

LAUDO DE E AVALIAÇÃO

PRAIA GRANDE - SGI nº 45.499

SUBSECRETARIA DE PATRIMÔNIO DE ESTADO



Av. Pres. Kennedy, nº 11.080

Balneário Palmares

PRAIA GRANDE/SP

março/2026

DATA BASE:	MARÇO/2026	VALOR TOTAL:	R\$23.700.000,00
------------	------------	--------------	------------------

2. PROPRIETÁRIO:	FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO	Nº SGI	45.499
-------------------------	--------------------------------	---------------	--------

3. LOCALIZAÇÃO:					
ENDEREÇO:	Av. Pres. Kennedy, 11.080, Balneário Palmares				
MUNICÍPIO:	Praia Grande/SP	CERTIDÃO DE PROPR.:	9722	CRI:	Santos

4. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO:

Imóvel

Andrade & Matsubara Empreendimentos... Acesso recente

5. FOTOGRAFIA:

4 de nov. de 2025 13:43:38
24° 2' 20.688" S, 46° 30' 44.752" W
SP, Praia Grande, Maracana

6. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO:			
ÁREA (m²):	10.480,87	FRENTE PRINCIPAL/SECUNDÁRIA (m):	30,00
TOPOGRAFIA:			
PLANO:	☒	ACTIVE:	☐
		DECLIVE:	☐
		ACIDENTADO:	☐
SUPERFÍCIE DO SOLO:			
SECO:	☒	ÚMIDO:	☐
		ALAGADIÇO:	☐

7. BENFEITORIA EXISTENTE:

PADRÃO CONSTRUTIVO: 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:	☒
OCUPANTE:	Desocupado		CONTATO:
LIQUIDEZ:	☐	MÉDIA:	☐
ALTA:	☐		BAIXA: ☒

RESUMO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

REFERÊNCIA: **PRAIA GRANDE - SGI nº 45.499**

ENDEREÇO: Av. Pres. Kennedy, nº 11.080, Balneário Palmares
PRAIA GRANDE/SP

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

Área de terreno (m²)	Área construída (m²)	Limite Inferior	AVALIAÇÃO (R\$)	Limite Superior
10.480,87	200,00	21.922.499,09	23.700.000,00	25.492.565,37

DATA DO LAUDO: março/2026



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 INTERESSADO: SUBSECRETARIA DE PATRIMÔNIO DO ESTADO

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

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

1.4 IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDOS

DENOMINAÇÃO: **PRAIA GRANDE - SGI nº 45.499**

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

ENDEREÇO: **Av. Pres. Kennedy, nº 11.080**

BAIRRO: **Balneário Palmeiras**

MUNICÍPIO: **PRAIA GRANDE - SP**

1.5 DOCUMENTAÇÃO DE APOIO

Serviram de base para a presente avaliação os seguintes documentos:

- ♦ Levantamento planimétrico cadastral - CDHU
- ♦ Layout do imóvel;
- ♦ Ficha SGI 45.499;
- ♦ Foto de localização do imóvel.

1.6 RESSALVAS

- a) Na presente avaliação pressupõem-se como válidas as medidas constantes nos documentos enviados para consulta de base na elaboração do laudo de avaliação;
- b) As informações necessárias para a elaboração deste trabalho técnico, obtidas de terceiros, foram consideradas como corretas e prestadas de boa-fé;
- c) Este trabalho tem por finalidade a determinação do valor de mercado do imóvel, válida para a presente data.
- d) Não foram abordadas questões relacionadas as condições do solo e subsolo do terreno no tocante a eventual presença de substâncias nocivas à saúde e contaminação do meio ambiente. Caso venha a ser identificado algo dessa natureza no imóvel avaliando ou no seu entorno próximo, o valor determinado deverá ser revisto.

2 VISTORIA

Vistoria realizada em 04/11/2025, acompanhado pelo segurança do imóvel, que portava as chaves.

2.1 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Trata-se de uma região de uso misto. Nas vias principais constatamos predominância de imóveis comerciais de pequeno, médio e grande porte. Nas vias secundárias constatamos predominância de imóveis residenciais.

2.1.1 MELHORAMENTOS PÚBLICOS E SERVIÇOS

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

2.1.2 VIAS DE ACESSO

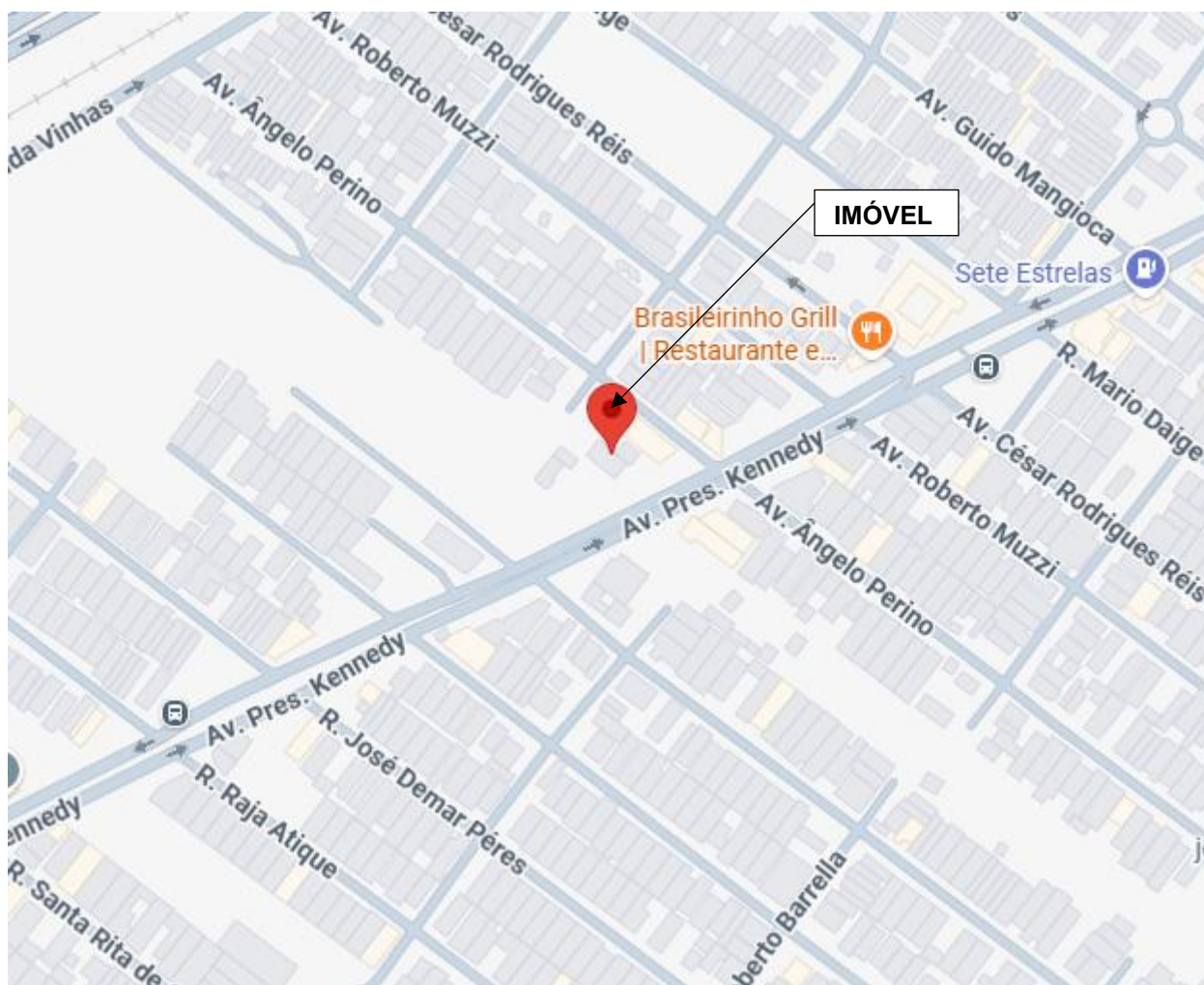
A região está situada próxima da Via Expresso Sul e da SP-55.

Os principais acessos à região são: Via Expressa Sul, Avenida Presidente Kennedy e Avenida Dr. Roberto de Almeida Vinhas.

2.2 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

2.2.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está situado na Av. Pres. Kennedy, 10.080, município de Praia Grande/SP.



2.2.2 ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Terreno

Trata-se de terreno urbano, de configuração irregular, topografia plana ao nível da rua, com uma construção comercial, de consistência seca, com as seguintes dimensões, conforme documentação fornecida:

Frente = 30,00 metros

ÁREA = 10.480,87 m² (*)

(*) conforme levantamento planimétrico cadastral elaborado pela CDHU (anexo III)

Edificação

Construção térrea edificada em alvenaria, de formato irregular, cobertura em telha metálica, encerrando a área construída de 200,00m², conforme medição realizada no local.

Salão: Paredes revestidas e pintadas, piso em ardósia, caixilhos de alumínio envidraçados, porta de vidro e teto em laje.

Copa: Paredes revestidas em azulejo até o teto, piso em ardósia, porta de madeira, cobertura em laje com luminária de sobrepor.

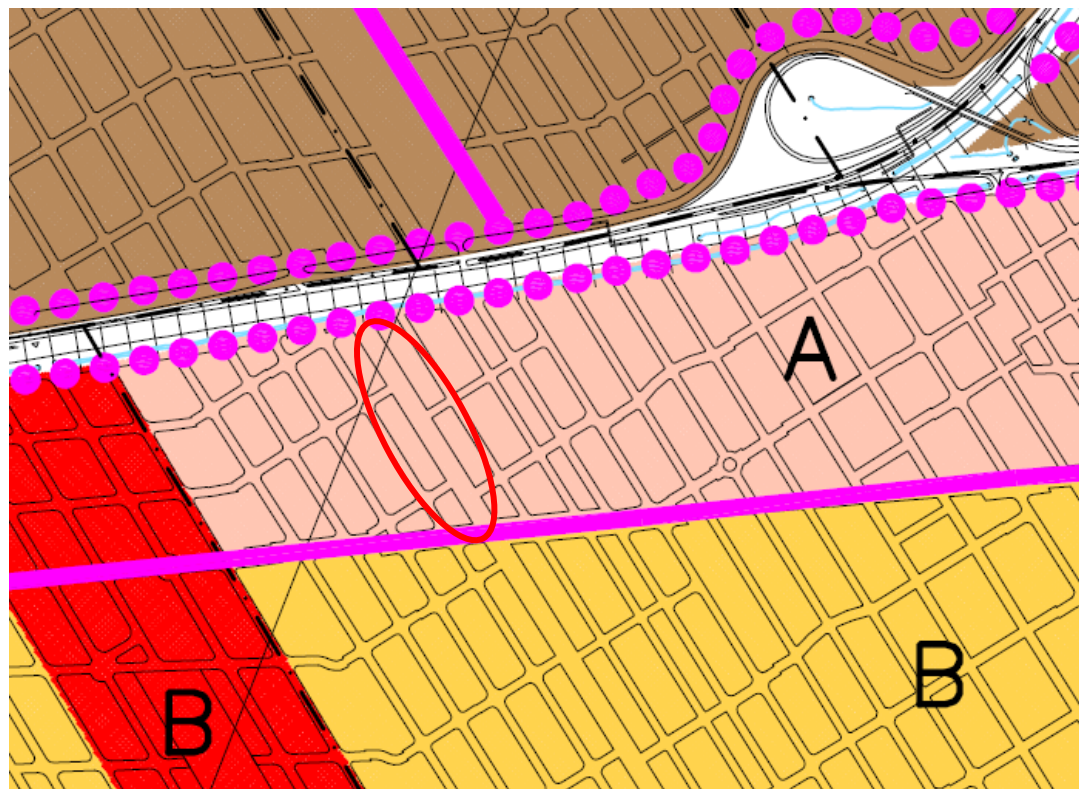
Vestiário: Paredes revestidas em azulejo até o teto, piso cerâmico, caixilho de alumínio envidraçado, porta de madeira e forro em gesso com luminária de sobrepor.

O padrão de acabamento do imóvel pode ser definido, conforme Estudo realizado pelo IBAPE-SP em 2019 de Índice de Unidades Padronizadas, como “Escritório Padrão Econômico – Médio”, sua idade aparente é de 30 anos e estado de conservação “Deficiente – Requer reparações simples”.

2.2.3 ZONEAMENTO

De acordo com a Lei Complementar nº 615/2011, que disciplina o ordenamento do uso, da ocupação e do parcelamento do solo na Estância Balneária de Praia Grande e dá outras providências, o imóvel avaliando está inserido na **ZM – Zona Mista**, que abrange área central de alta acessibilidade, com grande disponibilidade de lotes vagos ou pouco ocupados. Deverá ser objeto de estímulos à sua plena utilização e valorização urbanística e destinada à implantação de atividades institucionais públicas e privadas, centros empresariais e de

comércio e serviços, além de garagens para atender à demanda específica da área e à demanda não atendida do entorno imediato. Para garantir seu uso diurno, nela será estimulado o adensamento do uso residencial com a introdução de novos padrões habitacionais e a redução do índice de Área Ideal de Terreno por Unidade Residencial.



Legenda:

	ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL (ZR)		ZONA MISTA (ZM)
ZONAS PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAIS		ZONAS DE USOS DIVERSIFICADOS	
	ZPR-1		ZUD-1
	ZPR-2		ZUD-2
	ZPR-3		ZONA DE TRANSIÇÃO
ZONAS COMERCIAIS		ZONAS DE ESPECIAL INTERESSE ECOLÓGICO	
	ZC-1		PARQUES ESTADUAIS
	ZC-2		PARQUE DO PIAÇABUÇU
	ZC-3		FAIXAS "NON AEDIFICANDI"
	CORREDORES COMERCIAIS – CC1		ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE
	CORREDORES COMERCIAIS – CC2		ÁREA MILITAR
	CORREDORES DE INTERESSE TURÍSTICO – CIT		

Parâmetros Urbanísticos

Quadro 3
Uso e Ocupação por Zona

ZONA	USOS PERMITIDOS	USOS PERMISSÍVEIS	Nível Ruído Max. Permissível (Decibéis)		CA (m²)	TO (m²)	Alt. min. (m)	RECUOS MÍNIMOS (m)		
			Diurno	Naturno				Frente	Lateral	Fundo
ZT	R1, T1, E, S3	-	55 (1)	50 (1)	0,1	0,1	-	LIVRE	LIVRE	Fundo
ZRE	R1, R3 (2), T, E	CS	55	50	0,8	0,4	-	5,0	1,5	1,5
ZR	R1, E	-	55	50	1,0	0,5	-	5,0	1,5	1,5
ZPR1	R1, R2, R3 (2), T, T1 (34), E, CS, C1 (34), C2 (34), S1 (18) (34), S2 (18) (34), S4 (25), CD1 (28) (29) (30) (32) (34)	C1, C2, S1, S2, IN1, IN2 (33), T1, CD1 (18)	60 (8)	55 (8)	2,0	-	30 (31)	5,0	Para H≤10 m = 1,50 (9) Para 10<H≤13 m = 2,00 Para H>13m = 1,20+H/15	Para H≤10 m = 1,50 Para 10<H≤13 m = 2,00 Para H>13m = 1,20+H/15
ZPR2	R1, R2, R3 (2), T, E, CS	C1, C2, S1, S2, IN1, T1	60 (8)	55 (8)	5,5 (10)	-	15 (31)	5,0	Para H≤10 m = 1,50 (9) Para 10<H≤13 m = 2,00 Para H>13m = 1,20+H/15	Para H≤10 m = 1,50 Para 10<H≤13 m = 2,00 Para H>13m = 1,20+H/15
ZPR3	R1, R2, R3 (2), T, T1, E, CS, C1, S1, S2, CD1 (27)	C2, IN1, IN2 (33) CD1 (18)	60	55	5,5 (10)	-	15 (31)	5,0	Para H≤10 m = 1,50 (9) Para 10<H≤13 m = 2,00 Para H>13m = 1,20+H/15	Para H≤10 m = 1,50 Para 10<H≤13 m = 2,00 Para H>13m = 1,20+H/15
ZM	R1, R2, T, T1, E, CS, C1, C2, CD1 (13), S1, S2	IN1, IN2 (33), CD1 (18)	60 (8)	55 (8)	5,5	-	15 (31)	5,0	Para H≤10 m = 1,50 (9) Para 10<H≤13 m = 2,00 Para H>13m = 1,20+H/15	Para H≤10 m = 1,50 Para 10<H≤13 m = 2,00 Para H>13m = 1,20+H/15
ZC1	R1, R2 (14), T, T1, E, CS, C1, C2, S1, S2, CD1 (22)	CD1, CD2 (3) (21), IN1	65	60	5,5 (10)	-	30 (31)	5,0 (4) (15) (20)	1,20 + H/15 (5) (15) (20)	1,20 + H/15
ZC2	R1, R3 (2), T, T1, E, CS, C1, C2, S1, S2, CD1	CD2 (21), CD3 (21), IN1, IN2 (33)	65	60	1,0	0,4	-	10,0 (6)	5,0	5,0
ZC3	R1, R2 (18), T, T1, E, CS, C1, C2, S1, S2, S3 (18), CD1, CD2 (21), CD3 (21)	IN1, IN2 (33), IN3 (23) (26)	65	60	0,8	0,4	-	10,0	10,0	10,0
CC1	R1, R2, T, T1, E, CS, C1, C2, S1, S2, CD1, CD2 (3) (21), IN1, IN2 (33)	-	65	60	3,0 (10)	-	100 (11) (31)	5,0 (7) (20)	1,20 + H/15 (5) (20)	1,20 + H/15
CC2	R1, R2, T, T1, E, CS, C1, C2, S1, S2, S5 CD1, CD2 (3) (21) CD3 (16) (21), IN1, IN2 (33)	-	65	60	3,0	-	100 (31)	5,0 (6)	1,20 + H/15 (5)	1,20 + H/15
CIT1	R1, R2, T, T1, E, CS, C1, S1	-	65	60	5,5 (10)	-	15 (31)	7,0	1,70 + H/15	1,70 + H/15
CIT2	R, R2, T, T1, E, CS, C1, S1	-	65	60	1,0	0,60	200 (31)	5,0	2,0	3,0
ZUD1	T, E, CS, C1, C2, C3, S1, S2, S3, CD1, CD2 (21), CD3 (21), IN1, IN2 (33), IN3	-	70	65	1,2	0,75	-	10,0	5,0	5,0
ZUD2	R1, R2, T, T1, E, CS, C1, C2, C3, S1, S2, S3 (19), CD1, CD2 (3) (21), IN1, IN2 (33), S5 (24)	-	65	60	1,4	-	40 (31)	5,0	1,5 (9)	1,5
ZEIS	DE ACORDO COM REGULAMENTAÇÃO ESPECÍFICA									
ZECOMP	DE ACORDO COM REGULAMENTAÇÃO ESPECÍFICA									
ZEIE ZEIPA	DE ACORDO COM PLANO DE MANEJO A SER ESTABELECIDO PELOS ÓRGÃOS COMPETENTES									

3. **DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

A pesquisa imobiliária efetuada revelou boa quantidade de terrenos nus ou com benfeitorias sem valor comercial em oferta para venda no mercado imobiliário da Estância Balneária Praia Grande, bem distribuído em relação ao porte do imóvel em estudo, alguns com área inferior, outros com área similar e diversos com área superior.

A região possui grande potencial para imóveis residenciais e comerciais. Pelas dimensões dos terrenos ociosos, acreditamos que empreendimentos verticalizados possuem maior vantagem, visto o Coeficiente de Aproveitamento Máximo de 5,5.

4. **AVALIAÇÃO**

4.1 **ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

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

4.2 **METODOLOGIA**

O valor do imóvel foi determinado pelo método evolutivo, sendo que o valor da parcela de terreno foi determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com a utilização de modelo de regressão.

Já o valor das construções foi determinado pelo método do Custo de Reprodução das Benfeitorias, com base no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP”.

4.2.1 DO PROCEDIMENTO DE CÁLCULO

A identificação de algumas variáveis extraídas dos dados amostrais coletados de forma aleatória no mercado imobiliário permite um estudo inferencial, objetivando encontrar as mais representativas na variação do valor atribuível aos imóveis.

O modelo matemático que se mostrou mais adequado a realidade do mercado imobiliário é o resultado do universo amostral coletado. A pesquisa imobiliária vai a seguir apresentada, destacando-se as variáveis estudadas como atributos relevantes.

4.3 PESQUISA IMOBILIÁRIA

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

Desta pesquisa resultou uma amostra de 20 (vinte) elementos comparativos, dos quais 17 (dezessete) foram efetivamente utilizados, segundo os critérios e testes estatísticos aplicados às seguintes variáveis:

a) **Valor Total**= Valor total dos terrenos ofertados em Reais (R\$);

- b) **Valor Total Neg**= Valor total dos terrenos ofertados em Reais considerando fator oferta igual a 0,90 (R\$);
- c) **Vu** = Valor unitário dos terrenos ofertados em Reais por metro quadrado (R\$/m²);
- d) **Vu Neg**= Valor unitário dos terrenos ofertados em Reais por metro quadrado considerando fator oferta igual a 0,90 (R\$);
- e) **Loc**= Variável do tipo "códigos alocados" relacionada à localização dos imóveis, variando entre 1 (pior localização) e 3 (melhor localização);
- f) **Frente**= medida da testada do imóvel (em m);
- g) **Área** = Área do terreno (em m²);

4.4 DO MODELO ADOTADO

Dos modelos matemáticos estudados foi escolhido o que melhor indica a variação dos valores para o local de avaliação segundo as seguintes variáveis: Valor Neg, Loc e área (área total), que resultaram na seguinte equação:

$$\text{Valor Neg} = +18240953,33 - 18363239,53 / \text{Loc} + 1343,903869 * \text{Área total}$$

Correspondente às seguintes características do avaliando:

Área = 10.480,87 m²

Loc = 2

4.4.1 DO COEFICIENTE DE DETERMINAÇÃO

O poder de explicação de um modelo inferido estatisticamente, sobre o comportamento de um fenômeno, representativo do Campo Amostral, é dado através do Coeficiente de Determinação. Em nosso estudo, resultou em 0,9061704, o que significa que a equação inferida adotada explica 90,61704% da variação do valor, sendo 9,38296% atribuídos às perturbações aleatórias e a outras variáveis que, embora menos significativas, estão contribuindo nos erros acidentais de medição e interpretação no levantamento de dados.

4.4.2 DA COERÊNCIA DO MODELO

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

Área = *O valor total do imóvel aumenta proporcionalmente à medida que a área do terreno se eleva.*

Loc = *O valor total do imóvel tende a aumentar quando localizado em regiões mais valorizadas.*

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor total do imóvel será o resultado do somatório dos valores das parcelas de terreno e de construção.

O valor do terreno avaliando foi obtido através da aplicação do modelo estatístico retro mencionado, em sua estimativa central, considerando-se as características do imóvel (*Anexo I*), assim, o valor da parcela de terreno é igual a:

$V_t = R\$23.144.615,31$ – valor central da estimativa

Já o valor das construções foi obtido com base no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP” cuja planilha de cálculo encontra-se no Anexo I do presente trabalho. Conforme referida planilha, o valor total das construções é igual a:

$V_b = R\$562.916,92$

Portanto, o valor total do imóvel será igual a:

$V_i = R\$23.144.615,31 + R\$562.916,92$

$V_i = R\$23.707.532,23$

6. ARREDONDAMENTO

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

$$V_i = \text{R\$23.700.000,00}$$

Vinte e três milhões e setecentos mil reais, válidos para março/2026

Valor no limite mínimo = **R\$21.922.499,09 (- 7,71%)**

Valor no limite máximo = **R\$25.492.565,37 (+ 7,71%)**

7. **ENCERRAMENTO**

O presente laudo de avaliação é composto por 18 (*dezoito*) folhas impressas todas rubricadas, sendo a última datada e assinada e mais 4 anexos.

ANEXOS

Fazem parte integrante deste laudo os seguintes anexos:

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

São Paulo, 30 de março de 2026

TALES ROGERIO
SANCHEZ
GALACHE:172471
35824

Assinado de forma digital
por TALES ROGERIO
SANCHEZ
GALACHE:17247135824
Dados: 2026.04.08
07:35:38 -03'00'

Tales R. S. Galache
Engenheiro Civil
CREA nº 5060563873/D
ART nº 2620240156578

A N E X O I

PLANILHA E MEMÓRIA DE CÁLCULO

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL		INFORMAÇÕES			VALOR	Valor neg (0,90)	VU	VU neg (0,90)	loc	TERRENO	
	VIA	No	FONTE	FONE							FRENTE	ÁREA
1	Rua Horácio Antônio Amaral	324	Nova Casarão Imóveis	(13) 3302-9660		350.000,00	315.000,00	1.400,00	1.260,00	1	10,00	250,00
2	Rua Antônio Monteiro	1200	Michèle Kares	(13) 98871-2491		1.800.000,00	1.620.000,00	1.574,80	1.417,32	1	40,00	1.143,00
3	Rua Leonide Maria de Lima,		Emiliana Mattos	(13) 99711-4206		600.000,00	540.000,00	1.666,67	1.500,00	1	12,00	360,00
4	Rua Océânica Amabile		lanelli	(13) 3356-5954		2.990.000,00	2.691.000,00	1.993,33	1.794,00	1	30,00	1.500,00
5	Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas		Vanessa Soares Imóveis	(11) 94238-2887		45.000.000,00	40.500.000,00	2.142,86	1.928,57	3	70,00	21.000,00
6	Rua Paulino Borrelli	552	R3 Real Estate	(13) 3233-1410		1.790.000,00	1.611.000,00	1.676,03	1.508,43	1	30,00	1.068,00
7	Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas		Baraçal Imóveis	(13) 3591-6145		33.390.000,00	30.051.000,00	2.003,00	1.802,70	3	50,00	16.670,00
8	Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, esq. R. Amaury F. de Castro		Baraçal Imóveis	(13) 3591-6145		47.220.800,00	42.498.720,00	5.000,08	4.500,08	3	40,00	9.444,00
9	Av. Ubirajara Keutenedjian		Baraçal Imóveis	(13) 3591-6145		43.219.155,00	38.897.239,50	5.565,89	5.009,30	3	100,00	7.765,00
10	R. Álvaro Santos, esq. R. 14		Baraçal Imóveis	(13) 3591-6145		32.142.161,00	28.927.944,90	4.412,10	3.970,89	3	100,00	7.285,00
11	Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, esq. R. Amaury F. de Castro		Victor Marques Imóveis	(13) 99638-0797		29.456.392,00	26.510.752,80	4.870,44	4.383,39	3	80,00	6.048,00
12	Av. Álvaro Santos		Baraçal Imóveis	(13) 3591-6145		26.256.424,00	23.630.781,60	4.412,10	3.970,89	3	90,00	5.951,00
13	Av. Min. Marcos Freira, esq. R. Cristóvão Colombo		Nova Casarão Imóveis	(13) 3302-9660		15.863.768,00	14.277.391,20	2.783,12	2.504,81	2	80,00	5.700,00
14	R. Jorge Monteiro dos Santos,		Nova Casarão Imóveis	(13) 3302-9660		21.794.772,00	19.615.294,80	4.174,44	3.757,00	2	80,00	5.221,00
15	Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas		Baraçal Imóveis	(13) 3591-6145		13.968.210,00	12.571.389,00	2.783,07	2.504,76	2	70,00	5.019,00
16	R. Nestor Ferreira da Rocha Jr.		Conversani Part.	(11) 97204-9894		15.000.000,00	13.500.000,00	3.113,97	2.802,57	2	40,00	4.817,00
17	R. Augusto dos Anjos		R3 Real Estate	(13) 3233-1410		6.500.000,00	5.850.000,00	1.413,04	1.271,74	1	30,00	4.600,00
18	R. José Borges Netto		Baraçal Imóveis	(13) 3591-6145		11.916.861,00	10.725.174,90	4.174,03	3.756,63	2	30,00	2.855,00
19	R. Benedito Alves dos Santos		Piccirillo Imóveis	(13) 3481-4774		3.200.000,00	2.880.000,00	1.600,00	1.440,00	1	30,00	2.000,00
20	R. Ataulfo Alves		Matsubara Imóveis	(13) 3032-3540		7.300.000,00	6.570.000,00	4.508,96	4.058,06	3	30,00	1.619,00

IMÓVEL AVALIANDO

ENDEREÇO DO IMÓVEL		No	VIA	VALOR	VU	loc	TERRENO	
							FRENTE	ÁREA
ava	Av. Pres. Kennedy	11080		23.700.000,00	2.261,26	2	30,00	10.480,87

ELEMENTOS DISCREPANTES NO CÁLCULO

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	
Modelo:	
Data do modelo:	sexta-feira, 27 de março de 2026
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	20
Dados utilizados no modelo:	17

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço 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	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Valor	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Vu	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Área total (m²)	Não
Vu Neg	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Área total (m²)	Não
Loc	Numérica	Proxy	Variável de localização	Sim
Frente	Numérica	Quantitativa	Medida da frente do imóvel em m	Não
Área total	Numérica	Quantitativa	Área total do imóvel medida em m²	Sim
Valor Neg	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Loc	1,00	3,00	2,00	2,00
Área total	360,00	21.000,00	20.640,00	5.462,12
Valor Neg	540.000,00	40.500.000,00	39.960.000,00	14.239.513,48

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9519298 / 0,9519298
Coefficiente de determinação:	0,9061704
Fisher - Snedecor:	67,60
Significância do modelo (%):	0,00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	76%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	88%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

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

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

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	2117490209309716,750	2	1058745104654858,375	67,603
Não Explicada	219256078831090,688	14	15661148487935,049	
Total	2336746288140807,500	16		

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

Valor Neg = $+18240953,33 - 18363239,53 / \text{Loc} + 1343,903869 * \text{Área total}$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Loc	1/x	-4,51	0,05
Área total	x	6,08	0,00
Valor Neg	y	5,22	0,01

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	y
Loc	x1	0,00	-0,58	-0,81
Área total	x2	-0,58	0,00	0,88
Valor Neg	y	-0,81	0,88	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	y
Loc	x1	0,00	0,46	0,77
Área total	x2	0,46	0,00	0,85
Valor Neg	y	0,77	0,85	0,00

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

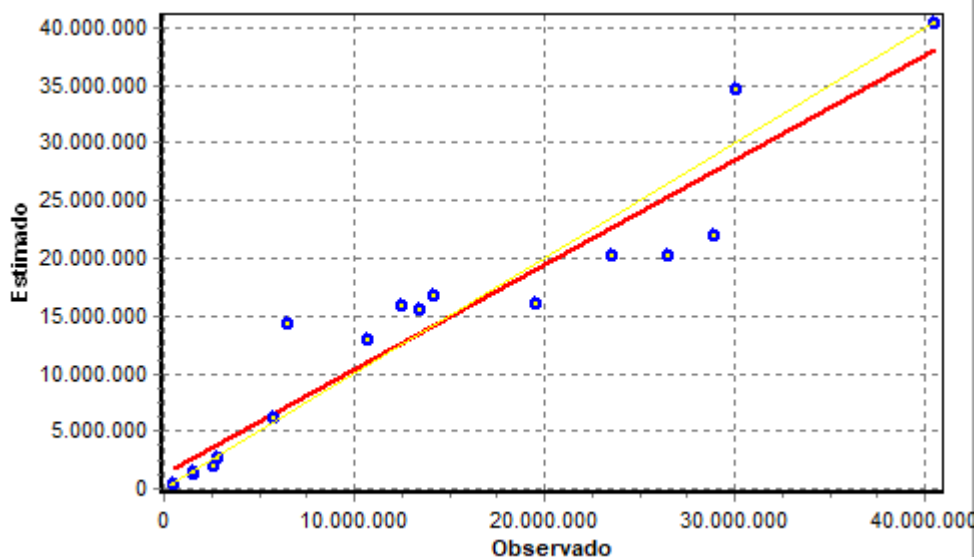
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
2	1.620.000,00	1.413.795,92	206.204,08	12,7286%	0,052106	0,00020700
3	540.000,00	361.519,19	178.480,81	33,0520%	0,045100	0,00015900
4	2.691.000,00	1.893.569,60	797.430,40	29,6332%	0,201503	0,00309600
5	40.500.000,00	40.341.854,74	158.145,26	0,3905%	0,039962	0,00201100
6	1.611.000,00	1.313.003,13	297.996,87	18,4976%	0,075301	0,00043300
7	30.051.000,00	34.522.750,99	-4.471.750,99	-14,8805%	-1,129967	0,29929500
10	28.927.944,90	21.910.213,17	7.017.731,73	24,2594%	1,773311	0,16239600
11	26.510.752,80	20.247.804,09	6.262.948,71	23,6242%	1,582585	0,14945800
12	23.630.781,60	20.117.445,41	3.513.336,19	14,8676%	0,887785	0,04773200
13	14.277.391,20	16.719.585,62	-2.442.194,42	-17,1053%	-0,617118	0,01057200
14	19.615.294,80	16.075.855,66	3.539.439,14	18,0443%	0,894381	0,02356400
15	12.571.389,00	15.804.387,08	-3.232.998,08	-25,7171%	-0,816947	0,02027400
16	13.500.000,00	15.532.918,50	-2.032.918,50	-15,0587%	-0,513698	0,00829200
17	5.850.000,00	6.059.671,60	-209.671,60	-3,5841%	-0,052982	0,00027900
18	10.725.174,90	12.896.179,11	-2.171.004,21	-20,2421%	-0,548591	0,01474800
19	2.880.000,00	2.565.521,54	314.478,46	10,9194%	0,079466	0,00048700
20	6.570.000,00	14.295.653,85	-7.725.653,85	-117,5899%	-1,952196	0,61617500

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

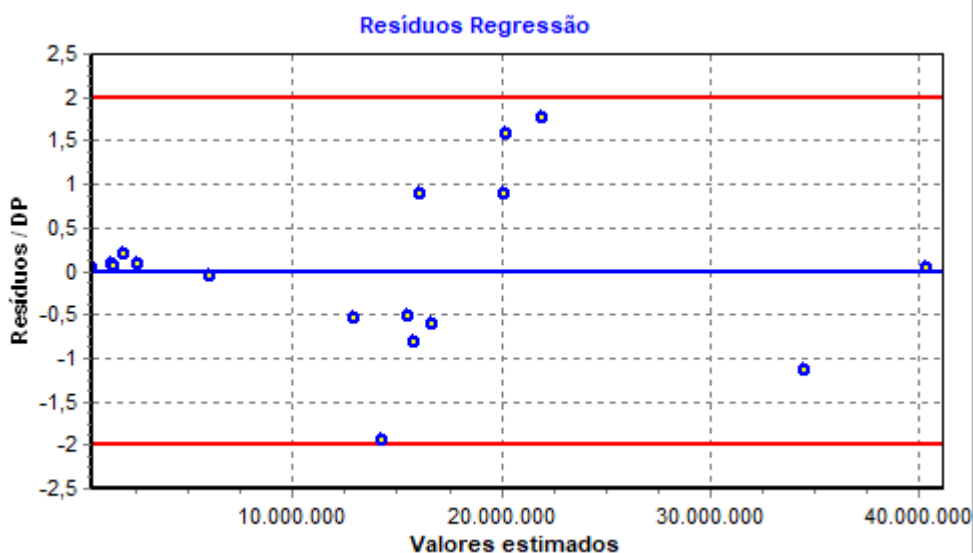
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k 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	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
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

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

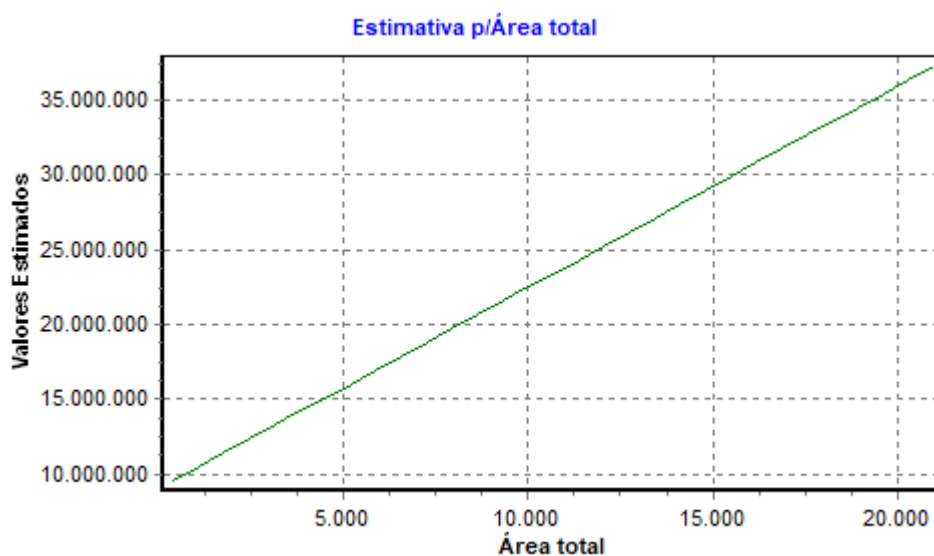
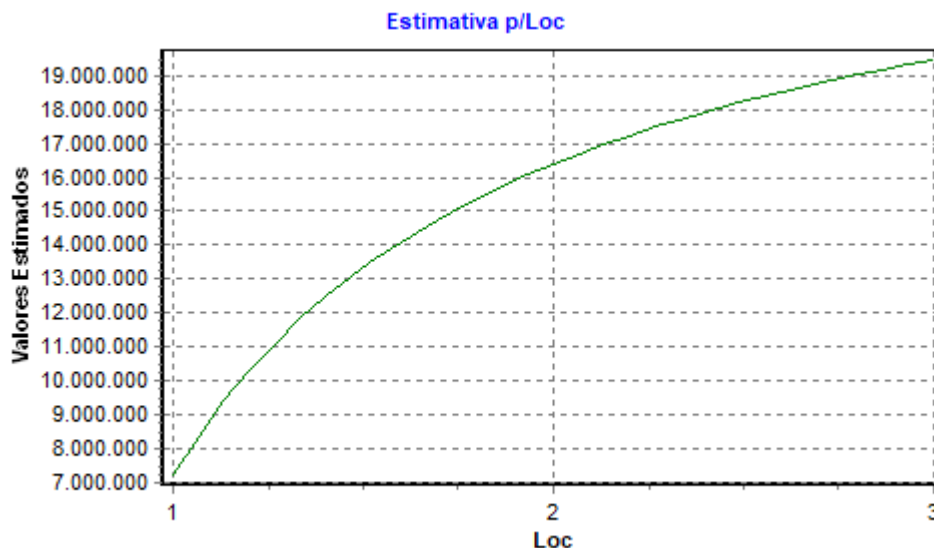
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



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



17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Valor	Vu	Vu Neg	Loc	Frente	Área total	Valor Neg
1	*	350.000,00	1.400,00	1.260,00	1,00	10,00	250,00	315.000,00
2		1.800.000,00	1.574,80	1.417,32	1,00	40,00	1.143,00	1.620.000,00
3		600.000,00	1.666,67	1.500,00	1,00	12,00	360,00	540.000,00
4		2.990.000,00	1.993,33	1.794,00	1,00	30,00	1.500,00	2.691.000,00
5		45.000.000,00	2.142,86	1.928,57	3,00	70,00	21.000,00	40.500.000,00
6		1.790.000,00	1.676,03	1.508,43	1,00	30,00	1.068,00	1.611.000,00
7		33.390.000,00	2.003,00	1.802,70	3,00	50,00	16.670,00	30.051.000,00
8	*	47.220.800,00	5.000,08	4.500,08	3,00	40,00	9.444,00	42.498.720,00
9	*	43.219.155,00	5.565,89	5.009,30	3,00	100,00	7.765,00	38.897.239,50
10		32.142.161,00	4.412,10	3.970,89	3,00	100,00	7.285,00	28.927.944,90
11		29.456.392,00	4.870,44	4.383,39	3,00	80,00	6.048,00	26.510.752,80
12		26.256.424,00	4.412,10	3.970,89	3,00	90,00	5.951,00	23.630.781,60
13		15.863.768,00	2.783,12	2.504,81	2,00	80,00	5.700,00	14.277.391,20
14		21.794.772,00	4.174,44	3.757,00	2,00	80,00	5.221,00	19.615.294,80
15		13.968.210,00	2.783,07	2.504,76	2,00	70,00	5.019,00	12.571.389,00
16		15.000.000,00	3.113,97	2.802,57	2,00	40,00	4.817,00	13.500.000,00
17		6.500.000,00	1.413,04	1.271,74	1,00	30,00	4.600,00	5.850.000,00
18		11.916.861,00	4.174,03	3.756,63	2,00	30,00	2.855,00	10.725.174,90
19		3.200.000,00	1.600,00	1.440,00	1,00	30,00	2.000,00	2.880.000,00
20		7.300.000,00	4.508,96	4.058,06	3,00	30,00	1.619,00	6.570.000,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	21.359.582,17	7,71%	
Valor Médio	23.144.615,31	-	III
Valor Máximo	24.929.648,45	7,71%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço		-
Complemento		-
Bairro		-
Informante		-
Telefone do informante		-
Loc	2,00	Não
Área total	10.480,87	Não

PLANILHA DE CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES

ROSS & HEIDECK

Condições Físicas	Classificação	Est.	Coef.
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO	1	0,000%
	MUITO BOM	1,5	0,032%
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM	2	2,520%
	INTERMÉDIO	2,5	8,090%
Requer reparações simples	REGULAR	3	18,100%
	DEFICIENTE	3,5	33,200%
Requer reparações importantes	MAU	4	52,600%
	MUITO MAU	4,5	75,200%
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO	5	100,00%

Item	Tipo	Classificação	Idade (anos)	Vida(anos)	Estado	Residual	Área (m²)	Unitário (R\$)	Vir Novo (R\$)	fator deprec.	Valor Depreciado (R\$)
Comercial	55	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO	30	70	3,50	20%	200,00	4.930,88	986.175,31	0,571	562.916,92
TOTAL											562.916,92

VALOR R8N =	2.131,81
MÊS REFERÊNCIA:	fevereiro-26

ANEXO II

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL

Foto 1: Vista da Av. Pres. Kennedy.



Foto 2: Vista da frente do imóvel.



Foto 3: Outra vista da frente do imóvel.



Foto 4: Mais uma vista da frente do imóvel.



Foto 5: Vista interna do imóvel.

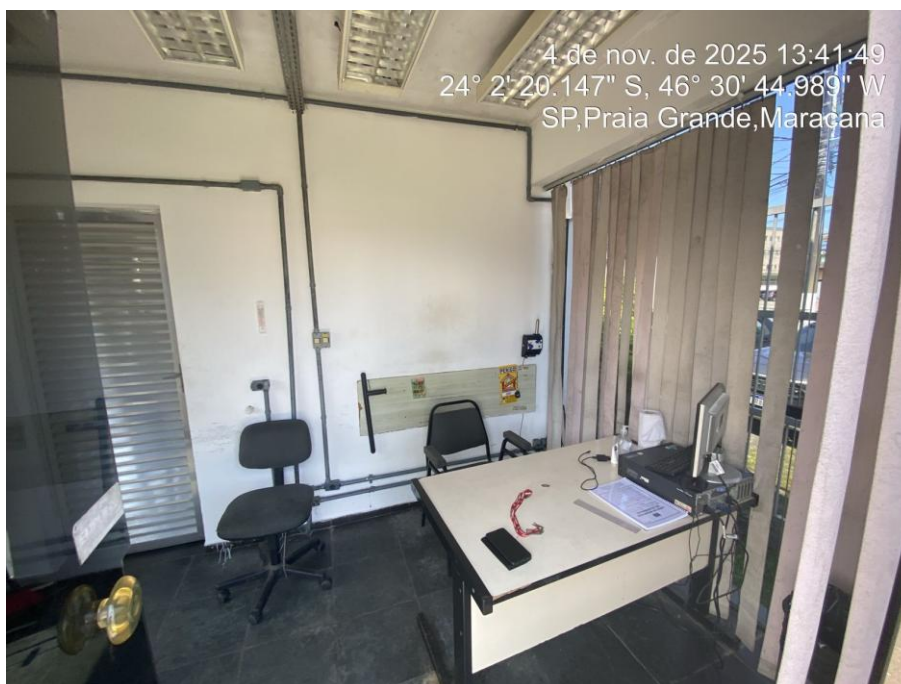


Foto 6: Outra vista interna do imóvel.



Foto 7: Vista de um dos vestiários



Foto 8: Vista da copa.

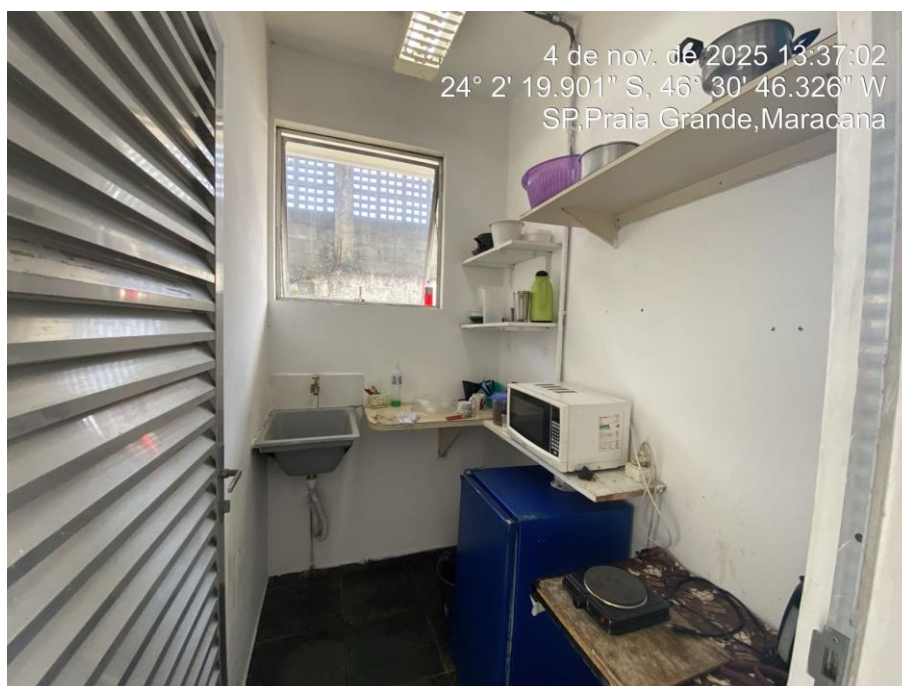


Foto 9: Vista da entrada dos vestiários.



Foto 10: Vista da área externa.



Foto 11: Vista da área externa.



Foto 12: Vista da área externa.



Foto 13: Vista da área externa.



Foto 14: Vista da área externa.



ANEXO III

Documentos do imóvel

Nº SGI:	45499 (Gestor Responsável: Francisco José Barbosa)				
Imóvel:	Estado	Proprietário: EMPRESA METROPOLITANA DE TRANSPORTES URBANOS DE SÃO PAULO S.A. - EMTU	Valor (R\$): 3.108.000,00	Fonte: Escritura Pública/Matricula	Data: 30/12/2010
Status:	Ativo				
Alienação Onerosa:	☐ Imóvel em estudo para alienação onerosa ☐ Fundo de Investimento Imobiliário ☐ Há processo de outorga de uso/doação em andamento				
Validação:	Validados				
Órgãos (Secretarias/Entidades)	37 SECRETARIA DOS TRANSPORTES METROPOLITANOS UO:37094 EMPRESA METROPOLITANA DE TRANSPORTES URBANOS DE SÃO PAULO S.A. - EMTU UGE:373401 EMPRESA METROPOLITANA DE TRANSPORTES URBANOS DE SÃO PAULO S.A. - EMTU				
Tipo Administração:	EMPRESA ECONOMIA MISTA - NÃO DEPENDENTE				
Denominação do Imóvel:	EMTU - UNIDADE ADMINISTRATIVA DA REGIÃO METROPOLITANA DA BAIXADA SANTISTA				
Endereço:	Município: Praia Grande	UF: SP			
	Bairro: VILA BALNEARIA				
	Logradouro: Avenida PRESIDENTE KENNEDY	Nº: 11080	Complemento:		
	Cep: 11709000	Zona Geográfica: Sul	Região Administrativa: Santos	Região Metropolitana: Baixada Santista	
Geolocalização:	Latitude: -24.0390312	Longitude: -46.5124661	Dados Conferidos ☒	Mapa	
Zona:	Urbana				
Telefone:	(11)4341-1165				
Protocolo Especial:	Nº Procuradoria Regional de Registro:				
Ocupação:	☒ Ocupado Uso Principal: ABRIGA UNIDADES ADMINISTRATIVAS (DEPARTAMENTO/DIRETORIA/DIVISÃO/ESCRITÓRIO/CENTRO E CONGÊNERES) Nº Total de Ocupantes: 15				
Característica do Imóvel:	Edificação				
Quantidade de Edificações:	1				
Área Total (m²):	de Construção: 198,00	do Terreno: 17.592,23	Tem Averbação Pendente?:	Não	
Laudo de Avaliação:	Data base do laudo:	Validade do Laudo:			
Situação da Aquisição ou Situação do Imóvel:	Adquirido - Tipo de Aquisição: Desapropriação - Data: 30/12/2010				
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:	Sim - CLCB	Nº: 950073	Data de Validade:	25/11/2025	
Proteção Ambiental:	Não				
Contaminação Ambiental	Não				
Observações:	ÁREA PERTENCENTE A FAZENDA PÚBLICA CEDIDA A EMTU POR MEIO DE TERMO DE CESSÃO DE USO PRECÁRIO Nº 1/2001, EM CONFORMIDADE COM O DECRETO ESTADUAL 45854 DE 08/06/2001.				
Inclusão:	Data: 30/10/2006 15:02:34 Responsável:				
Atualização:	Data: 24/06/2024 15:59:50 Responsável: Wilson da Silva				

Edificações:

Edificação	Nome da Edificação	Endereço	Tipo de Edificação	Pavimentos	Área Construída	Acessibilidade
<u>33507</u>	UNIDADE ADMINISTRATIVA DA BAIXADA SANTISTA E PATIO DE ESTOCAGEM	AVENIDA PRESIDENTE KENNEDY 11080 Praia Grande SP 11709000	Prédio/Conjunto de Prédios	1	205,00	Não

Ocupações:

Ocupação	Uso	Nome da Edificação	Ocupante	UGE Ocupante	Natureza Jurídica da Ocupação	Valor Mensal	Numero Ocupante
<u>50252</u>	ABRIGA UNIDADES ADMINISTRATIVAS (DEPARTAMENTO/DIRETORIA/DIVISÃO/ESCRITÓRIO/CENTRO E CONGÊNERES)	UNIDADE ADMINISTRATIVA DA BAIXADA SANTISTA E PATIO DE ESTOCAGEM	EMPRESA METROPOLITANA DE TRANSPORTES URBANOS DE SÃO PAULO S.A. - EMTU	373401	Uso de Próprio	0,00	15

Outros Endereços:

Outros Municípios:

Dados Cartoriais:

Tipo	Nº	Data	Cartório	Livro	Folha	SQL	Transmitente	Nome / Órgão	CNPJ / CPF
Transcrição	9722	13/07/1937	1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS - SP	3-G	219		Sem Informação		

Diário Oficial:

Legislação	Esfera	Data	Texto
Decreto 45.854	Estadual	08/07/2001	Autoriza a Fazenda do Estado a permitir o uso, em favor da Empresa Metropolitana de Transportes Urbanos de São Paulo S.A. EMTU, de imóvel que especifica, situado no Município de Praia Grande. Artigo 1º - Fica a Fazenda do Estado autorizada a permitir o uso, a título precário e por prazo indeterminado, em favor da Empresa Metropolitana de Transportes Urbanos de São Paulo S.A. - EMTU, de imóvel localizado na cidade de Praia Grande, com área total de 17.592,23m² (dezessete mil, quinhentos e noventa e dois metros quadrados e vinte e três décimos quadrados), devidamente descrito e caracterizado no laudo técnico encartado nos autos do Processo PR-2 nº 203/2001, da Procuradoria Geral do Estado, a saber: "Tem início no ponto "K", situado junto ao alinhamento predial da Av. Presidente Kennedy (antiga Linha do Telégrafo); deste ponto segue pelo alinhamento predial da Av. Presidente Kennedy numa distância de 55,00m, até encontrar o ponto "L"; deste ponto deflete à direita e segue

em linha reta com rumo de 53°04" NW, na distância de 365,00m, confrontando com área pertencente ao Baileário Palmares e sucessores, até encontrar o ponto "J", cravado junto a faixa de limite da FEPASA, ex Estrada de Ferro Sorocabana; deste ponto deflete à direita, segue pela faixa limite da FEPASA, numa distância de 55,00m, até encontrar o ponto "I"; deste ponto deflete direita e segue pela linha reta com rumo de 53°04" SE, na distância de 370,00m, confrontando com área pertencente ao Baileário Ipanema Mirim ou sucessores, até encontrar o ponto "K", início desta descrição.". Parágrafo único - O imóvel de que trata este decreto deverá ser destinado à instalação de dependências administrativas e operacionais da Empresa Metropolitana de Transportes Urbanos de São Paulo S.A. - EMTU, para atuação na Região Metropolitana da Baixada Santista. Artigo 2º - A permissão de uso será formalizada por meio de termo a ser lavrado pela Procuradoria Regional de Santos, da Procuradoria Geral do Estado, dele constando as condições impostas pela permitente.

Processos:

SEP 2853/2009

Anexos:

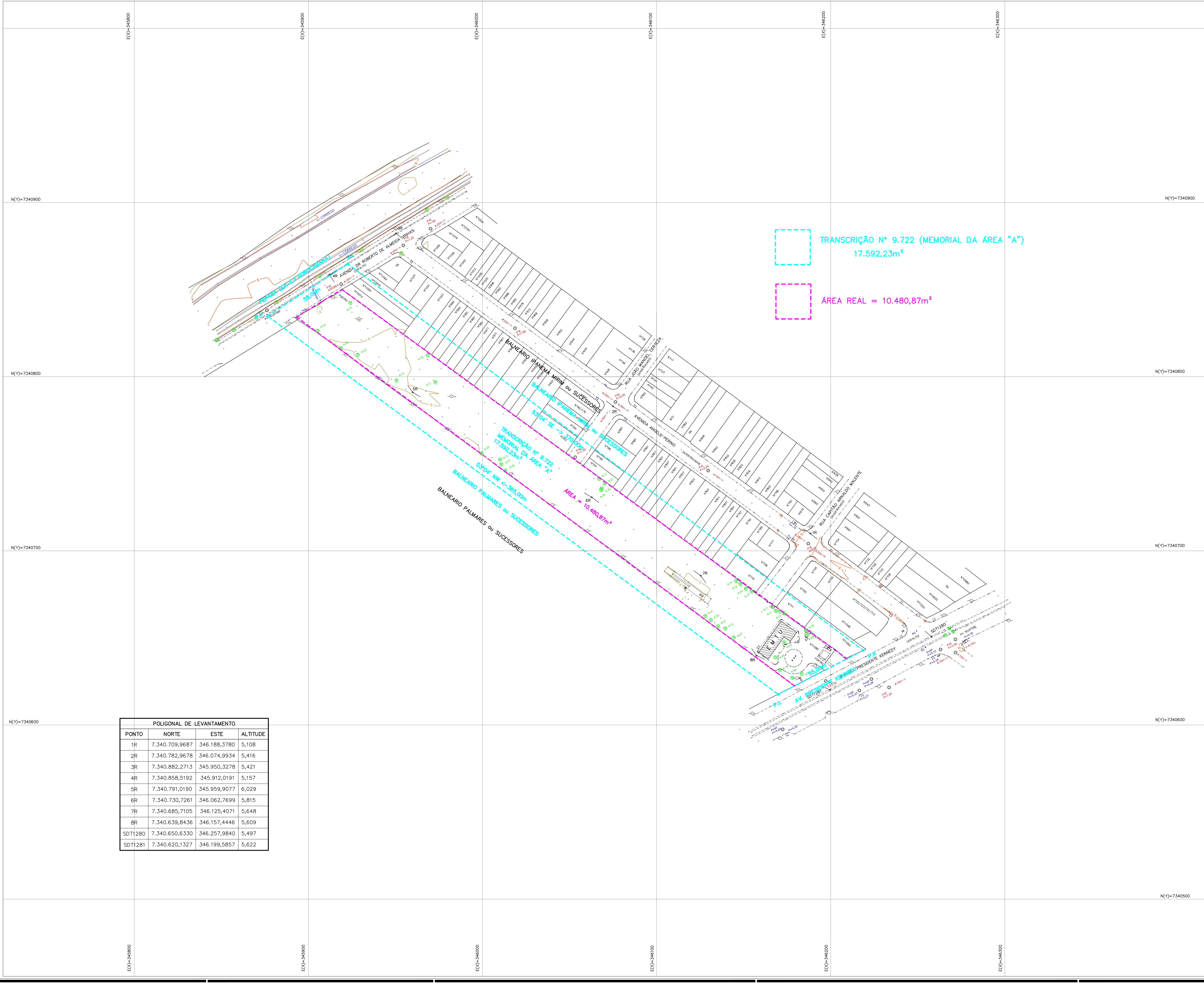
Nº do Anexo	Tipo	Anexo	Data	Descrição
182187	Laudo de Avaliação	45499.pdf	01/12/2014 13:10	
93396		SGI 45499.jpg	30/08/2011 09:24	

Histórico Denominações:

Denominação Antiga	Data
IMÓVEL CEDIDO PARA EMTU	30/08/2011 08:39:01
IMÓVEL CEDIDO PARA EMTU - ESCRITÓRIO REGIONAL E PÁTIO DE ONIBUS	05/09/2011 13:43:48
UNIDADE ADMINSTRATIVA DA BAIXADA SANTISTA E PATIO DE ESTOCAGEM	02/12/2014 15:28:20
EMTU	01/09/2015 14:43:20

Histórico Responsáveis:

Uge Antiga	Data
400111 PROCUR.REGIONAL DE SANTOS	
40001 PROCURADORIA GERAL DO ESTADO	02/09/2011 08:49:08
40 PROCURADORIA GERAL DO ESTADO	



Consórcio
SONDOTÉCNICA - ECR
Topohabi

AUTORES DO PROJETO / COLABORADORES
ENGª CARTÓGRAFA SILVIA MARIA FERREIRA
CREA 5063665299-SP ART: 2620260137439

LEGENDA/TABELAS			
ESTR. FERRO	HIDRANTE	POSTE/LUMINARIA	MARCO/PIQUETE
BOCA LOBO E LEÃO	POÇO DE VISITA	POSTE	TUBO
MURO	AL. INDEFINIDO	ESCALADA	GUIA
ALVENARIA	MADEIRA	EIXO	CAIXA DE INSPEÇÃO
TELÉFONE PÚBLICO	LARJE OU COBERT.	PONTO DE DIVISÃO	ÁRVORE
CERCA DE MADEIRA	CURVAS DE NÍVEL	CERCA VIVA	CERCA DE ARAME
CAMINHO	TALUDE	REF. DE NÍVEL	LIM. VEGETAÇÃO
ÁREA ALAGADICA	CURSO D'ÁGUA	PONTO SONDAÇÃO	ALTA TENSÃO
PONTE	ROCHA	LAGOA	ÁREA
SOLEIRA	MURO ARRIMO	NASCENTE	TRANSFORMADOR
0,000			



Revisões (discriminação)	Nº	Data	Rubrica

REF. PLANIMÉTRICA: COORDENADAS TOPOGRÁFICAS ORIGEM - SDT 1280 - P.P.P. (POSICIONAMENTO POR PONTO PRESSO) UTM SIRGAS 2000 - IGEE

REF. ALTIMÉTRICA: V-M1015 (MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE ESTADO DE SÃO PAULO) ALTITUDE 5,875m



Rua Boa Vista, 170 - São Paulo - Tel. 3248.2000 - CNPJ 47.865.597/0001-09

PROJETO	Nº UNIDADES
PRAIA GRANDE - XXI	
ENDEREÇO/MUNICÍPIO	
AVENIDA PRESIDENTE KENNEDY	
BALNEÁRIO PALMARES - PRAIA GRANDE - SP	
TÍTULO	ÁREA FOLHA
TOPOGRAFIA	TOP 1/1
ASSUNTO	
LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL	
ÁREA = 17.592,23m²	

ESCALA GRÁFICA	ESCALA NOMINAL	DATA
0 10 20 30 (m)	1/1000	1/1000

ASSINATURAS	
proprietário	CNPJ
aprovação do projeto - responsável técnico	c.r.e.a. pref. o.r.t.
obra - responsável técnico	c.r.e.a. pref. o.r.t.

ESPAÇO PARA APROVAÇÃO

CÓDIGO CDHU EMPREENDIMENTO						
Programa	Região	Município	Terreno	Fase	Versão	Etapa do Projeto

ANEXO IV

ART do Serviço



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620252011248

1. Responsável Técnico**TALES ROGERIO SANCHEZ GALACHE**Título Profissional: **Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho**RNP: **2604956349**Registro: **5060563873-SP**Empresa Contratada: **GALACHE ENGENHARIA LTDA**Registro: **1009817-SP****2. Dados do Contrato**Contratante: **CONSORCIO MORAR BEM**CPF/CNPJ: **55.370.429/0001-62**Endereço: **Rua Fradique Coutinho**Nº: **212**Complemento: **Andar 10**Bairro: **Pinheiros**Cidade: **São Paulo**UF: **SP**CEP: **05416-010**

Contrato:

Celebrado em: **07/11/2025**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **7000,00**Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra ServiçoEndereço: **Avenida Presidente Kennedy**Nº: **11080**

Complemento:

Bairro: **Maracanã**Cidade: **Praia Grande**UF: **SP**CEP: **11705-750**Data de Início: **07/11/2025**Previsão de Término: **14/11/2025**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

4. Atividade Técnica**Consultoria****1****Avaliação****de edificação****em materiais
mistos**

Quantidade

1,00000

Unidade

metro quadrado

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

5. Observações

Elaboração de laudo de avaliação de um imóvel comercial.

6. Declarações

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

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local

Data

Digitally signed by

TALES ROGERIO

SANCHEZ

GALACHE:1724713

5824

TALES ROGERIO SANCHEZ GALACHE - CPF: 172.471.358-24

CONSORCIO MANTER BEM - CPF/CNPJ: 55.370.329/0001-62

Date: 2023.11.07

Valor ART R\$ 103,03

Registrada em: 07/11/2025

Valor Pago R\$

Impresso em: 07/11/2025 15:02:50

15:10:25 -03'00"

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br

Tel: 0800 017 18 11

E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima


CREA-SP
 Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura
 do Estado de São Paulo

103,03

Nosso Número: 2620252011248

Versão do sistema


 Autenticação de ART
 2620252011248