

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SP/SANTO ANDRÉ – SGI 23248

COORDENADORIA DE PATRIMÔNIO DO ESTADO



Avenida Antonio Cardoso, s/nº, Lote 05/Quadra 03

Vila Curuçá

SANTO ANDRÉ/SP

Novembro/2024

(Rev. 1)

1. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (R\$):

DATA BASE:

NOVEMBRO/2024

VALOR TOTAL :

R\$ 278.000,00

2. PROPRIETÁRIO:

FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Nº SGI

23.248

3. LOCALIZAÇÃO:

ENDEREÇO:

AV. ANTONIO CARDOSO, S/Nº - L 04/Q 03

BAIRRO:

VILA CURUÇÁ

MUNICÍPIO:

SANTO ANDRÉ

CERTIDÃO DE PROPR.:

12.750

CRI:

2º Registro Imóveis Santo André

4. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO:

5. FOTOGRAFIA:

6. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO:

ÁREA (m²):

146,96

FRENTE PRINCIPAL/SECUNDÁRIA (m):

Não apurado

TOPOGRAFIA:

PLANO:

ACLIVE:

X

DECLIVE:

ACIDENTADO:

SUPERFÍCIE DO SOLO:

SECO:

X

ÚMIDO:

ALAGADIÇO:

7. BENFEITORIA EXISTENTE:

PADRÃO CONSTRUTIVO:

SEM BENFEITORIAS

ÁREA (m²):

PAVIMENTOS:

IDADE ESTIMADA:

VOCAÇÃO DE USO:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

A

B

C

D

E

F

G

H

I

8. SITUAÇÃO DO IMÓVEL:

OCUPADO:

DESOCUPADO:

X

OCUPANTE:

DESOCUPADO

CONTATO:

LIQUIDEZ:

ALTA:

MÉDIA:

BAIXA:

X

RESUMO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

REFERÊNCIA: **SP/SANTO ANDRÉ – SGI 23.248 – Coordenadoria de Patrimônio do Estado – CPE**

ENDEREÇO: Avenida Antonio Cardoso, s/nº - Lote 04, Quadra 03
Vila Curuçá
SANTO ANDRÉ/SP

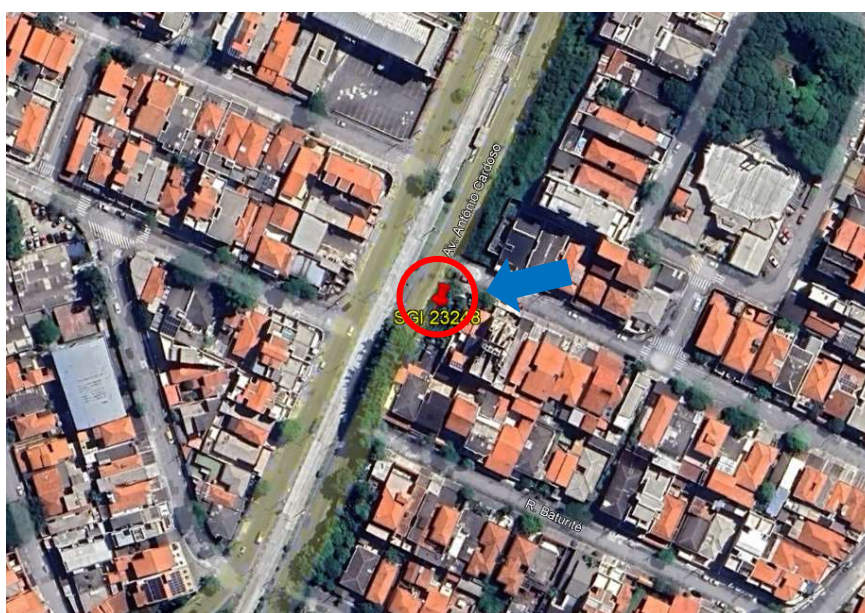
PROPRIETÁRIO: **FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

	Áreas (m²)	AVALIAÇÃO (em R\$)
TERRENO REMANESCENTE	146,96	277.493,30
VALOR TOTAL ARREDONDADO		R\$ 278.000,00

Limite inferior = R\$ 271.371,37

Limite superior = R\$ 284.493,16

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 23248**

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

ENDEREÇO: **AVENIDA ANTONIO CARLOS, S/Nº - LOTE 04,
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 12.750 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André;
- Ficha SGI nº 23.248

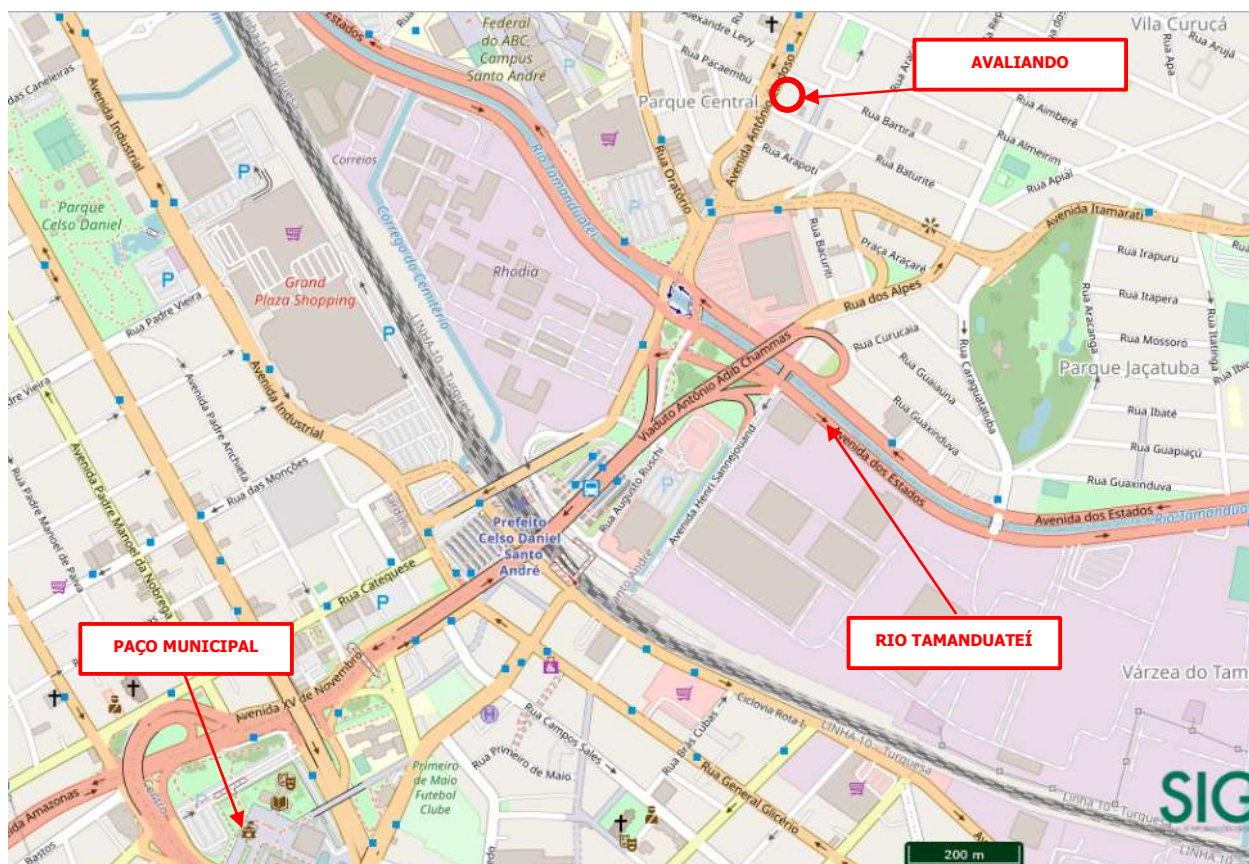
- Identificação, localização e delimitação das Áreas Desapropriadas para a o Anel Viário da RMSP, para destinação útil das mesmas
- Relatório de vistoria da área elaborado pela CPOS.

1.6. *RESSALVAS*

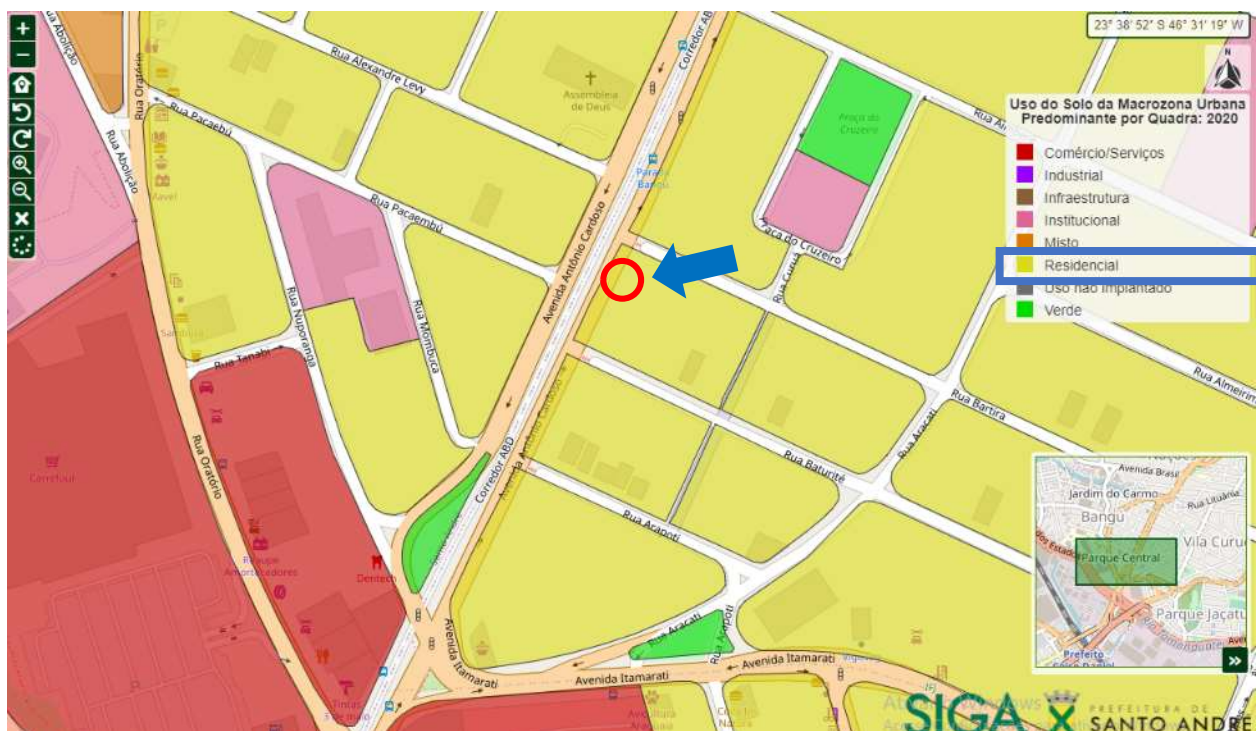
- Na presente avaliação pressupõem-se como válidas as medidas constantes nos documentos enviados para consulta de base na elaboração do laudo de avaliação;
- As informações necessárias para a elaboração deste trabalho técnico, obtidas de terceiros, foram consideradas como corretas e prestadas de boa-fé, 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 Tamandateí, 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.



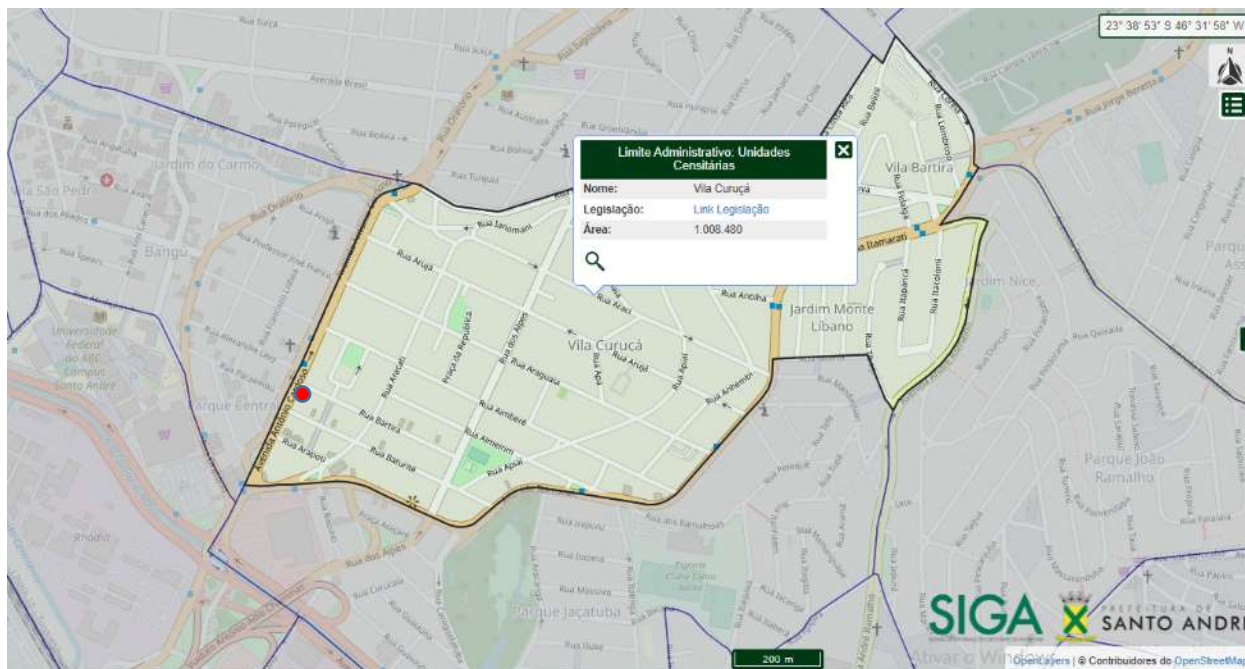
O acesso ao centro é feito pela Avenida dos Estados, Av. Antonio Cardoso, Av. Ramiro Colleoni, Viaduto Antonio Adib Chammas, Av. Itamarati e R. do Oratório dentre outros.

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, s/nº, Lote 04, Quadra 03,

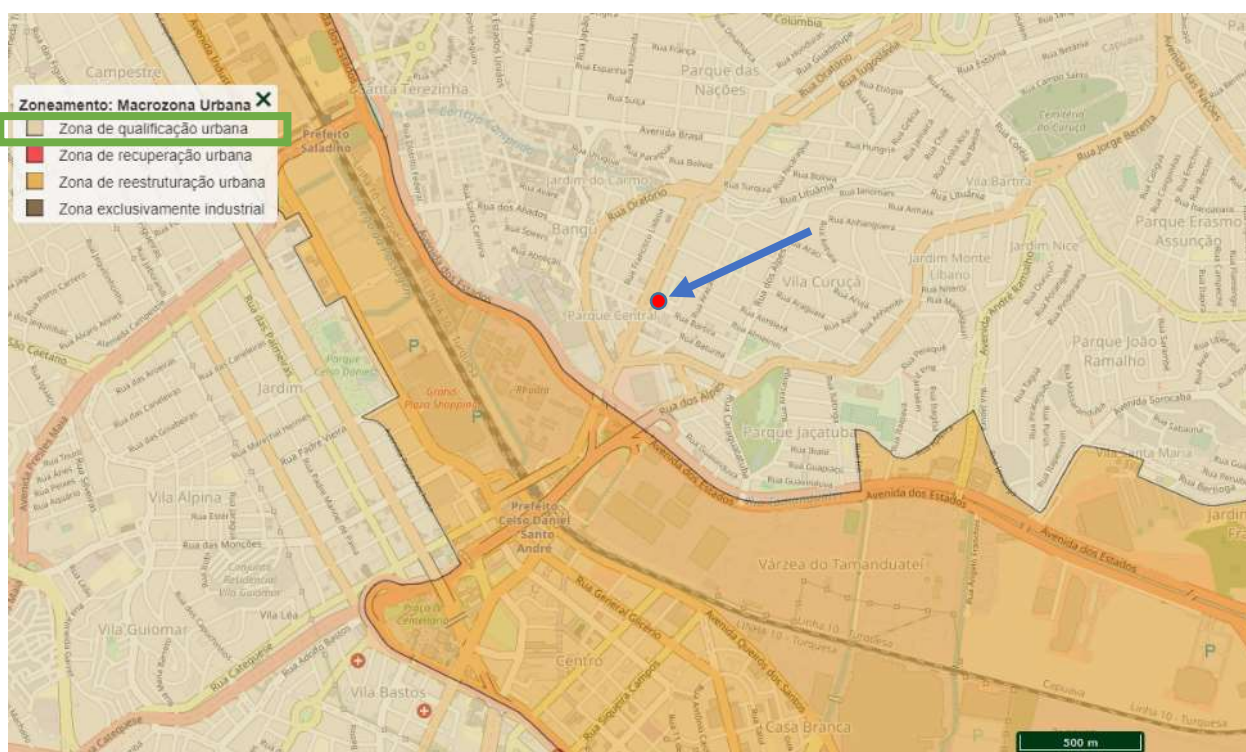


Santo André/SP, conforme foto aérea a seguir:



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	Quadro 7	5,00	4,00	COE SA	Quadro 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												
OUTRA	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 12.750, 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 146,96 m².

Tem sua frente principal para a Avenida Antonio Cardoso, entre a R. Bartira e a R. Baturité, que deverá ser confirmada por meio de levantamento planimétrico georreferenciado. O terreno é em aclive, estando a sua frente principal a, aproximadamente, 2 m acima do *grade* da Av. Antonio Cardoso.

Na data da vistoria, constatou-se que o avaliando está murado em sua frente principal, sem qualquer acesso por ela, não havendo divisão física com os lotes vizinhos. Observou-se que o único acesso se dá pelo nº 804 (parte do Lote 03 da Quadra 03) da Avenida, que está ocupado por uma Pensão Masculina. Por não haver divisão física entre esse estabelecimento e todos os lotes até a R. Bartira (Foto 6), pode-se pressupor que esse ocupante, que não estava presente, tem a posse de todos eles. Assim, não foi possível a vistoria interna do imóvel, não sendo possível constatar se o solo é regular e sem erosões. 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, com topografia bastante irregular, 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 III 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: 146,96 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 3 a que melhor representa a variação dos valores para o mercado imobiliário em estudo.

Equação de Regressão

$$1/\text{Valor unitário}^2 = +1,610930219\text{E-}07 + 7,086291584\text{E-}10 * \text{Área total} + 6,021930505\text{E-}08 / \text{Setor Urbano}^2$$

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_{TI})

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 146,96 m², o valor unitário adotado, que corresponde à estimativa de tendência central da amostra, é **R\$ 1.888,99/m²**, que resultou no seguinte Valor Total do Imóvel:

$$V_{TI} = \text{R\$ } 277.493,30$$

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\$ 278.000,00****(Duzentos setenta e oito mil reais)****Data base: novembro/2024**


7. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 17 (dezessete) 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\$ 278.000,00 (duzentos setenta e oito mil 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 15064057

ANEXO I

PLANILHA DE PESQUISA DE MERCADO E MEMÓRIA DE CÁLCULO

Dado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone d...	Área total	Setor Urb...	Valor unitário
1	R. ANHEMBI	V. CURUÇA	DONIZETTE IMÓVEIS	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 ALCANTARA...	PQ. ORATÓRIO	DONIZETTE IMÓVEIS	4435-3535	386,00	1	1.487,56
5	R. ÍNDIA, 171	PQ. ORATÓRIO	SANTOS E MELLO IMÓVEIS	4479-2121	401,00	1	1.458,85
6	R. ARACI, 460	V. CURUÇA	NEGÓCIOS TOP IMOBIL.	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 CORRETORES	4994-8763	260,00	1	1.658,08
11	R. TIMOR, 305	PQ. ORATÓRIO	MEGA-ALB EMPREENDIMENTOS	99139-6454	246,00	1	1.646,34
12	R. ESTONIA	PQ. DAS NAÇÕES	NACIONAL CORRETORES	4994-8763	350,00	1	1.414,29
13	R. ARUJÁ	V. CURUÇA	DONIZETTE IMÓVEIS	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 SANJIORATO IMOVEIS	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 CORRETORES	4994-8763	215,00	1	1.590,70
18	R. CHILE	V. BARTIRA	PROATIVA CONSULTORIA IMOBIL.	4435-5555	210,00	2	1.671,43
19	R. MANDAGUARI, 263	PQ. JOÃO RAMALHO	NACIONAL CORRETORES	4994-8763	258,00	2	1.883,72
20	R. APIÁI	V. CURUÇA	DONIZETTE IMÓVEIS	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 EUCLIPTOS	V. ALTO DE STO. ANDRÉ	LEARDI STO. ANDRÉ	4316-6679	130,00	3	2.076,92
25	R. TAUÁ, 26	PQ. JOÃO RAMALHO	ÁGUA 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	AV. PINHAL, 151	V. CAMILÓPOLIS	ELITE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	94798-8007	143,00	3	2.342,66
28	R. BETÂNIA	PQ. ORATÓRIO	MEGA-ALB EMPREENDIMENTOS	99139-6454	150,00	1	1.920,00
29	R. BALEARES	JD. DAS MARAVILHAS	PROATIVA CONSULTORIA IMOBIL.	4435-5555	150,00	2	1.800,00
30	R. BAÍA BLANCA	PQ. NOVO ORATÓRIO	RE/MAX EXCLUSIVE	4228-1022	150,00	1	1.674,00
31	R. OLIMPO, 62	V. ALTO DE STO. ANDRÉ	CRÉDITO REAL/BELOS NEGÓCI...	2384-8010	126,00	3	2.142,86
32	R. ILZA MADEIRA ASSANUMA, 74	JD. SANTO ANTONIO DE PA...	GUAIÁ IMÓVEIS	4348-1900	125,00	3	2.088,00

Dado		Endereço	Bairro	Informante	Telefone d...	Área total	Setor Urba...	Valor unitário
33	✓	R. BENEDITO MONTENEGRO	PQ. MARAJOARA	DONIZETTE IMÓVEIS	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 BROKERS	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	Área 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 Área total (m²)	Sim

4) **ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	125,00	406,00	281,00	230,11
Setor Urbano	1,00	3,00	2,00	1,80
Valor unitário	1.397,82	2.342,66	944,84	1.727,40

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

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8983638 / 0,8599394
Coeficiente de determinação:	0,8070575
Fisher - Snedecor:	66,93
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%	88%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	97%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	2	0,000	66,926
Não Explicada	0,000	32	0,000	
Total	0,000	34		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

$$1/\text{Valor unitário}^2 = +1,610930219\text{E-}07 + 7,086291584\text{E-}10 * \text{Área total} + 6,021930505\text{E-}08 / \text{Setor Urbano}^2$$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	9,76	0,00
Setor Urbano	1/x ²	3,07	0,43
Valor unitário	1/y ²	8,85	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	y
Área total	x1	0,00	0,29	0,87
Setor Urbano	x2	0,29	0,00	0,48
Valor unitário	y	0,87	0,48	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	y
Área total	x1	0,00	0,28	0,87
Setor Urbano	x2	0,28	0,00	0,48
Valor unitário	y	0,87	0,48	0,00

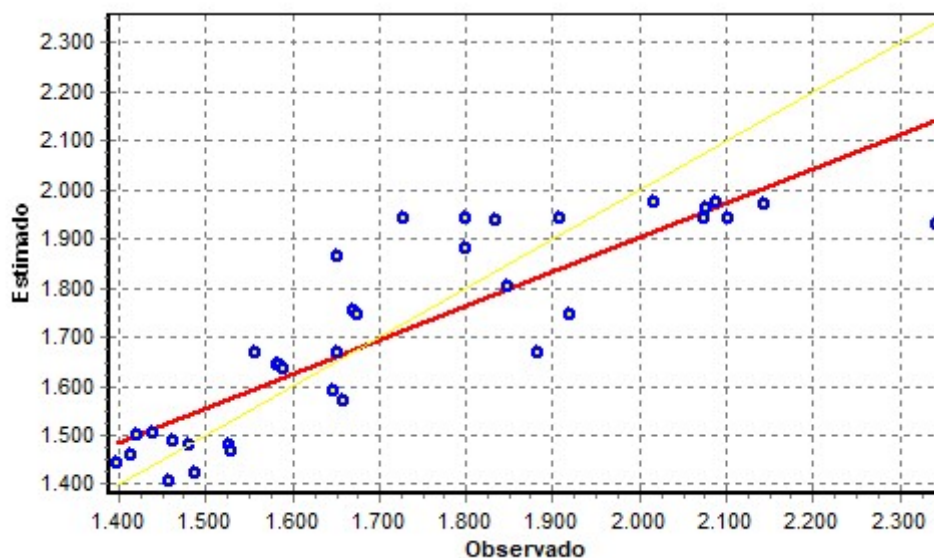
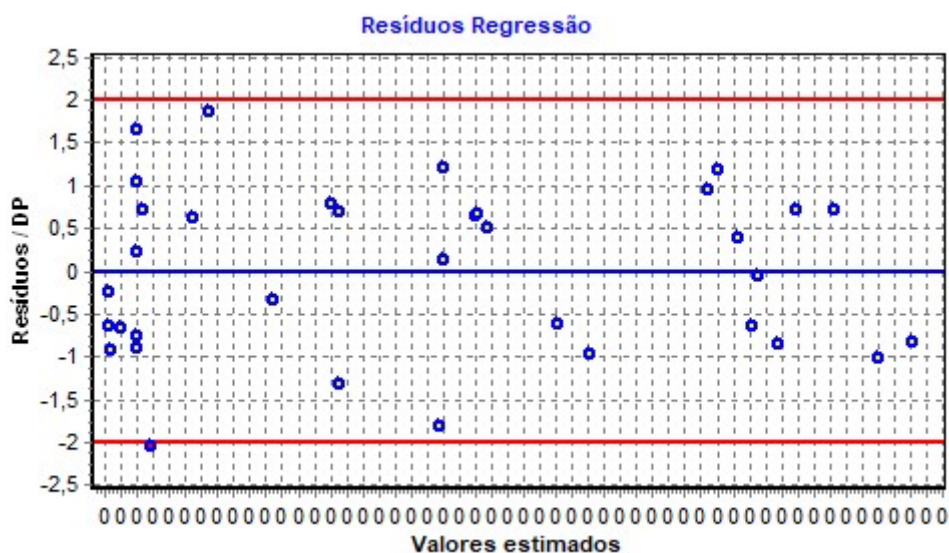
13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

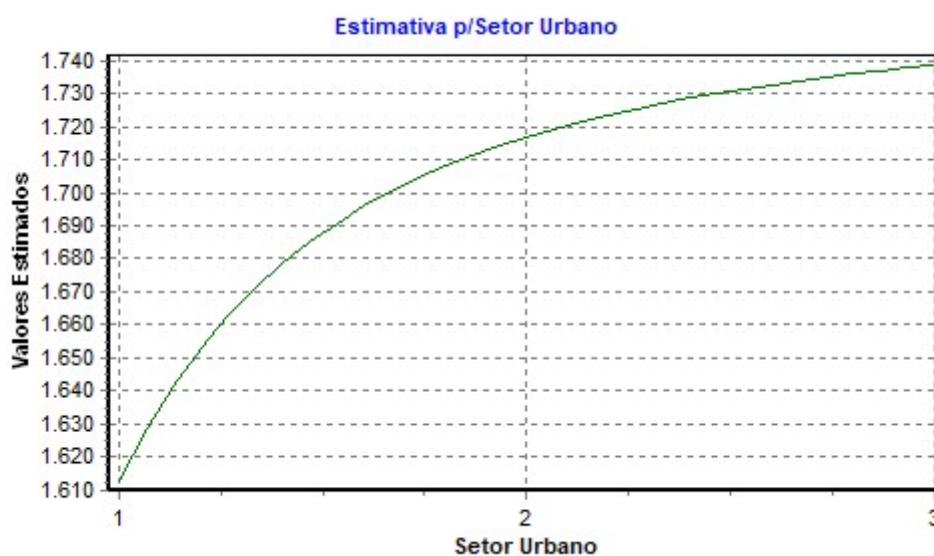
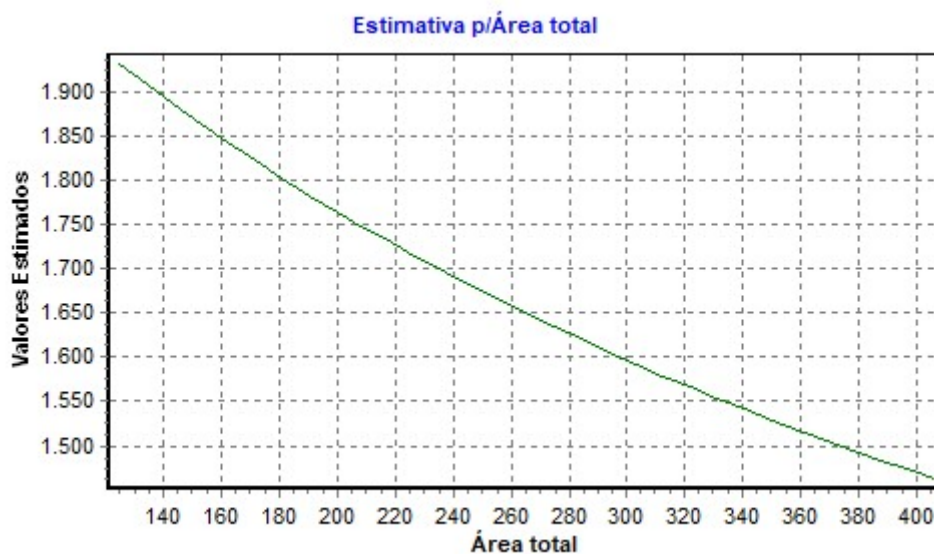
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00	0,00	0,00	-8,5191%	-0,855507	0,05207600
2	0,00	0,00	0,00	-6,4779%	-0,651857	0,02703900
3	0,00	0,00	0,00	3,4849%	0,382787	0,01270000
4	0,00	0,00	0,00	-9,5006%	-1,008697	0,05016900
5	0,00	0,00	0,00	-7,5769%	-0,836424	0,03866800
6	0,00	0,00	0,00	10,0804%	1,173155	0,07519900
7	0,00	0,00	0,00	8,3710%	0,948438	0,04671400
8	0,00	0,00	0,00	5,9433%	0,714630	0,02201000
9	0,00	0,00	0,00	-0,5959%	-0,063735	0,00014400
10	0,00	0,00	0,00	-11,4966%	-0,982465	0,02881300
11	0,00	0,00	0,00	-7,2343%	-0,627072	0,01197900
12	0,00	0,00	0,00	6,1233%	0,719233	0,02000700
13	0,00	0,00	0,00	-4,9998%	-0,343720	0,00184700
14	0,00	0,00	0,00	1,5705%	0,135025	0,00067700
15	0,00	0,00	0,00	6,9331%	0,647794	0,01448300
16	0,00	0,00	0,00	7,1367%	0,669564	0,01540000
17	0,00	0,00	0,00	5,4499%	0,506022	0,00863600
18	0,00	0,00	0,00	9,2166%	0,775094	0,00896500
19	0,00	0,00	0,00	-27,3784%	-1,812733	0,05787300
20	0,00	0,00	0,00	12,5547%	1,215631	0,02636900
21	0,00	0,00	0,00	3,6273%	0,234089	0,00129000
22	0,00	0,00	0,00	20,9531%	1,648612	0,06399300
23	0,00	0,00	0,00	21,5572%	1,855619	0,06260400
24	0,00	0,00	0,00	-12,1129%	-0,659730	0,01221200
25	0,00	0,00	0,00	-13,8275%	-0,755532	0,01344000
26	0,00	0,00	0,00	-17,0114%	-0,904205	0,01925000
27	0,00	0,00	0,00	-47,6935%	-2,041730	0,10823700
28	0,00	0,00	0,00	-20,7689%	-1,323639	0,08825700
29	0,00	0,00	0,00	8,4887%	0,615538	0,00724500
30	0,00	0,00	0,00	8,1956%	0,687109	0,02378300
31	0,00	0,00	0,00	-18,0433%	-0,923178	0,02454400
32	0,00	0,00	0,00	-11,7676%	-0,634138	0,01165900
33	0,00	0,00	0,00	-4,1924%	-0,242346	0,00170300
34	0,00	0,00	0,00	14,2286%	1,031753	0,02506400
35	0,00	0,00	0,00	10,1291%	0,706614	0,01144500

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	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
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 III 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	Desabilitado	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	CAMILÓPOLIS	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 EMPREENDIMENTOS	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		AV. PINHAL, 151	V. CAMILÓPOLIS	ELITE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	94798-8007
28		R. BETÂNIA	PQ. ORATÓRIO	MEGA-ALB EMPREENDIMENTOS	99139-6454

29		R. BALEARES	JD. DAS MARAVILHAS	PROATIVA CONSULTORIA IMOBIL. Consultoria Imobiliária	4435-5555
30		R. BAÍA BLANCA	PQ. NOVO ORATÓRIO	RE/MAX EXCLUSIVE	4228-1022
31		R. OLIMPO, 62	V. ALTO DE STO. ANDRÉ	CRÉDITO REAL/BELOS NEGÓCIOS	2384-8010
32		R. ILZA MADEIRA ASSANUMA, 74	JD. SANTO ANTONIO DE PADUA	GUAÍRA 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		143,00	3	2.342,66
28		150,00	1	1.920,00

29		150,00	2	1.800,00
30		150,00	1	1.674,00
31		126,00	3	2.142,86
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	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	1.847,32	2,21%	
Valor Médio	1.888,99	-	III
Valor Máximo	1.933,62	2,36%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	AV. ANTONIO CARDOSO, LOTE 04 / QUADRA 03	-
Bairro	VILA CURUÇÁ	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Área total	146,90	Não
Setor Urbano	2,00	Não

ANEXO II

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

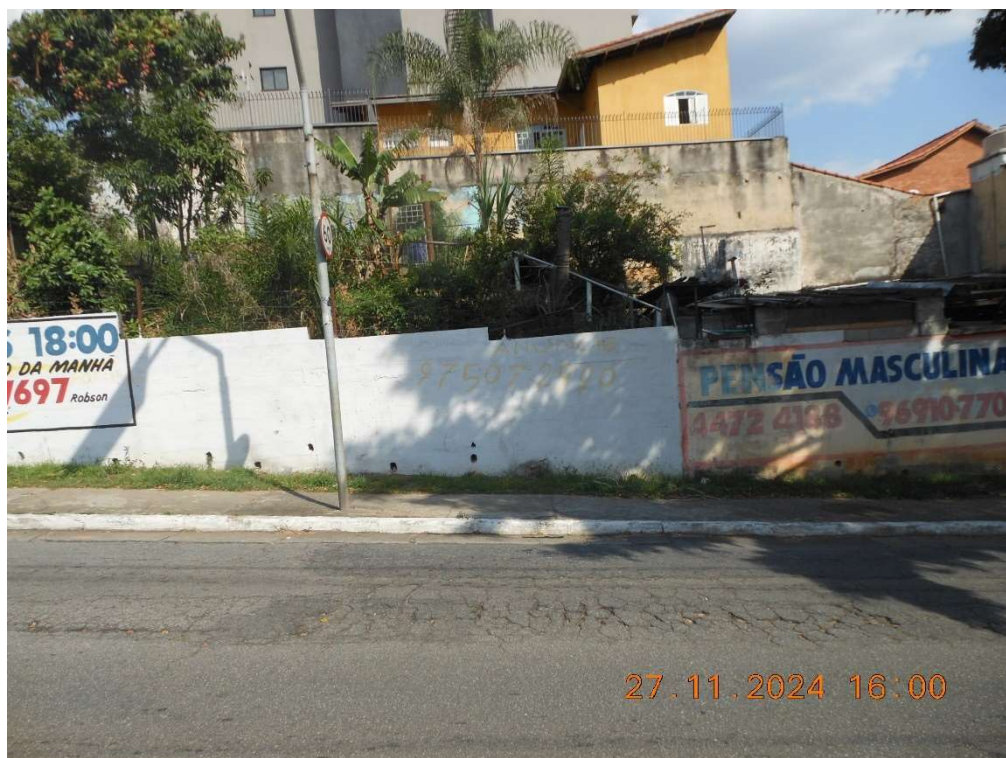


FOTO 1: VISTA DA FRENTE DO IMÓVEL PELA AV. ANTONIO CARDOSO



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

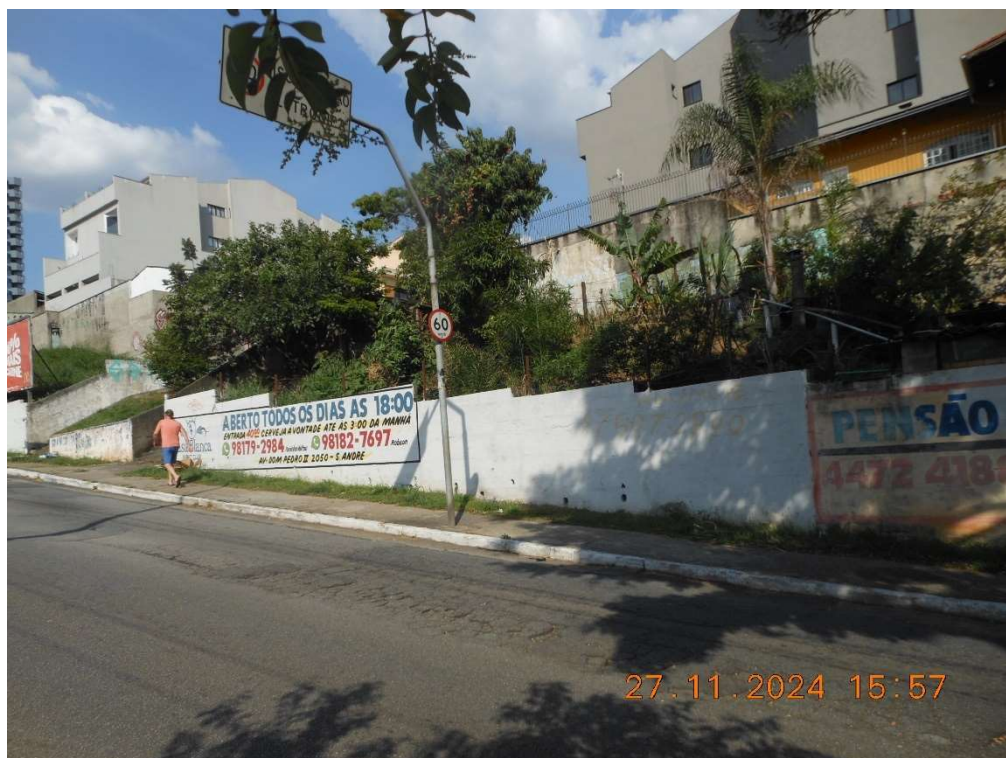


FOTO 3: VISTA DA AV. ANTONIO CARDOSO COM AVALIANDO À DIREITA



FOTO 4: VISTA AMPLIADA DO IMÓVEL PELA AV. ANTONIO CARDOSO



FOTO 5: VISTA DA FRENTE DO IMÓVEL ONDE PODE-SE OBSERVAR A AUSÊNCIA DE DIVISÃO INTERNA ENTRE OS LOTES



FOTO 6: VISTA GERAL ENTRE O LOTE 05 (À ESQUERDA), NA ESQUINA COM A R. BARTIRA, E A PENSÃO (À DIREITA) LOCALIZADA NO Nº 804 DA AVENIDA ANTONIO CARDOS (PARTE DO LOTE 03)

ANEXO III

DOCUMENTAÇÃO DE REFERÊNCIA

**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 Nº 2 - REGISTRO GERAL****2.º REGISTRO DE IMÓVEIS**

matricula

12.758

ficha

01**SANTO ANDRÉ - SP**

Santo André, 25 de maio de 1979

O terreno constituído pelo lote nº 4 da quadra 3, no Jardim Jaçatuba, perímetro urbano desta cidade, medindo dez metros de frente para a Rua Antonio Cardoso, por vinte e seis metros e setenta e dois centímetros, da frente aos fundos, pelo lado direito; vinte e seis metros e oitenta e um centímetros do lado esquerdo, tendo nos fundos a mesma medida da frente, confrontando pelo lado direito, de quem da rua olha para o terreno com o lote nº 3, do lado esquerdo com o lote nº 5, e nos fundos com o lote nº 6, encerrando a área de duzentos e sessenta e sete metros e sessenta decímetros quadrados. (Classificação fiscal nº 06.018.004).

PROPRIETÁRIO:- NAGIB NAMI JAFET, RG. 77.278, e sua mulher LEONOR JAFET, RG. 788.901; ambos com CIC. 006.199.818-49; FREDERICO JAFET, RG. 227.308 e sua mulher ALEXANDRA HADDAD JAFET, RG. 786.847, ambos com CIC. 004.289.658-49; ROBERTO JAFET, RG. 195.837, casado no regime da separação de bens com GENOVAITE MARKEVICIUTE JAFET, RG. 354.720, ambos com CIC. 008.268.048-53; GLADSTON JAFET, RG. 185.650, e sua mulher IVETTE JACOB JAFET, RG. 784.680, ambos com CIC. 002.756.038-49; CARLOS JAFET, RG. 229.212 e sua mulher EVELYN ELIZABETH KHOURY JAFET, RG. 1.355.846, ambos com CIC. 818.274.588-87; ESPOLIO DE RICARDO NAMI JAFET, que também assinava RICARDO JAFET, CIC. 008.327.588-68, representado por Nelly Maluf Jafet; ESPOLIO DE CHEDID JAFET ou CHEDID NAMI JAFET, CIC. 421.499.328-49, representado por Basílio Jafet, autorizados por alvará judicial, todos brasileiros, proprietários, residentes e domiciliados em São Paulo-Capital, com escritório à Praça Nami Jafet, nº 235.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcr. nº 40.551 da 14ª Circunscrição de São Paulo-Capital.

O OFICIAL

R.1/12.758 - Data :- 25-05-1.979.-

Por escritura pública de 30 de junho de 1.978, do 1º Cartório de Notas local, Livro 243 -Fls. 144, CARLOS GALANTE, brasileiro, proprietário, RG. 298.055 e CIC. 016.271.988/49, casado com TEREZINHA DE JESUS PRADO GALANTE, brasileira, do lar, RG. 1.449.844 e CIC. 760.618.848-34, residente e domiciliado nesta cidade, à Rua Senador Flaquer, nº 373 aptº 32, adquiriu dos proprietários acima qualificados, pela importância de Cr\$139,42 (cento e trinta e nove cruzeiros e quarenta e dois centavos), dentre outro o imóvel

continua no verso



Pag.: 001/003 - Certidão na última página

2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica do Santo André
Valdomiro Montes Júnior
OFICIAL DELEGADO
Vivian Montes
OFICIAL SUBSTITUTA

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

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

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

355280

11257-3-AA



MATRÍCULA	FICHA
12.750	01 VERSO

vel desta matrícula. (valor venal Cz\$260.592,00).

REGISTRADA POR Ligia M.V. Britto Lima - Escr. Aut.

R.2/12.750 - Data:- 20-08-1.986 .-

Por escritura pública de Venda e Compra de 19 de agosto de 1.986, do 2º Cartório de Notas Local, Livro 526 - Fls. 150, JOSE ANTONIO PASTORELLI, brasileiro, industrial, RG. 8.280.712, CIC. 028.898.648/20, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com TANIA-MARI BAIER PASTORELLI, brasileira, industrial, RG. 12.291.274, CIC. 050.952.448/61, residente e domiciliado em São - Bernardo do Campo-S.P., na Rua Florentino Felipe nº 325, aptº 42-A, Vila Baeta Neves; e, PEDRO APARECIDO PASTORELLI brasileiro, solteiro, maior, químico, RG. 9.164.825, CIC. - 072.587.168/74, residente e domiciliado nesta cidade, na - Rua Guaxinduba nº 387, A D Q U I R A M de CARLOS GALANTE, CIC. 016.271.988/49 e sua mulher TEREZINHA DE JESUS PRADO GALANTE, CIC. 760.618.848/34, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, anterior à Lei nº 6.515/77, - pelo preço de Cz\$ 19.000,00, o imóvel objeto desta matrícula. (valor venal - Cz\$ 38.408,21) .-

REGISTRADO POR Lourdes M. Spínola Viana - Escr. Autorizada RC

R.3/12.750 - Data:-3 de dezembro de 1993 .-

DESAPROPRIAÇÃO

Da Carta de Adjudicação expedida em 19 de outubro de 1.988, aditada em 28 de junho de 1.993, pelo MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível e respectivo cartório desta comarca de Santo André, extraída dos autos (Processo nº 411/86), da ação de DESAPROPRIAÇÃO movida pela COMPANHIA DO METROPOLITANO DE SÃO PAULO-METRÔ, com sede em São Paulo-Capital, na rua Augusta, nº 1.626, inscrita no CGC. sob nº 62.070.362/0001-06 contra CARLOS GALANTE, proprietário, RG. 298.055., CIC. 016.271.988/49 e sua mulher TEREZINHA DE JESUS PRADO GALANTE, do lar, RG. 1.449.844., CIC. 760.618.848/34, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na rua Cel. Francisco Amaro, nº 631, nesta cidade, tendo sido a ação julgada procedente nos termos da sentença proferida em 11 de março de 1.988 e que transitou em julgado em 28 de abril de 1.988, verificada se que, o imóvel objeto desta matrícula, foi desapropriado pela autora, mediante o pagamento da indenização no valor de Cz\$5.923.306,00 (estando incluído neste valor a indenização do imóvel objeto da matrícula nº 12.751). (Valor Venal

continua na ficha 02.

Pag.: 002/003 - Certidão na última página

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

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

2.º REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

ficha

SANTO ANDRÉ - SP

12.750

02

Santo André, 3 de dezembro de 19 93

(Valor venal - CR\$3.488.008,47) .-

REGISTRADO POR Lourençiana
LOURDES MARIA SPINOLA VIANA - ESCR. AUT. g.

R.4/12.750 - 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 À 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 Gaiz - Escr. Autorizado p

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ - ESTADO DE SÃO PAULO - VALDOMIRO MONTES JÚNIOR - OFICIAL
PEDIDO Nº 0170837 - DATA DO PEDIDO : 08/11/2017

CERTIFICA. Nos termos do artigo 19, da lei 6.015/73, que a presente cópia reprográfica integral da matrícula notícia todas as referências relativas ao domínio, alienações, ônus reais e citações de ações reais ou pessoais, reipersecutórias, acerca do imóvel correspondente, desmembrado da Primeira Circunscrição Imobiliária desta Comarca em 28/02/1973, até a presente data. Santo André, 07 de novembro de 2017. Eu, (Vivian Montes), Oficial Substituta, subscrevo.

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 (TRINTA) DIAS, CONTADOS DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO Item 12, letra "D" do provimento 58/89 - Normas da Corregedoria Geral da Justiça (este prazo de validade é exclusivamente para efeitos notariais).

2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Santo André/SP
Valdomiro Montes Júnior
OFICIAL DELEGADO
Vivian Montes
OFICIAL SUBSTITUTA

Ao Oficial.: R\$ 29,93
Ao Estado.: R\$ 8,51
Ao IPESP.: R\$ 5,82
Ao Reg. Civil R\$ 1,58
Ao Trib. Just R\$ 2,05
Ao ISS.: R\$ 0,59
Ao FEDMP.: R\$ 1,44
Total.: R\$ 45,82

Código de controle de certidão :
Pedido Nº 170337

11257-3-AA 355281
11257-3-350001-350000-0917
SANTO ANDRÉ - SP - salas 105/107 - Jardim - Santo André/SP - CEP: 09080-500 - Fone/Fax: (11) 4994-6767

10/10/2024, 10:11

ImovelCompleto

Nº SGI:

23248 (Gestor Responsável: Não existe Gestor Responsável pelo Imóvel)

Imóvel:

Estado Proprietário: FAZENDA DO ESTADO Valor (R\$): 0,00

Status:

Ativo

Alienação Onerosa:

☐ Imóvel selecionado para alienação onerosa ☐ Fundo de Investimento Imobiliário

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: 12750 / CPOS

Endereço:

Município: Santo André UF: SP
Bairro: PARQUE CENTRAL
Logradouro: O ANTONIO CARDOSO Nº: Quadra 03 Lote 04 Complemento: JARDIM JAÇATUBA
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:

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: 267,60 Tem Averbação Pendente?:

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

Observações:

- Documentos Anexados pela CPOS: Vistoria na Área, Pesquisa Documental, Análise Dominial, Diagnóstico Dominial e Matrícula atualizada. Campos Alterados pela CPOS: Proprietário (FAZENDA DO ESTADO), Complemento do Endereço (JARDIM JAÇATUBA), Ocupação (Parcialmente Ocupado - Pendente de Formalização), Característica do Imóvel (Viário com Remanescente) e Situação da Aquisição ou Situação do Imóvel (ADQUIRIDO).

Inclusão:

Data: 26/11/2002 10:14:00 Responsável:

Atualização

Data: 14/11/2023 10:22:19 Responsável: Gloria Delia Zapata Navarro

Edificações:

Ocupações:

Ocupação	Uso	Nome da Edificação	Ocupante	UGE Ocupante	Natureza Jurídica da Ocupação	Valor Mensal	Numero Ocupantes
23632			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	12750	25/05/1979	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=23248

1/2

Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano | R. Boa Vista, 170 - Centro Histórico de São Paulo, São Paulo - SP, 01014-930
Pág. 38

DS

10/10/2024, 10:11

ImovelCompleto

Processos:

Anexos:


Nº do Anexo	Tipo	Anexo	Data	Descrição
264792	Certidão de Matrícula	23.248 - Matrícula 12.750.pdf	23/04/2018 10:04	
264791	Outro	23.248 - Vistoria na Área.pdf	23/04/2018 10:04	Produto elaborado pela CPOS
264790	Outro	23.248 - Pesquisa Dominial.pdf	23/04/2018 09:55	Produto elaborado pela CPOS
264789	Outro	23.248 - Análise Dominial.pdf	23/04/2018 09:55	Produto elaborado pela CPOS
264788	Outro	23.248 - Diagnóstico Dominial.pdf	23/04/2018 09:55	Produto elaborado pela CPOS
114772		SAN 23562 - 21635.pdf	21/05/2013 15:18	
114371		PE1431.PDF	17/05/2013 14:54	
13149		DSC00071.JPG	11/12/2006 11:02	
411374	Geolocalização	SGI - 23248 (1).JPG	08/10/2024 12:21	
411373	Geolocalização	SGI - 23248 (2).JPG	08/10/2024 12:21	
411372	Geolocalização	SGI - 23248 (3).JPG	08/10/2024 12:20	

Histórico Denominações:

Denominação Antiga	Data
METRÔ	26/11/2002 10:14:00
UNI 470 - DESENHO: 07.01.04.00/9E2-025 - MATRÍCULA: 12750	12/03/2007 09:50:16
UNI 470 - DESENHO: 07.01.05.00/9E2-006 - MATRÍCULA: 12750	17/05/2018 09:09:53

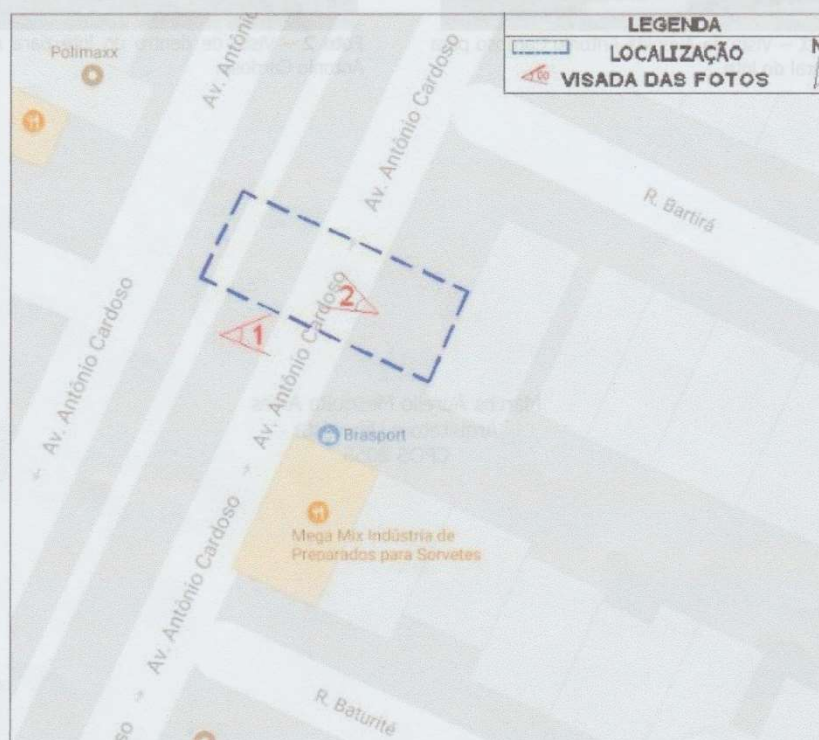
Histórico Responsáveis:


Uge Antiga	Data
400101 GABINETE DO PROCURADOR GERAL	
40001 PROCURADORIA GERAL DO ESTADO	21/10/2005 10:08:15
40 PROCURADORIA GERAL DO ESTADO	
400101 GABINETE DO PROCURADOR GERAL	
40001 PROCURADORIA GERAL DO ESTADO	25/08/2008 14:32:18
40 PROCURADORIA GERAL DO ESTADO	

	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: 12.750	Data: 30/11/17
Endereço: Av. Antonio Cardoso - Lote 04 / Quadra 03	
Município: Santo André	Nº SGI: 23.248

2. CROQUI

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

3. FOTOS

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



Foto 2 – Vista de dentro do lote para Avenida Antonio Cardoso.

Marcos Aurélio Mesquita Alves
Arquiteto e Urbanista
CPOS 2055



Área Desapropriada (nº de matrícula)

Identificação, localização e delimitação das Áreas Desapropriadas para a o Anel Viário da RMSP, para destinação útil das mesmas.

Fonte:

Planta as built 7.01.05.00_0E3-467

Elaboração:

João Rodrigues

Data:

20/03/2013

0

5

10

20

30

40

50

m

Escala: 1:1000

Projeção: U.T.M.

Data m: SAD 1969 Fuso 23S

Imagem: Ortofoto 2007 - Emplasa

</

ANEXO IV

RRT DO LAUDO



CAU/BR
Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

RRT 15064057

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: SI15064057R01CT001

Modalidade: RRT SIMPLES

Data de Cadastro: 10/12/2024

Forma de Registro: RETIFICADOR

Data de Registro: 10/12/2024

Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

DOCUMENTO ISENTO DE PAGAMENTO

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: S/Nº

Logradouro: ANTÔNIO CARDOSO

Complemento: LOTE 04/QUADRA 03

Bairro: VILA CURUÇÃ

Cidade/UF: SANTO ANDRÉ/SP

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO

Quantidade: 146,96

Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO

Unidade: metro quadrado

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO

Quantidade: 146,96

Atividade: 5.7 - LAUDO TÉCNICO

Unidade: metro quadrado

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO

Quantidade: 146,96

Atividade: 5.4 - VISTORIA

Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Misto

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

ELABORAÇÃO DE LAUDO DE VISTORIA E DE LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, CONFORME NBR

www.caubr.gov.br

Página 1/2

CAU/BR Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

RRT 15064057

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

14653-2, DE TERRENO URBANO COM APROXIMADAMENTE 146,96 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
SI15064057R01CT001	CONSORCIO GERENCIADOR HABITA LP	RETIFICADOR	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 16:53:30, 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 16:54:13 por: siccau, ip 10.244.11.29.

www.cau.br.gov.br

Página 2/2