com guias e sarjetas.

2.1. LOCALIZAÇÃO

De acordo com o SIGA, o imóvel em estudo está situado na Unidade Censitária Vila Curuçá, e na Avenida Antonio Cardoso, nº 804, parte do Lote 03, Quadra 03, Santo André/SP.

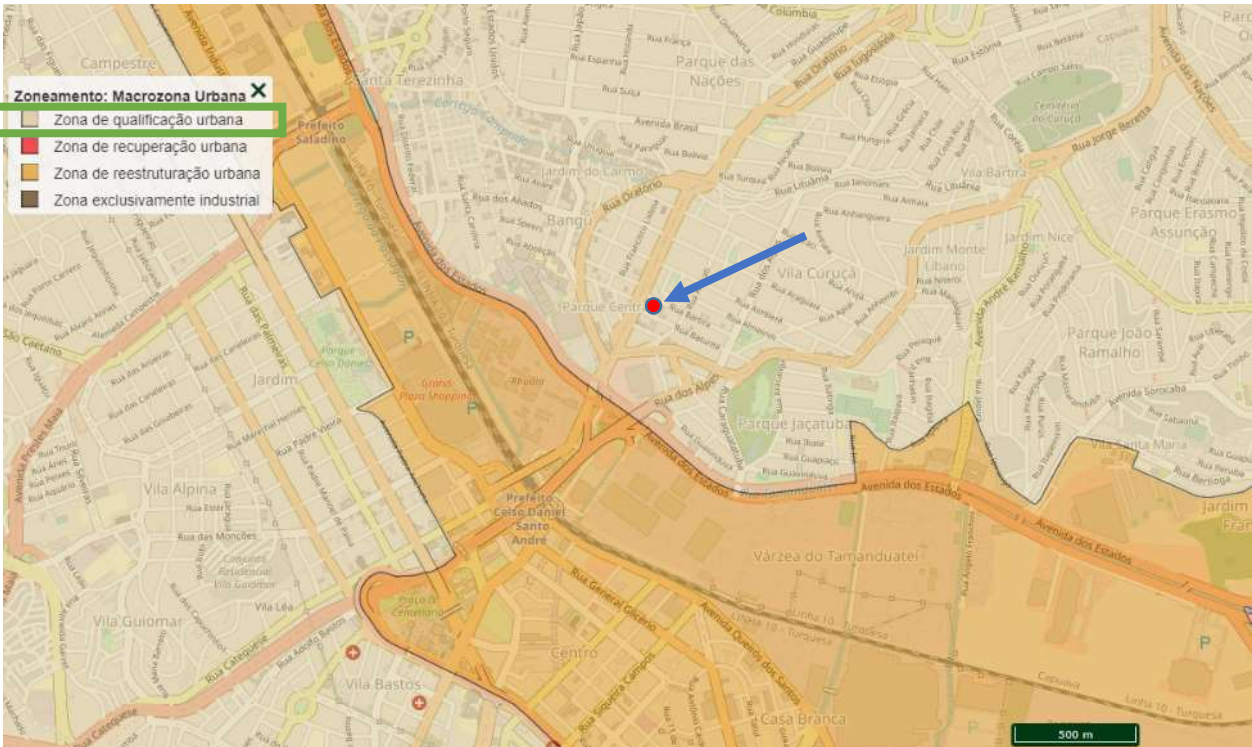


conforme foto aérea a seguir:



2.2. **ZONEAMENTO**

De acordo a Lei de Uso, Ocupação, Parcelamento do Solo nº 9924/16, a área onde se localiza o avaliando está inserida na Zona de Qualificação Urbana numa Macrozona Urbana.



Tem os seguintes parâmetros urbanísticos (Anexo 3.6, Quadro 6):

ANEXO 3.6

QUADRO 6 – PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA A OCUPAÇÃO DO SOLO

Zona	Uso	Categoria / Atividade	Tipologia	Descrição	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação	Recuos Mínimos Obrigatórios (m)			Número Máximo de Pavimentos (4)	Gabarito (4)	Área Máxima do Lote (m²)	Número Mínimo de Vagas (6)
					Mínimo	Básico	Máximo (1)		Frente (2)	Fundo	Lateral				
QUALIFICAÇÃO URBANA RECUPERAÇÃO URBANA	residencial	unifamiliar		apenas 1 edificação no lote	0,20	1,34	-	67%	5,00	COE SA	COE SA	4	9m	-	1
		Multifamiliar	pequeno porte	com até 4 residências no lote, podendo ser isoladas, geminadas ou sobrepostas	0,20	1,34	-	67%	5,00	COE SA	COE SA	4	9m	-	1 / unidade
			vila	mais de 4 residências no lote, podendo ser isoladas, geminadas ou sobrepostas	0,20	1,34	-	67%	5,00 (3)	1,50 (3)	1,50 (3)	4	9m	20.000	1 / unidade
			vertical	mais de 1 residência sobreposta	0,20	2,50	4,00	Quadrado 7	5,00	4,00	COE SA	Quadrado 7	G≤3(r+L) (5)	20.000	1 / unidade
	não-residencial		destinado a 1 ou mais das atividades industrial, comercial, prest. serviços ou institucional	0,20	1,34	2,00	67%	5,00	COE SA	COE SA	-	-	-	COESA	
	misto		uso residencial e não-residencial no mesmo lote ou edificação												
RECUPERAÇÃO URBANA	residencial	unifamiliar		apenas 1 edificação no lote	0,40	1,34	-	67%	5,00	COE SA	COE SA	4	9m	-	1



2.3. **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

Data da Vistoria: 27/11/2024

Descrição do imóvel: Trata-se de imóvel remanescente de desapropriação movida pela Companhia do Metropolitano de São Paulo – METRÔ, para construção do Corredor de ônibus e trólebus ABD.

Conforme Matrícula nº 27.104, o imóvel avaliando foi doado à Fazenda do Estado de São Paulo em 21/06/2000, sendo o proprietário da área desde então. A obra foi executada, remanescendo uma porção de terreno, cuja área não foi levantada. Em 30/11/2017, a Companhia Paulista de Obras e Serviços – CPOS, fez um Relatório de Vistoria da área em questão, localizando-a e elaborando um croqui delimitando o imóvel, porém sem descrição das divisas, nem levantamento planimétrico georreferenciado. Por orientação da Contratante, a área calculada do remanescente considerada no presente trabalho é de 61,50 m². É importante destacar que a área do remanescente é menor que a área mínima determinada pela Lei Municipal nº 9924/16:

Seção I Das Quadras e dos Lotes

Art. 206. A frente ou testada das quadras deverá ter extensão máxima de até 200,00m (duzentos metros).

§1º Serão permitidas vielas sanitárias, com largura mínima de 2,00m (dois metros), destinadas ao escoamento das águas pluviais ou à colocação da rede pública de abastecimento de água ou esgoto.

§2º Nenhum lote poderá ter frente para viela e nem possuir acesso por ela.

§3º As vielas sanitárias não caracterizam sistema viário e nem na subdivisão da quadra definida no *caput*, sendo consideradas como equipamento urbano.

Art. 207. Os lotes terão área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5,00m (cinco metros), observadas as demais disposições constantes desta lei.

§1º Os lotes de esquina e aqueles lindeiros às vielas deverão possuir dimensão mínima de 6,00m (seis metros) para a menor testada.

§2º O disposto no parágrafo anterior só se aplica aos casos de novos parcelamentos.



Tem sua frente principal para a Avenida Antonio Cardoso, 804, que deverá ser confirmada por meio de levantamento planimétrico georreferenciado. O terreno é plano e está em nível com a avenida.

Na data da vistoria, constatou-se que o imóvel está murado em sua frente principal e ocupado por uma Pensão Masculina, cujo responsável ou qualquer outro representante estavam ausentes. Vistoriado externamente, é possível observar que não há divisão física entre o avaliando e os demais lotes até a R. Bartira (Foto 4). O acesso a todos esses lotes só é possível pela Pensão, podendo-se pressupor que tem a posse de todos esses lotes. Para fins de avaliação, por não ter sido possível a vistoria, foi considerado como paradigma um terreno livre de construções, contaminações e ocupantes, bem como com solo seco.

Está situado na Vila Curuçá, um bairro predominantemente residencial, porém, pela Avenida Antonio Cardoso, o uso é misto.

3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Na pesquisa realizada na macrorregião geoeconômica, onde está inserido o imóvel objeto da presente avaliação, verificou-se que existem vários terrenos em oferta para venda, mas poucos com as características do avaliando.

Em face da atual condição econômica ainda em recuperação após a pandemia de Covid-19, que afetou diretamente a construção civil, somada à política econômica que fez com que a cotação do dólar esteja bastante instável, nota-se, ainda, uma retração no mercado imobiliário. Em vista das características do imóvel, pode-se inferir que a condição de liquidez é baixa

4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 *Especificação das avaliações*, apresenta a seguinte redação:

"9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori."

Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 – Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 – Tabela 5, o presente laudo de avaliação possui, pelo método comparativo direto de mercado, ***Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.***

5. AVALIAÇÃO

5.1. METODOLOGIA

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

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

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

5.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Com o auxílio do programa de regressão linear múltipla - SisDEA, foi determinado o preço praticado na região geoeconômica e adjacências da localização do imóvel avaliando.

As pesquisas ocorreram no mês de novembro de 2024.

As características que influenciaram na composição do valor do terreno na região do imóvel avaliando foram as seguintes:

- **Área Total** – Variável independente de natureza quantitativa, com hipótese de crescimento positiva: quanto maior a área total, maior o valor total, variável expressa em m².

Área total do Avaliando: 61,50 m²

- **Setor Urbano** – Variável independente de natureza qualitativa através de códigos alocados, com hipótese de crescimento positivo, sendo Código 3, aqueles imóveis situados em regiões de padrão econômico médio; Código 2 para imóveis localizados em regiões de padrão médio a simples; e Código 1 para imóveis situados em regiões de padrão simples.

Código do Avaliando: 2



- **Valor Unitário** – é a variável dependente, sendo esta a resultante do modelo de regressão, cujo valor está expresso em R\$/m².

Para a determinação do valor do imóvel, foi realizada pesquisa junto ao mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, formando amostragem com elementos comparativos em oferta, sendo a equação 1 a que melhor representa a variação dos valores para o mercado imobiliário em estudo.

Equação de Regressão

$$\ln (\text{Valor unitário}) = +7,544354198 - 0,0009244509937 * \text{Área total} + 0,0595655497 * \text{Setor Urbano}$$

Foram coletados 35 elementos comparativos, com características heterogêneas, sendo que todos foram validados com o objetivo de se obter o valor total do imóvel através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, por meio do uso da ferramenta inferencial estatística, em conformidade com as normas ABNT NBR 14653-1:2001 e ABNT NBR 14653-2:2011.

Após análise e estudos dos elementos comparativos, concluiu-se que todos os elementos reproduziam a realidade mercadológica na região do imóvel avaliando. Os elementos comparativos utilizados neste laudo, bem como a planilha de cálculo, encontram-se nos anexos do presente trabalho.

De acordo com a NBR 14653-2, item 8.2.1.3.5, “*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, quantifica-las pelo confronto com dados de transações.*” Porém, conforme a Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP, no item

10.1, "...Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido)...."

Considerando-se que a totalidade dos elementos amostrais se constitui de ofertas do mercado, adotou-se o redutor de valor de 10% (dez por cento), já aplicado nos elementos comparativos.

Após análise e estudos dos elementos comparativos, concluiu-se que estes reproduziam a realidade mercadológica na região do imóvel avaliando.

5.3. CÁLCULO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL (V_{π})

O tratamento estatístico dos dados amostrais do mercado imobiliário da região apresenta como resultado o valor total do imóvel. Para efeito de cálculo da avaliação utiliza-se o valor unitário, que é o resultado da divisão do valor total pela área construída. Assim, considerando a área total de 61,50 m², o valor unitário adotado, que corresponde à estimativa de tendência central da amostra, é **R\$ 2.004,50/m²**.

Entretanto, considerando a área total de 61,50 m², que é inferior ao mínimo exigido pelo Artigo 207 da Lei Municipal nº 9924/16, o que acarreta em dificuldades em se aprovar a implantação de qualquer edificação no imóvel, característica relevante não contemplada no tratamento dos elementos amostrais, adotou-se o **Valor Mínimo do Campo de Arbítrio**. O Campo de Arbítrio é o intervalo com amplitude de 15%, para mais ou para menos, em torno da estimativa de tendência central, resultando no seguinte valor unitário de avaliação:

– **Valor unitário de tendência central (V_{TC}) = R\$ 2.004,50**



- **Valor Unitário Mínimo do Campo de Arbítrio = Valor Unitário de Avaliação (V_{UA})**
- **Valor Unitário de Avaliação = $V_{TC} \times 0,85 = R\$ 2.004,50 \times 0,85$**

$$V_{UA} = R\$ 1.703,82$$

Portanto, o Valor Total do Imóvel (V_{TI}) é:

$$V_{TI} = R\$ 104.784,93$$

Data-Base: novembro/2024

6. CONCLUSÃO

Com base no trabalho elaborado, o imóvel foi avaliado adotando-se o valor de tendência central da amostra. Arredondando-se até o limite de 1%, conforme item 7.7.1. – Item a da NBR 14.653-1/2001 versão corrigida 2 :2005, tem-se o seguinte valor:

VALOR FINAL DE AVALIAÇÃO

R\$ 104.800,00

(Cento e quatro mil oitocentos reais)

Data base: novembro/2024



7. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 18 (dezoito) páginas, todas impressas de anverso, sendo esta datada e assinada pelo autor do presente trabalho e as demais rubricadas, resultando no valor de mercado médio de **R\$ 104.800,00 (cento e quatro mil oitocentos reais)** para a data base de novembro/2024, calculado considerando o conteúdo do laudo e todas as observações, ressalvas e pressupostos descritos no trabalho.

São parte integrante deste trabalho os seguintes anexos:

- Anexo I: PLANILHA DE PESQUISA DE MERCADO E MEMÓRIA DE CÁLCULO
- Anexo II: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
- Anexo III: DOCUMENTAÇÃO DE REFERÊNCIA
- Anexo IV: RRT DO LAUDO.

São Paulo, 10 de dezembro de 2024.

DocuSigned by:

8AD3C1792A60453...

EDSON HIROYUKI UJIKAWA

Arquiteto e Urbanista
CAU A7564-7 – RRT 15063867



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano e Habitação



SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO

ANEXO I

PLANILHA DE PESQUISA DE MERCADO E MEMÓRIA DE CÁLCULO

	Dado		Endereço	Bairro	Informante	Telefone do i...	Área total	Sector Urbano	Valor unitário
	1	✓	R. ANHEMBI	V. CURUÇA	DONIZETTE IMÓ...	4435-3535	406,00	2	1.529,55
	2	✓	R. ANHANGUERA, 26	V. CURUÇA	NEWCORE	4580-4274	395,00	2	1.527,99
	3	✓	R. ALGECIRAS	CAMILÓPOLIS	JARDIM IMÓVEIS	4990-4288	400,00	3	1.462,50
	4	✓	PRAÇA JOSÉ PEDRO DE ALC...	PQ. ORATÓRIO	DONIZETTE IMÓ...	4435-3535	386,00	1	1.487,56
	5	✓	R. ÍNDIA, 171	PQ. ORATÓRIO	SANTOS E MEL...	4479-2121	401,00	1	1.458,85
	6	✓	R. ARACI, 460	V. CURUÇA	NEGÓCIOS TOP...	2774-7629	380,00	2	1.420,82
	7	✓	R. ANHANGUERA, 166	V. CURUÇA	GUAIÁ IMÓVEIS	4348-1900	375,00	2	1.440,00
	8	✓	R. TUNÍSIA, 41	PQ. ORATÓRIO	GUAIÁ IMÓVEIS	4348-1900	367,00	1	1.397,82
	9	✓	R. MADAGASCAR	PQ. ORATÓRIO	EDMUR IMÓVEIS	4996-9900	334,00	1	1.482,04
	10	✓	R. MONTENEGRO	PQ. ORATÓRIO	NACIONAL COR...	4994-8763	260,00	1	1.658,08
	11	✓	R. TIMOR, 305	PQ. ORATÓRIO	MEGA-ALB EMP...	99139-6454	246,00	1	1.646,34
	12	✓	R. ESTONIA	PQ. DAS NAÇÕES	NACIONAL COR...	4994-8763	350,00	1	1.414,29
	13	✓	R. ARUJÁ	V. CURUÇA	DONIZETTE IMÓ...	4435-3535	185,00	2	1.848,64
	14	✓	R. COLORADO, 59	PQ. ORATÓRIO	GUAIÁ IMÓVEIS	4348-1900	196,00	1	1.653,06
	15	✓	R. DINAMARCA, 319	PQ. DAS NAÇÕES	GOMES SANJIO...	4555-424	210,00	1	1.585,71
	16	✓	R. IUGOSLÁVIA, 568	PQ. DAS NAÇÕES	GUAIÁ IMÓVEIS	4348-1900	211,00	1	1.582,46
	17	✓	R. HIMALAIA	PQ. NOVO ORATÓRIO	NACIONAL COR...	4994-8763	215,00	1	1.590,70
	18	✓	R. CHILE	V. BARTIRA	PROATIVA CON...	4435-5555	210,00	2	1.671,43
	19	✓	R. MANDAGUARI, 263	PQ. JOÃO RAMALHO	NACIONAL COR...	4994-8763	258,00	2	1.883,72
	20	✓	R. APIÁJ	V. CURUÇA	DONIZETTE IMÓ...	4435-3535	260,00	2	1.557,69
	21	✓	R. ALEXANDRE HERCULANO	JD. UTINGA	CRISTINA CITELLI	96695-8129	125,00	2	1.908,00
	22	✓	R. CAMERUM	PQ. ORATÓRIO	CASARI IMÓVEIS	4122-7777	125,00	2	1.728,00
	23	✓	R. FREI CANECA	V. SÃO PEDRO	EDMUR IMÓVEIS	4996-9900	157,00	2	1.652,08
	24	✓	R. DOS EUCALIPTOS	V. ALTO DE STO. ANDRÉ	LEARDI STO. AN...	4316-6679	130,00	3	2.076,92
	25	✓	R. TAUÁ, 26	PQ. JOÃO RAMALHO	ÁGUIA IMÓVEIS	4479-8888	125,00	2	2.073,60
	26	✓	R. BRESSER, 456	PQ. JOÃO RAMALHO	GUAIÁ IMÓVEIS	4348-1900	125,00	2	2.102,40
	27	✓	R. BETÂNIA	PQ. ORATÓRIO	MEGA-ALB EMP...	99139-6454	150,00	1	1.920,00
	28	✓	R. BALEARES	JD. DAS MARAVILHAS	PROATIVA CON...	4435-5555	150,00	2	1.800,00
	29	✓	R. BAÍA BLANCA	PQ. NOVO ORATÓRIO	RE/MAX EXCLU...	4228-1022	150,00	1	1.674,00
	30	✓	R. OLIMPO, 62	V. ALTO DE STO. ANDRÉ	CRÉDITO REAL/...	2384-8010	126,00	3	2.142,86
	31	✓	R. BORGES DE MEDEIROS	PQ. GERASSI	ESPECIALISTA I...	4335-5083	80,00	2	1.912,50
	32	✓	R. ILZA MADEIRA ASSANUMA, 74	JD. SANTO ANTONIO DE P...	GUAIÁ IMÓVEIS	4348-1900	125,00	3	2.088,00



Dado		Endereço	Bairro	Informante	Telefone do i...	Área total	Setor Urbano	Valor unitário
33	✓	R. BENEDITO MONTENEGRO	PQ. MARAJOARA	DONIZETTE IMÓ...	4435-3535	125,00	3	2.016,00
34	✓	R. BRUNO PALAZZINI	JD. MAREK	CASARI IMÓVEIS	4122-7777	125,00	2	1.800,00
35	✓	AV. DA PAZ	UTINGA	METRÓPOLIS B...	3565-3530	128,00	2	1.835,16

1) **INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

Autor:	EDSON
Modelo:	SANTO ANDRÉ - Av. Antonio Cardoso - VU
Data do modelo:	quarta-feira, 27 de novembro de 2024
Tipologia:	Lotes

2) **INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	35
Dados utilizados no modelo:	35

3) **DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:**

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	do Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m²	Sim
Setor Urbano	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável de macrolocalização	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m²)	Sim

4) **ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	80,00	406,00	326,00	228,31
Setor Urbano	1,00	3,00	2,00	1,77
Valor unitário	1.397,82	2.142,86	745,04	1.715,11

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

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8996817 / 0,8954803
Coeficiente de determinação:	0,8094272
Fisher - Snedecor:	67,96
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	74%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	91%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	97%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,473	2	0,237	67,957
Não Explicada	0,111	32	0,003	
Total	0,585	34		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +7,544354198 - 0,0009244509937 * \text{Área total} + 0,0595655497 * \text{Setor Urbano}$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

$\text{Valor unitário} = +1883,470878 * e^{(-0,0009244509937 * \text{Área total})} * e^{(+0,0595655497 * \text{Setor Urbano})}$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

$\text{Valor unitário} = +1890,04175 * e^{(-0,0009244509937 * \text{Área total})} * e^{(+0,0595655497 * \text{Setor Urbano})}$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):

$\text{Valor unitário} = +1893,335778 * e^{(-0,0009244509937 * \text{Área total})} * e^{(+0,0595655497 * \text{Setor Urbano})}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	-9,36	0,00
Setor Urbano	x	3,88	0,05
Valor unitário	ln(y)	182,34	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	y
Área total	x1	0,00	-0,30	-0,85
Setor Urbano	x2	-0,30	0,00	0,54
Valor unitário	y	-0,85	0,54	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	y
Área total	x1	0,00	0,36	0,86
Setor Urbano	x2	0,36	0,00	0,57
Valor unitário	y	0,86	0,57	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	7,33	7,29	0,04	0,6078%	0,755258	0,03301100
2	7,33	7,30	0,03	0,4553%	0,565652	0,01649500
3	7,29	7,35	-0,07	-0,8969%	-1,107670	0,20435200
4	7,30	7,25	0,06	0,7914%	0,979615	0,04304200
5	7,29	7,23	0,05	0,7163%	0,884349	0,03960800
6	7,26	7,31	-0,05	-0,7329%	-0,901559	0,03574300
7	7,27	7,32	-0,04	-0,6108%	-0,752667	0,02361800
8	7,24	7,26	-0,02	-0,3034%	-0,372405	0,00537800
9	7,30	7,30	0,01	0,0825%	0,102038	0,00032400
10	7,41	7,36	0,05	0,6725%	0,844770	0,01781400
11	7,41	7,38	0,03	0,4024%	0,505053	0,00646100
12	7,25	7,28	-0,03	-0,3581%	-0,440219	0,00666900
13	7,52	7,49	0,03	0,3954%	0,504011	0,00316500
14	7,41	7,42	-0,01	-0,1666%	-0,209171	0,00134300
15	7,37	7,41	-0,04	-0,5564%	-0,694710	0,01377000
16	7,37	7,41	-0,04	-0,5718%	-0,713811	0,01446900
17	7,37	7,41	-0,03	-0,4508%	-0,563145	0,00884400
18	7,42	7,47	-0,05	-0,6456%	-0,811941	0,00749800
19	7,54	7,42	0,12	1,5386%	1,966096	0,05040900
20	7,35	7,42	-0,07	-0,9818%	-1,222913	0,01976900
21	7,55	7,55	0,01	0,0779%	0,099670	0,00020800
22	7,45	7,55	-0,09	-1,2503%	-1,579443	0,05219900
23	7,41	7,52	-0,11	-1,4650%	-1,839503	0,05184000



24	7,64	7,60	0,04	0,4683%	0,606114	0,02036700
25	7,64	7,55	0,09	1,1668%	1,510029	0,04771100
26	7,65	7,55	0,10	1,3450%	1,743759	0,06362400
27	7,56	7,47	0,09	1,2543%	1,606884	0,10842300
28	7,50	7,52	-0,03	-0,3906%	-0,496082	0,00401700
29	7,42	7,47	-0,04	-0,5696%	-0,716457	0,02155400
30	7,67	7,61	0,06	0,8257%	1,073081	0,06448000
31	7,56	7,59	-0,03	-0,4415%	-0,565336	0,01082100
32	7,64	7,61	0,04	0,4771%	0,617948	0,02143900
33	7,61	7,61	0,00	0,0181%	0,023319	0,00003100
34	7,50	7,55	-0,05	-0,6989%	-0,887707	0,01648900
35	7,51	7,55	-0,03	-0,4028%	-0,512907	0,00533600

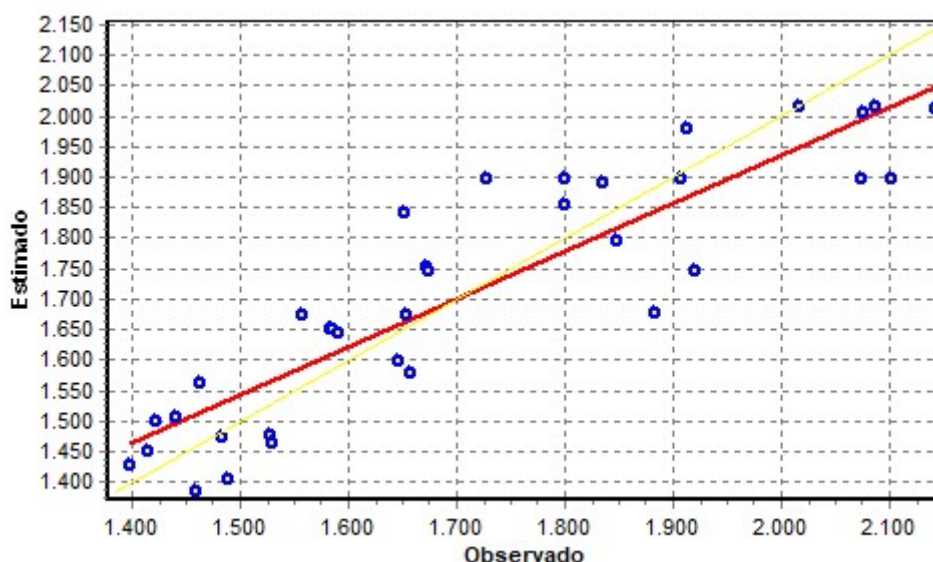
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

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	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolção	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	2
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
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

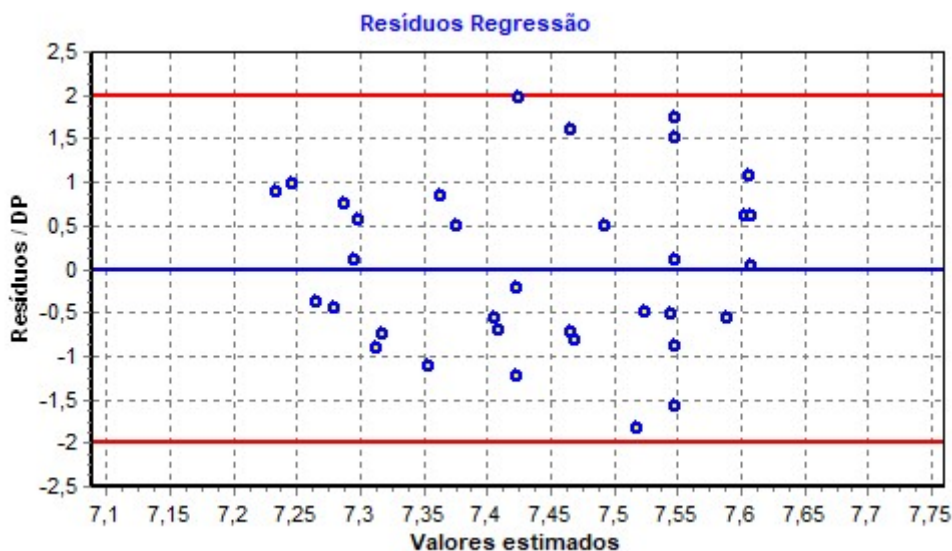
Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

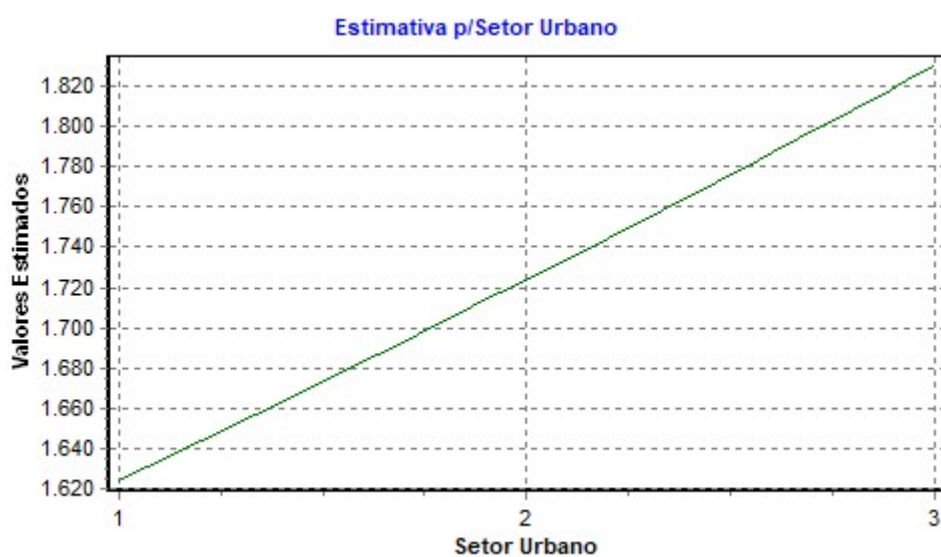
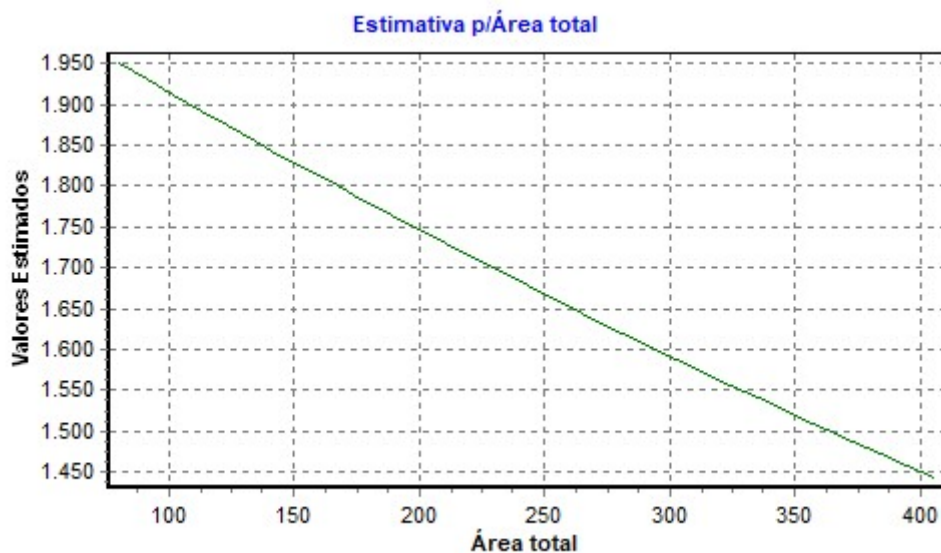
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**





17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

Variáveis Texto:

ID	Desabi litado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone do informante
1		R. ANHEMBI	V. CURUÇA	DONIZETTE IMÓVEIS	4435-3535
2		R. ANHANGUERA, 26	V. CURUÇA	NEWCORE	4580-4274
3		R. ALGECIRAS	CAMILOPOLIS	JARDIM IMÓVEIS	4990-4288
4		PRAÇA JOSÉ PEDRO DE ALCANTARA	PQ. ORATÓRIO	DONIZETTE IMÓVEIS	4435-3535
5		R. ÍNDIA, 171	PQ. ORATÓRIO	SANTOS E MELLO IMÓVEIS	4479-2121
6		R. ARACI, 460	V. CURUÇA	NEGÓCIOS TOP IMOBIL.	2774-7629
7		R. ANHANGUERA, 166	V. CURUÇA	GUAÍRA IMÓVEIS	4348-1900
8		R. TUNÍSIA, 41	PQ. ORATÓRIO	GUAÍRA IMÓVEIS	4348-1900
9		R. MADAGASCAR	PQ. ORATÓRIO	EDMUR IMÓVEIS	4996-9900
10		R. MONTENEGRO	PQ. ORATÓRIO	NACIONAL CORRETORES	4994-8763
11		R. TIMOR, 305	PQ. ORATÓRIO	MEGA-ALB EMPREENHIMENTOS	99139-6454
12		R. ESTONIA	PQ. DAS NAÇÕES	NACIONAL CORRETORES	4994-8763
13		R. ARUJÁ	V. CURUÇA	DONIZETTE IMÓVEIS	4435-3535
14		R. COLORADO, 59	PQ. ORATÓRIO	GUAÍRA IMÓVEIS	4348-1900
15		R. DINAMARCA, 319	PQ. DAS NAÇÕES	GOMES SANJIORATO IMOVEIS	4555-424
16		R. IUGOSLÁVIA, 568	PQ. DAS NAÇÕES	GUAÍRA IMÓVEIS	4348-1900
17		R. HIMALAIA	PQ. NOVO ORATÓRIO	NACIONAL CORRETORES	4994-8763
18		R. CHILE	V. BARTIRA	PROATIVA CONSULTORIA IMOBIL. Consultoria Imobiliária	4435-5555
19		R. MANDAGUARI, 263	PQ. JOÃO RAMALHO	NACIONAL CORRETORES	4994-8763
20		R. APIAÍ	V. CURUÇA	DONIZETTE IMÓVEIS	4435-3535
21		R. ALEXANDRE HERCULANO	JD. UTINGA	CRISTINA CITELLI	96695-8129
22		R. CAMERUM	PQ. ORATÓRIO	CASARI IMÓVEIS	4122-7777
23		R. FREI CANECA	V. SÃO PEDRO	EDMUR IMÓVEIS	4996-9900
24		R. DOS EUCALIPTOS	V. ALTO DE STO. ANDRÉ	LEARDI STO. ANDRÉ	4316-6679
25		R. TAUÁ, 26	PQ. JOÃO RAMALHO	ÁGUIA IMÓVEIS	4479-8888
26		R. BRESSER, 456	PQ. JOÃO RAMALHO	GUAÍRA IMÓVEIS	4348-1900
27		R. BETÂNIA	PQ. ORATÓRIO	MEGA-ALB EMPREENHIMENTOS	99139-6454



28		R. BALEARES	JD. DAS MARAVILHAS	PROATIVA CONSULTORIA IMOBIL. Consultoria Imobiliária	4435-5555
29		R. BAÍA BLANCA	PQ. NOVO ORATÓRIO	RE/MAX EXCLUSIVE	4228-1022
30		R. OLIMPO, 62	V. ALTO DE STO. ANDRÉ	CRÉDITO REAL/BELOS NEGÓCIOS	2384-8010
31		R. BORGES DE MEDEIROS	PQ. GERASSI	ESPECIALISTA IMÓVEIS	4335-5083
32		R. ILZA MADEIRA ASSANUMA, 74	JD. SANTO ANTONIO DE PADUA	GUÁIRA IMÓVEIS	4348-1900
33		R. BENEDITO MONTENEGRO	PQ. MARAJOARA	DONIZETTE IMÓVEIS	4435-3535
34		R. BRUNO PALAZZINI	JD. MAREK	CASARI IMÓVEIS	4122-7777
35		AV. DA PAZ	UTINGA	METRÓPOLIS BROKERS	3565-3530

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área total	Setor Urbano	Valor unitário
1		406,00	2	1.529,55
2		395,00	2	1.527,99
3		400,00	3	1.462,50
4		386,00	1	1.487,56
5		401,00	1	1.458,85
6		380,00	2	1.420,82
7		375,00	2	1.440,00
8		367,00	1	1.397,82
9		334,00	1	1.482,04
10		260,00	1	1.658,08
11		246,00	1	1.646,34
12		350,00	1	1.414,29
13		185,00	2	1.848,64
14		196,00	1	1.653,06
15		210,00	1	1.585,71
16		211,00	1	1.582,46
17		215,00	1	1.590,70
18		210,00	2	1.671,43
19		258,00	2	1.883,72
20		260,00	2	1.557,69
21		125,00	2	1.908,00
22		125,00	2	1.728,00
23		157,00	2	1.652,08
24		130,00	3	2.076,92
25		125,00	2	2.073,60
26		125,00	2	2.102,40



27		150,00	1	1.920,00
28		150,00	2	1.800,00
29		150,00	1	1.674,00
30		126,00	3	2.142,86
31		80,00	2	1.912,50
32		125,00	3	2.088,00
33		125,00	3	2.016,00
34		125,00	2	1.800,00
35		128,00	2	1.835,16

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	1.956,07	1.962,90	1.966,32	2,42%	
Valor Médio	2.004,50	2.011,49	2.015,00	-	III
Valor Máximo	2.054,12	2.061,29	2.064,88	2,48%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	AV. ANTONIO CARDOSO, Nº 804, PARTE DO LOTE 03 / QUADRA 03	-
Bairro	VILA CURUÇÁ	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Área total	61,50	Sim
Setor Urbano	2,00	Não



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano e Habitação



SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO

ANEXO II

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 1: VISTA DA FRENTE DO IMÓVEL PELA AV. ANTONIO CARDOSO



FOTO 2: VISTA DA AV. ANTONIO CARDOSO COM AVALIANDO À ESQUERDA



FOTO 3: VISTA DA AV. ANTONIO CARDOSO COM AVALIANDO À DIREITA

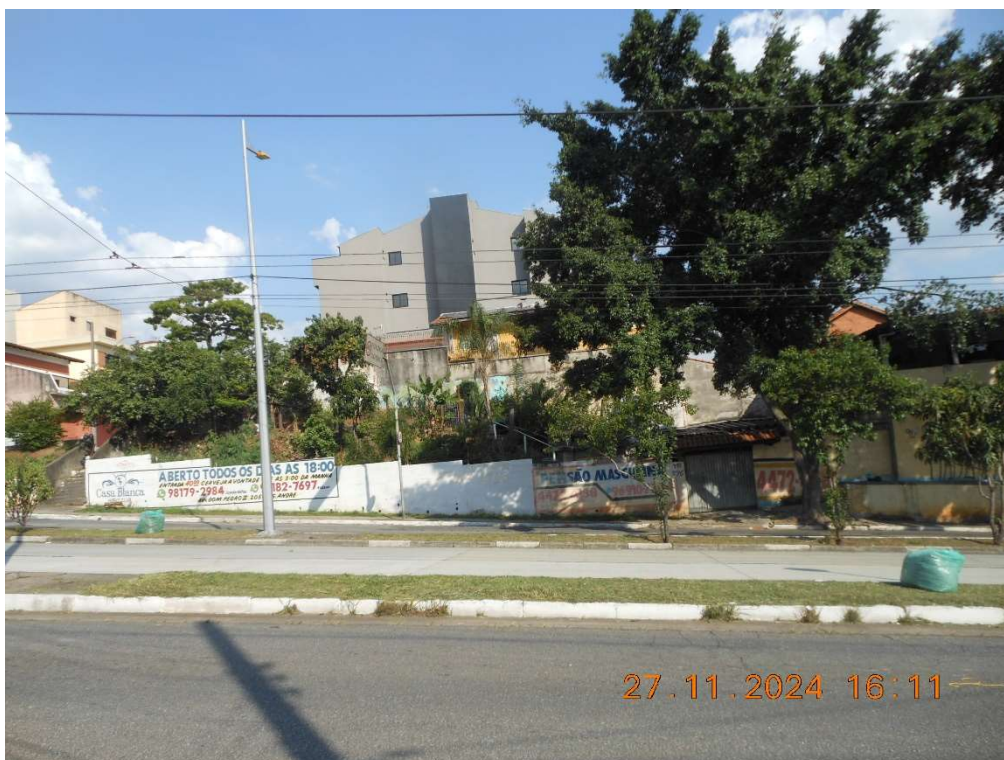


FOTO 4: VISTA GERAL ENTRE O LOTE 05 (À ESQUERDA), NA ESQUINA COM A R. BARTIRA, E O AVALIANDO (À DIREITA) LOCALIZADO NO Nº 804 DA AVENIDA ANTONIO CARDOS (PARTE DO LOTE 03)



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano e Habitação



SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO

ANEXO III

DOCUMENTAÇÃO DE REFERÊNCIA



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano e Habitação



SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO

2ª DELEGADIA DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS CIVIL E PESSOAL JURÍDICA
COMARCA DE SANTO ANDRÉ - ESTADO DE SÃO PAULO

Validade do Documento Oficial

LIVRO Nº 22 - REGISTRO GERAL 22.º REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula 2271044 Folha 001

SANTO ANDRÉ - SP
Santo André, 18 de novembro de 1983

Um prédio nº 804 da Avenida Antonio Cardoso com 139,10 mts² de área construída e seu respectivo terreno, constituído -- por parte do lote 03, da quadra 03, do Parque Jacatuba, pe- rímetro urbano desta cidade, medindo 5,00 metros de frente -- para a referida Avenida; do lado direito de quem da rua -- olha para o terreno mede 27,00 metros, onde confina com o -- lote 1-2, Avenida Antonio Cardoso, esquina com a Rua Baturi- tã, nº 11; do lado esquerdo mede 27,00 metros, onde confina com o remanescente do mesmo lote; e, nos fundos, mede 5,00 -- metros, onde confina com o lote 19, Rua Baturitã, nºs 31 e -- 37, encerrando a área de 135,00 mts². Classificação fiscal -- nº 06.018.003 .-

PROPRIETÁRIOS:- JOÃO BATISTA VENEZUELA, RG. 8.884.930, e -- sua mulher MARIA TEREZINHA JULIA VENEZUELA, RG. 5.444.064, -- brasileiros, proprietários, ambos com CIC. 062.198.888/04, -- casados no regime da comunhão de bens, anterior a Lei nº -- 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, à Praça -- Aracari, nº 150 .-

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula nº 20.186 deste Cartório .-

por OFICIAL Lourdes Klamas

R.1/27.104 - Data :- 18-11-1.983 .-

Por instrumento particular datado de 18 de novembro de 1983 LINEU MIAMI, comerciante, RG. 5.671.318, e sua mulher NEUZA DEMEO MIAMI, do lar, RG. 11.200.425, brasileiros, ambos com CIC. 478.102.628/15, casados no regime da comunhão de bens -- anterior a Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Aimberê, nº 795, A D Q U I R I R A M dos -- proprietários acima qualificados, pelo preço de R\$ -- R\$ 12.000.000,00, o imóvel objeto desta matrícula .- (valor -- venal - R\$ 15.790.000,00) .-

REGISTRADO POR Lourdes Klamas
Lourdes M. S. Viana Klamas-Escr. Autorizada RC

R.2/27.104 - Data .- 18-11-1.983 .-

Pelo mesmo instrumento do R.1, acima, LINEU MIAMI e sua mu- lher NEUZA DEMEO MIAMI, se confessaram devedores a JOÃO BA- TISTA VENEZUELA e sua mulher MARIA TEREZINHA JULIA VENEZUE- LA, da quantia de R\$ 9.000.000,00, que será paga em 120 me- ses sucessivamente, no valor total da primeira prestação de R\$ 152.130,52, com juros nominal de 9,20% ao ano e efetiva - de 9,598% ao ano, vencendo-se a primeira prestação em 18 de dezembro de 1.983 e, deram como garantia da dívida contrai- da EM PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA, o imóvel objeto-

continua no verso ...

Pag.: 001/004 - Certidão na última página

Avenida Industrial, 600 - salas 105/107 - Jardim - Santo André/SP - CEP: 09080-500 - Fone/Fax: (11) 4994-6767

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Santo André - SP

11257-3-AA 355277

11257-3-35501, NÚMERO 4917



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano e Habitação



SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO

MATRICULA	FICHA
27.104	01
desta matrícula .-	
REGISTRADO POR <u>Lourdes Klamas</u> Lourdes M. S. Viana Klamas-Escr. Autorizada RC	
AV.3/27.104 - Data :- 18-11-1.983 .-	
Pelo mesmo instrumento do R.1, retro, JOÃO BATISTA VENEZUELA e sua mulher MARIA TEREZINHA JULIA VENEZUELA, CEDERAM e TRANSFERIRAM ao BRADESCO S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO, com sede em São Paulo-Capital, a Avenida Liberdade, nº 73 - CGC.- 60.917.036/0001-66, seus direitos creditórios, no valor de R\$ 9.000.000,00, decorrentes da Hipoteca constante do R.2, -- retro .-	
AVERBADO POR <u>Lourdes Klamas</u> Lourdes M. S. Viana Klamas-Escr. Autorizada RC	
AV.4/27.104 - Data :- 18-11-1.983 .-	
Em 18 de novembro de 1.983, foi emitida a Cédula Hipotecária Integral nº 189.319-P - Série "A", figurando como emitente e favorecido BRADESCO S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO; e, como devedores LINEU MIAMI e sua mulher NEUZA DEMEO MIAMI, -- no valor de R\$ 9.000.000,00, pagáveis na forma constante da Hipoteca registrada sob nº 02, retro .-	
AVERBADO POR <u>Lourdes Klamas</u> Lourdes M. S. Viana Klamas-Escr. Autorizada RC	
Av.5/27.104 - Data:- 12-02-1.987 .-	
Fica cancelada a hipoteca registrada sob nº 2, retro, nos termos da quitação outorgada pela credora, através do instrumento particular datado de 29 de outubro de 1986.-	
AVERBADO POR <u>Lourdes Klamas</u> LOURDES M. S. VIANA - ESCR. AUT. CM.	
R.6/27.104 - Data:- 14.8.1987.-	
Conforme Carta de Adjudicação expedida em 29 de Setembro de 1.986, e homologada por sentença de 28 de Julho de 1.986, - pelo Juízo da 6ª Vara Cível desta Comarca de Santo André, - nos autos da Ação de Desapropriação movida pela COMPANHIA DO METROPOLITANO DE SÃO PAULO - METRÔ, contra LINEU MIAMI, - comerciante, RG. 5.671.318 e sua mulher NEUZA DEMEO MIAMI, - do lar, RG. 11.200.425, brasileiros, ambos com CIC. 478.102 628/15, casados sob o regime da comunhão de bens, anterior a lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, - à Rua Aimberê, nº 795, processo nº 411/86 do 6º Ofício Cível.	
continua na ficha 02..	

Pag.: 002/004 - Certidão na última página



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano e Habitação



SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE SANTO ANDRÉ - ESTADO DE SÃO PAULO

Valdomiro Montes Júnior
OFICIAL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 27.104

ficha 02

2.º REGISTRO DE IMÓVEIS

SANTO ANDRÉ - SP

Santo André, 14 de Agosto de 2007

(6º Ofício) Cível desta Comarca, o imóvel objeto desta matrícula foi DESAPROPRIADO pela COMPANHIA DO METROPOLITANO DE SÃO PAULO - METRÔ, sociedade anônima de economia mista, com sede em São Paulo, a Rua Augusta, nº 1.626, inscrita no CGC, nº 62.070.362/0001-06, mediante o pagamento de indenização no valor de Cz\$ 563.000,00. Ficando esclarecido que, conforme consta dos autos, o imóvel apresenta a seguinte descrição: O prédio nº 804 da Avenida Antonio Cardoso e seu respectivo terreno, parte do lote 3, da quadra 3, do Parque Jaçatuba, medindo o terreno 5,00 metros de frente para a Avenida Antonio Cardoso; do lado direito, de quem do mesmo olha para a Rua, mede 27,10 metros, fazendo divisa com o imóvel de nº 808 da mesma Avenida, do lado esquerdo mede 27,10 metros, fazendo divisa com o imóvel s/nº da mesma Avenida e com o imóvel nº 11 da Rua Baturité, e, nos fundos mede 5,00 metros, fazendo divisa com o imóvel de nº 31 da Rua Baturité, encerrando a área de 135,11 mts². Atual Classificação Fiscal nº 06.018.025.-

REGISTRADO POR Lourençiana
LOURDES M. S. VIANA - ESCR. AUTª SC

R.7/27.104 - Data:- 12 de setembro de 2000.

DOAÇÃO

Por Escritura Pública de Doação, datada de 21 de junho de 2000, do 14º Tabelião de Notas de São Paulo-Capital, Livro 1872, Fls. 287; COMPANHIA DO METROPOLITANO DE SÃO PAULO - METRÔ, com sede em São Paulo-Capital, na Rua Augusta, nº 1626, Cerqueira Cesar, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 62.070.362/0001-06; **TRANSMITIU A TÍTULO DE DOAÇÃO para FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 46.379.400/0001-50; o imóvel desta matrícula, ao qual foi atribuído o valor de R\$1.180.987,56.

REGISTRADO POR Carlos Alberto Gaia - ESCR. Autorizado p

CONTINUA NO VERSO.

Pag.: 003/004 - Certidão na última página

Avenida Industrial, 600 - salas 105/107 - Jardim - Santo André/SP - CEP: 09080-500 - Fone/Fax: (11) 4994-6767

11257-3-AA 355278

11257-3 200001-800005 0013

13/11/2024, 17:05

ImovelCompleto

Nº SGI:

23246 (Gestor Responsável: Não existe Gestor Responsável pelo Imóvel)

Imóvel:

Estado

Proprietário:

FAZENDA DO ESTADO

Valor (R\$):

0,00

Status:

Ativo

Alienação Onerosa:

☐ Imóvel em estudo para alienação onerosa ☐ Fundo de Investimento Imobiliário ☐ Há processo de outorga de uso/doação em andamento

Validação:

A Validar

Órgãos (Secretarias/Entidades)

53 SECRETARIA DE GESTÃO E GOVERNO DIGITAL UO:53001 SECRETARIA DE GESTÃO E GOVERNO DIGITAL UGE:539999 CONSELHO DO PATRIMONIO IMOBILIÁRIO

Tipo Administração:

ADMINISTRAÇÃO DIRETA

Denominação do Imóvel:

UNI 470 - DESENHO: 07.01.05.00/9E2-006 - MATRÍCULA: 27104 / CPOS

Endereço:

Município: Santo André UF: SP
Bairro: PARQUE CENTRAL
Logradouro: 0 ANTONIO CARDOSO Nº: 804 Complemento: PARTE DO LOTE 03, DA QUADRA 03
Cep: 09280570 Zona Geográfica: Não Informado Região Administrativa: São Paulo Região Metropolitana: São Paulo

Geolocalização:

Latitude: Longitude: Dados Conferidos ☐

Zona:

Urbana

Telefone:

Protocolo Especial:

Nº

Procuradoria Regional de Registro:

Ocupação:

Vago/Desocupado

Uso Principal:

Sem Informação

Nº Total de Ocupantes:

0

Característica do Imóvel:

Viário com Remanescente

Quantidade de Edificações:

0

Área Total (m²):

de Construção: 0,00 do Terreno: 135,11 Tem Averbação Pendente?:

Laudo de Avaliação:

Data base do laudo: Validade do Laudo:

Situação da Aquisição ou Situação do Imóvel:

Adquirido - Tipo de Aquisição: - Data:

Autorização Legislativa/Projeto de Lei:

Não

Tem Destinação:

Sim

Existe Cessão/Locação para Outra(s) UGE(s)/Terceiro(s)?

Não

Tombamento:

Não

Corpo de Bombeiros:

Não

Proteção Ambiental:

Não

Contaminação Ambiental

- Documentos Anexados pela CPOS: Vistoria na Área, Pesquisa Documental, Análise Dominial, Diagnóstico Dominial e Matrícula atualizada. Campos Alterados pela CPOS: Proprietário (FAZENDA DO ESTADO), Característica do Imóvel (Viário com Remanescente) e Situação da Aquisição ou Situação do Imóvel (ADQUIRIDO).

Observações:

Inclusão:

Data: 26/11/2002 10:06:00 Responsável:

Atualização:

Data: 14/11/2023 10:21:26 Responsável: Gloria Delia Zapata Navarro

Edificações:

Ocupações:

Ocupação	Uso	Nome da Edificação	Ocupante	UGE Ocupante	Natureza Jurídica da Ocupação	Valor Mensal	Numero Ocupantes
23630			GABINETE DO PROCURADOR GERAL	400101	Uso de Próprio		0

Outros Endereços:

Outros Municípios:


Dados Cartoriais:

Tipo	Nº	Data	Cartório	Livro	Folha	SQL	Transmitente	Nome / Órgão	CNPJ / CPF
Matrícula	27104	18/11/1983	2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ - SP				Terceiro	Companhia Do Metropolitano De São Paulo - METRO	620703620001

Diário Oficial:

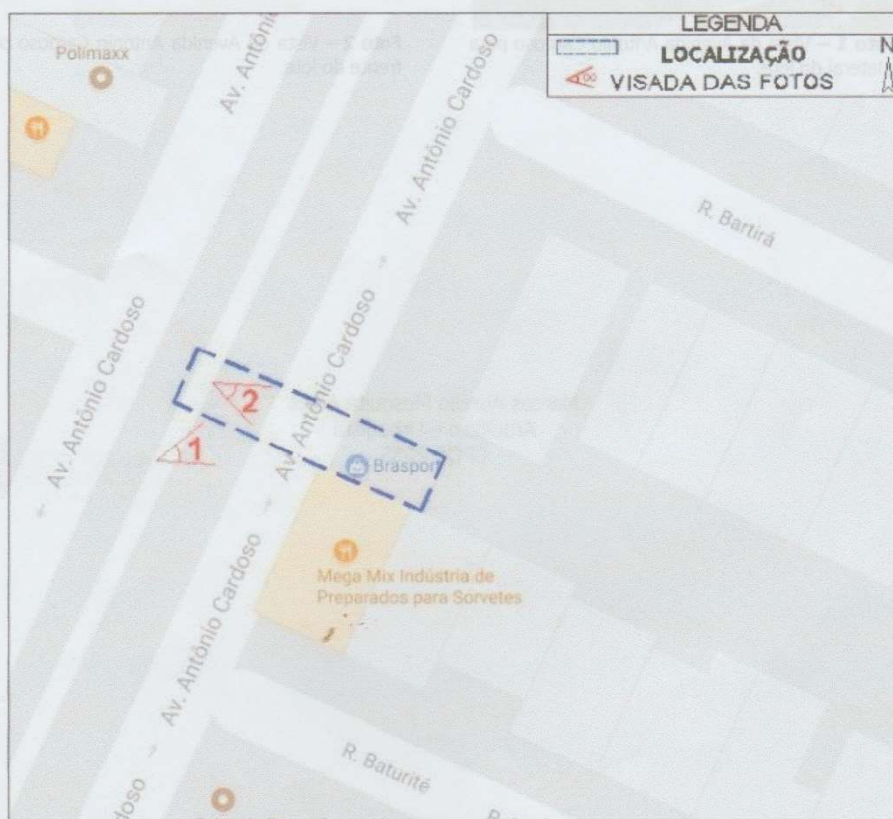
sgi.governo.sp.gov.br/Sistema/Resumo/ImovelCompleto.aspx?Imovel=23246

1/2


	Companhia Paulista de Obras e Serviços – CPOS Sistema de Gestão da Qualidade	Vistoria na Área – Serviços de Gestão Territorial VA-SGT	Versão: 01
---	---	---	-------------------

1. INFORMAÇÕES GERAIS

Denominação da área: Uni: 470 Des.: 07.01.05.00/9E2-006 Matr: 27.104	Data: 30/11/17
Endereço: Av. Antonio Cardoso, nº 804 – Parte do Lote 03 / Quadra 03	
Município: Santo André	Nº SGI: 23.246

2. CROQUI

k20-23

	Companhia Paulista de Obras e Serviços – CPOS	Vistoria na Área – Serviços de Gestão Territorial	Versão: 01
	Sistema de Gestão da Qualidade	VA-SGT	

3. FOTOS

Foto 1 – Vista da Avenida Antonio Cardoso para a lateral do lote.



Foto 2 – Vista da Avenida Antonio Cardoso para frente do lote.

Marcos Aurélio Mesquita Alves
Arquiteto e Urbanista
CPOS 2055





Secretaria de
Desenvolvimento Urbano e Habitação



SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO

ANEXO IV

RRT DO LAUDO



Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

RRT 15063867

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: EDSON HIROYUKI UJIKAWA

CPF: 039.XXX.XXX-02

Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

Nº do Registro: 0000A75647

1.1 Empresa Contratada

Razão Social: EDSON HIROYUKI UJIKAWA

CNPJ: 05.XXX.XXX/0001-55

Período de Responsabilidade Técnica: 07/07/2003 - sem data fim

Nº Registro: 00000PJ79340

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI15063867I00CT001

Modalidade: RRT SIMPLES

Data de Cadastro: 10/12/2024

Forma de Registro: INICIAL

Data de Registro: 10/12/2024

Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$119,61

Boleto nº 21285893

Pago em: 10/12/2024

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: CONSORCIO GERENCIADOR HABITA LP

CPF/CNPJ: 55.XXX.XXX/0001-19

Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado

Data de Início: 27/11/2024

Valor do Serviço/Honorários: R\$4.500,00

Data de Previsão de Término: 27/12/2024

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil

CEP: 09280570

Tipo Logradouro: AVENIDA

Nº: 804

Logradouro: ANTÔNIO CARDOSO

Complemento: PARTE DO LOTE 03/QUADRA 03

Bairro: VILA CURUÇÁ

Cidade/UF: SANTO ANDRÉ/SP

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO

Quantidade: 61,50

Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO

Unidade: metro quadrado

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO

Quantidade: 61,50

Atividade: 5.7 - LAUDO TÉCNICO

Unidade: metro quadrado

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO

Quantidade: 61,50

Atividade: 5.4 - VISTORIA

Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Misto

www.caubr.gov.br

Página 1/2

Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano | R. Boa Vista, 170 - Centro Histórico de São Paulo, São Paulo - SP, 01014-930

Pág. 45



CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

RRT 15063867

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

ELABORAÇÃO DE LAUDO DE VISTORIA E DE LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, CONFORME NBR 14653-2, DE TERRENO URBANO COM APROXIMADAMENTE 61,50 M² COM GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II E DE GRAU DE PRECISÃO III.

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI15063867I00CT001	CONSORCIO GERENCIADOR HABITA LP	INICIAL	10/12/2024

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista EDSON HIROYUKI UJIKAWA, registro CAU nº 0000A75647, na data e hora: 2024-12-10 12:41:21, com o uso de login e de senha. O CPF/CNPJ está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (LGPD).

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.cau.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.
Documento Impresso em: 10/12/2024 às 14:27:15 por: siccau, ip 10.244.11.28.

www.cau.br.gov.br Página 2/2

