



(Imagem do imóvel avaliado)

## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 008/2026DITEC

Endereço do Imóvel: Rua Gonçalves Dias, nº 08

Centro

Santos/SP

## LAUDO DE AVALIAÇÃO nº 008/2026DITEC

Folha Resumo

Manhuaçu/MG, 29 de abril de 2026

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                  |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Endereço do imóvel:</b><br>Rua Gonçalves Dias, nº 08 - Centro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                  |  |
| <b>Município:</b><br>Santos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>UF:</b><br>SP |                                                                                     |
| <b>Objetivo da avaliação:</b><br>O presente laudo tem como objetivo determinar o valor de mercado da locação do imóvel, utilizando critérios técnicos e metodologia reconhecida, conforme as normas vigentes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                  |                                                                                     |
| <b>Finalidade da avaliação:</b><br>A presente avaliação tem como finalidade apoiar decisões técnicas, administrativas ou patrimoniais, servindo como referência para análises internas, negociações, controles patrimoniais ou estudos de viabilidade, sem gerar, por si só, qualquer obrigação legal, fiscal ou contratual, salvo quando especificamente determinado.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                  |                                                                                     |
| <b>Proprietário:</b><br>União Federal (Patrimônio da União)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                  |                                                                                     |
| <b>Tipo do imóvel:</b><br>Loja Comercial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                  |                                                                                     |
| <b>Área do imóvel:</b><br>99,00 m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |                                                                                     |
| <b>Metodologia:</b><br>Método Comparativo Direto de Dados de Mercado                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                  |                                                                                     |
| <b>Especificação:</b><br>Grau de fundamentação II<br>Grau de precisão III                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |                                                                                     |
| <b>Pressupostos e ressalvas:</b><br>Inserido no Item 5, página 6.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                  |                                                                                     |
| <b>Valores adotados na avaliação:</b><br>Ante o exposto, conclui-se que o valor de mercado do imóvel avaliado, para fins de locação, com base no valor unitário de <b>R\$ 28,15/m²</b> e na área construída de <b>99,00 m²</b> , corresponde a <b>R\$ 2.786,85 (dois mil setecentos e oitenta e seis reais e oitenta e cinco centavos)</b> . Aplicando-se o campo de arbítrio de <b>±15%</b> , em conformidade com as práticas avaliatórias vigentes, o valor da locação situa-se na faixa compreendida entre <b>R\$ 2.368,82 (Dois mil trezentos e sessenta e oito reais e oitenta e dois centavos)</b> e <b>R\$ 3.204,87 (três mil duzentos e quatro reais e oitenta e sete centavos)</b> . |                  |                                                                                     |

---

**REURBIS CONSULTORIA MINAS GERAIS LTDA**

Eng. Vanessa Martins Fraga - CREA/SP 5071467365

**LAUDO TÉCNICO  
DE  
AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL****REF.: COHAB SANTISTA**

Este Laudo Técnico de Avaliação de Bens Imóveis tem por finalidade determinar o valor de mercado da locação de loja comercial, com 99,00 m² de área construída, situada na Rua Gonçalves Dias, nº 08 - Térreo, Centro, no município de Santos/SP. A presente avaliação foi realizada por solicitação da Companhia de Habitação da Baixada Santista (Cohab Santista) no Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ nº 58.158.635/0001-00.

---

Vanessa Martins Fraga  
Engenheira Civil  
M. Eng. em Avaliações e Perícias  
de Engenharia  
CREA/SP 5071467365  
IBAPE 1074 MG

## SUMÁRIO

|                                                 |    |
|-------------------------------------------------|----|
| 1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE                 | 05 |
| 2. IDENTIFICAÇÃO DA CONTRATADA                  | 05 |
| 3. OBJETIVO                                     | 05 |
| 4. FINALIDADE                                   | 05 |
| 5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES | 06 |
| 6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL     | 06 |
| 6.1. Localização                                | 06 |
| 6.2. Caracterização da Região                   | 07 |
| 6.3. Caracterização do Imóvel                   | 07 |
| 7. DIAGNÓSTICO DO MERCADO                       | 08 |
| 8. METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO                     | 08 |
| 9. METODOLOGIA DA PESQUISA                      | 09 |
| 9.1. Pontos Comerciais                          | 09 |
| 10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO                      | 12 |
| 11. ANEXOS                                      | 13 |

## **1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE**

O presente Laudo Técnico de Avaliação foi solicitado pela Companhia de Habitação da Baixada Santista (Cohab Santista) no Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 58.158.635/0001-00, com sede na Praça dos Andradas, nº 12, 5º e 6º andares, Centro, Santos/SP, CEP 11.010-904.

## **2. IDENTIFICAÇÃO DA CONTRATADA**

A Reurbis Consultoria Minas Gerais foi contratada para a execução das atividades inerentes às avaliações de imóveis, conforme contrato firmado. A empresa é especializada em Assessoria e Consultoria em Avaliações, Perícias e Gestão Patrimonial, incluindo a regularização de imóveis urbanos e rurais. Possui atuação consolidada em 19 estados brasileiros, atendendo prioritariamente órgãos da administração pública direta e indireta, como prefeituras, autarquias, fundações, empresas públicas, sociedades de economia mista e órgãos da União, além de atender empresas privadas, bancos, instituições financeiras, fundos de pensão, escritórios de advocacia e a Justiça Estadual e Federal.

## **3. OBJETIVO**

O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado de locação do imóvel, na data-base da avaliação, mediante a aplicação de critérios técnicos e metodologia reconhecida, em conformidade com as normas vigentes.

O valor apurado busca representar, de forma justa e tecnicamente fundamentada, as condições normais de mercado, considerando-se as características físicas, locacionais, legais e econômicas do bem avaliado, bem como as limitações inerentes ao procedimento avaliatório.

## **4. FINALIDADE**

A presente avaliação tem como finalidade subsidiar tomadas de decisão de caráter técnico, administrativo ou patrimonial, servindo como referência para análises internas, negociações, controles patrimoniais, estudos de viabilidade ou outros fins compatíveis com a natureza do trabalho técnico desenvolvido, não implicando, por si só, obrigação legal, fiscal ou contratual, salvo quando expressamente indicado.



## 5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo de Avaliação fundamenta-se nas normas técnicas da ABNT NBR 14.653, com utilização das seguintes referências: Parte 1 - Procedimentos Gerais (Revisão 2019) e Parte 2 - Imóveis Urbanos (Revisão 2011). A avaliação refere-se à loja comercial, localizada na Rua Gonçalves Dias, nº 08 - Térreo, Centro, no município de Santos/SP, elaborado para fins de apuração do valor de mercado de locação do imóvel, na data-base da avaliação, mediante a aplicação de critérios técnicos e metodologia reconhecida, em conformidade com as normas vigentes, conforme contratação formalizada pela Companhia de Habitação da Baixada Santista (Cohab Santista) no Estado de São Paulo.

Não foram objeto de análise aspectos jurídicos como titularidade dominial, existência de ônus reais, restrições urbanísticas ou ambientais, superposições de divisas, ocupações irregulares ou outras questões de natureza legal, sendo tais providências de responsabilidade dos órgãos competentes e/ou das partes interessadas.

O valor apurado corresponde ao imóvel em condições cadastrais regulares, considerado livre e desimpedido para negociação, refletindo seu estado de conservação aparente e o uso compatível com sua destinação urbana, na data-base da avaliação.

A área utilizada para a avaliação foi definida com base na planta do imóvel apresentada pelo contratante. Para fins avaliatórios, o imóvel foi considerado livre para uso.

## 6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

### 6.1. Localização

Imóvel localizado na Rua Gonçalves Dias, nº 08 - Térreo, Centro, no município de Santos/SP, CEP 11010-160.



Localização do imóvel avaliado

**Fonte:** Google Earth, 2026.

[www.reurbisminasgerais.com.br](http://www.reurbisminasgerais.com.br)

## **6.2. Caracterização da Região**

A Rua Gonçalves Dias localiza-se no Centro de Santos (SP), em área urbana consolidada e de relevante valor histórico. O entorno apresenta traçado viário antigo, com edificações predominantemente antigas, geminadas e de uso misto, destacando-se atividades comerciais e de serviços no pavimento térreo, com ocupações residenciais e institucionais nos pavimentos superiores. A região possui infraestrutura urbana completa, incluindo pavimentação, redes de água, esgoto, energia elétrica e transporte público, além de apresentar intensa circulação de pedestres durante o período diurno. Observa-se baixa presença de áreas verdes e arborização limitada, características típicas do centro histórico. Trata-se de área com importância econômica e funcional, porém com ocorrência pontual de imóveis subutilizados e necessidade de manutenção urbana.

## **6.3. Caracterização do Imóvel**

O imóvel objeto do presente laudo localiza-se no Centro Histórico de Santos/SP, na Rua Gonçalves Dias, nº 8, esquina com a Rua do Comércio, nº 77, em área urbana consolidada, de forte vocação comercial e institucional, dotada de infraestrutura completa e boa acessibilidade.

Trata-se de unidade identificada como Loja 2, situada no pavimento térreo de edificação de uso misto, com acesso direto pela via pública. A unidade é composta por área principal, hall e sanitários, os quais integram a mesma matrícula funcional para fins de avaliação, perfazendo área total aproximada de 99 m<sup>2</sup>, conforme projeto disponibilizado.

A edificação apresenta estrutura em concreto armado e alvenaria, tipologia compatível com imóveis de padrão histórico da região central. Internamente, a unidade possui compartimentação simples, com pisos cerâmicos, paredes rebocadas e pintadas, laje maciça aparente e instalações elétricas e hidráulicas existentes. A iluminação ocorre de forma artificial, sendo complementada por ventilação e iluminação naturais por meio dos vãos voltados às vias públicas.

O estado geral da unidade é compatível com edificações antigas de uso urbano contínuo, apresentando desgaste natural decorrente do tempo, sem evidências visuais de comprometimento estrutural aparente nas áreas vistoriadas. O imóvel encontra-se inserido em contexto de política pública de provisão habitacional de interesse social, conforme sinalização existente no local, o que reforça sua relevância urbana e social no Centro de Santos.

## 7. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O Centro de Santos é uma área urbana consolidada, de elevada relevância histórica e econômica, caracterizada por edificações antigas, de médio e grande porte, e traçado urbano tradicional. O uso do solo é predominantemente misto, com forte presença de comércio, serviços, atividades institucionais e residenciais, especialmente nos pavimentos superiores.

Do ponto de vista imobiliário, observa-se vacância e subutilização em parte do parque edificado, associadas ao esvaziamento residencial ocorrido ao longo do tempo e à necessidade de manutenção e atualização das edificações. Apesar disso, a região dispõe de infraestrutura completa, boa acessibilidade por transporte público e proximidade com equipamentos culturais e administrativos.

Os valores imobiliários, em geral, são mais acessíveis em comparação a outras áreas da cidade, o que confere potencial para requalificação urbana, projetos habitacionais e reocupação residencial. Programas públicos de revitalização e recuperação do patrimônio têm contribuído para a valorização gradual da área. De forma geral, o Centro de Santos apresenta alto potencial de desenvolvimento imobiliário, condicionado à continuidade das ações de reabilitação urbana e incentivo à ocupação.

## 8. METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

A avaliação do imóvel localizado na Rua Gonçalves Dias, nº 08 - Térreo, Centro, no município de Santos/SP, CEP 11010-160, foi realizada em conformidade com os procedimentos estabelecidos na ABNT NBR 14.653-1:2019 (Procedimentos Gerais) e na ABNT NBR 14.653-2:2011 (Imóveis Urbanos).

Para a determinação do valor de mercado de locação do imóvel, adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, método recomendado pelas normas técnicas para avaliação de imóveis urbanos, especialmente quando há disponibilidade de dados representativos de mercado.

O método consiste na coleta, seleção, análise e tratamento de dados de mercado referentes a imóveis similares ao bem avaliado, considerando-se as principais variáveis que influenciam sua formação de valor, tais como área, implantação comercial, padrão de acabamento e valor unitário.

As amostras selecionadas foram devidamente homogeneizadas, de modo a refletir condições equivalentes às do imóvel avaliado, permitindo a obtenção de um valor unitário representativo do mercado imobiliário local, compatível com a realidade econômica do município, na data-base da avaliação.



A metodologia adotada assegura coerência técnica, transparência e confiabilidade ao resultado obtido, atendendo aos critérios de Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III, conforme previsto na ABNT NBR 14.653-2.

## **9. METODOLOGIA DE PESQUISA**

### **9.1. Pontos Comerciais**

As amostras de mercado utilizadas correspondem a pontos comerciais, situados em região compatível e com características semelhantes às do imóvel avaliado. As informações coletadas foram analisadas considerando variáveis representativas do comportamento do mercado imobiliário local, tais como:

- Área;
- Implantação Comercial;
- Padrão de Acabamento;
- Valor unitário praticado (R\$/m²).

As variáveis qualitativas Implantação Comercial e Padrão de Acabamento foram qualificadas por meio de escalas ordinais discretas, construídas com base em critérios técnicos, observação do entorno urbano, características construtivas e práticas correntes em avaliações imobiliárias, permitindo a padronização e a adequada comparabilidade entre os elementos da amostra.

A variável Implantação Comercial foi classificada em escala crescente de 1 a 3, considerando a relação do imóvel com a via pública, visibilidade, acessibilidade e integração com o fluxo urbano, representando desde implantação comercial limitada até implantação comercial excelente. De forma análoga, o Padrão de Acabamento foi classificado em escala de 1 a 3, refletindo a qualidade dos materiais empregados, estado de conservação, atualização das instalações e adequação ao uso comercial.

Quando aplicável, os dados foram submetidos a tratamento estatístico por inferência, por meio do software SisDEA, possibilitando a identificação e análise de valores atípicos, a redução de discrepâncias e a obtenção de parâmetros estatísticos mais consistentes e representativos do mercado local.

A variável Área foi tratada na forma inversa ( $1/x$ ), conforme indicado pelo modelo estatístico gerado no SisDEA, em razão do melhor ajuste aos dados de mercado e coerência com o comportamento econômico da variável.

Ressalta-se, adicionalmente, que a variável Implantação Comercial assume papel estruturante no modelo adotado, sendo responsável por equalizar as diferenças de vocação

econômica entre imóveis com distintas características de inserção urbana, especialmente no que se refere à distinção entre unidades com acesso direto à via pública (lojas) e unidades inseridas em edificações comerciais (salas).

Tal abordagem garante que o modelo estatístico represente adequadamente o comportamento do mercado, preservando a coerência econômica e a comparabilidade entre os dados utilizados.

Em razão dessa transformação, o coeficiente estimado assume sinal negativo, o que não representa uma relação econômica inversa entre a qualidade da implantação comercial e o valor unitário do imóvel, mas sim um efeito matemático inerente à forma funcional adotada.

Sob a ótica econômico-imobiliária, a variável mantém relação direta com o valor unitário, de modo que melhores níveis de implantação comercial estão associados a maiores valores de mercado. Tal comportamento foi adequadamente capturado pelo modelo regressivo após a aplicação da transformação, a qual demonstrou maior aderência aos dados observados no mercado.

Com base no tratamento das amostras, definiu-se o valor unitário de mercado mais provável (R\$/m²), o qual, aplicado à área do imóvel avaliado, resultou na estimativa do valor de mercado de locação, em conformidade com os princípios do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme preconizado pela ABNT NBR 14.653-2.

### **Quadro 1 – Graus de Fundamentação – Inferência Estatística (NBR 14.653-2:2011)**

| ITEM | DESCRIÇÃO                                                      | GRAU                                                                                                                                                  |                                                                                                   |                                                                                               |
|------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                                                                | III                                                                                                                                                   | II                                                                                                | I                                                                                             |
| 1    | Caracterização do imóvel avaliado                              | Completa quanto a todas as variáveis analisadas                                                                                                       | <b>Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo</b>                                          | Adoção de situação paradigmática                                                              |
| 2    | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados | 6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                 | <b>4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes</b>                                      | 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                         |
| 3    | Identificação dos dados de mercado                             | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo | <b>Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem</b> | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo |

|   |                                                                                                                                        |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4 | Extrapolação                                                                                                                           | <b>Não admitida</b> | Admitida para apenas uma variável, desde que:<br>a) as medidas das características do imóvel avaliado 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 avaliado 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 |
| 5 | Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | <b>10%</b>          | 20%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 6 | Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor                       | <b>1%</b>           | 2%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

Fonte: Norma ABNT NBR 14.653-2:2011.

Quanto aos pontos mínimos necessários para o grau de fundamentação previsto em norma, esses são descritos Quadro 2.

**Quadro 2 – Enquadramento do Grau de Fundamentação da Avaliação, conforme ABNT NBR 14.653-1:2019 e ABNT NBR 14.653-2:2011.**

| <b>Graus</b>       | <b>III</b>                                            | <b>II</b>                                                  | <b>I</b>                   |
|--------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Pontos mínimos     | <b>13</b>                                             | <b>8</b>                                                   | <b>5</b>                   |
| Itens obrigatórios | 2, 4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II | <b>2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I</b> | Todos, no mínimo no grau I |

**Quadro 3 – Graus de Precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado (NBR 14.653-2:2011).**

| <b>Descrição</b>                                                                    | <b>Grau</b>   |        |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------|--------|
| Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno do valor central da estimativa | III           | II     | I      |
|                                                                                     | <b>≤ 30 %</b> | ≤ 40 % | ≤ 50 % |

Fonte: ABNT NBR 14.653-2:2011.

NOTA 1: Observar o descrito em 9.1.

NOTA 2: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50 %, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

## 10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Considerando o valor unitário de locação apurado para o imóvel avaliado, correspondente a R\$ 28,15/m<sup>2</sup>(médio), e a área construída de 99,00 m<sup>2</sup> da loja comercial situada na Rua Gonçalves Dias, nº 08 - Térreo, Centro, no município de Santos/SP, obtém-se o valor de mercado da locação conforme o cálculo a seguir:

Valor da Avaliação = Área Construída × Valor unitário (R\$/m<sup>2</sup>)

Valor da Avaliação = 99,00 m<sup>2</sup> × R\$ 28,15/m<sup>2</sup>

Valor da Avaliação = R\$ 2.786,85

Para fins de arbitramento, adota-se uma margem de variação de ±15%, resultando nos seguintes valores de referência:

Valor com acréscimo de 15%: R\$ 3.204,87

Valor com decréscimo de 15%: R\$ 2.368,82

Dessa forma, o valor de mercado estimado para a locação mensal do imóvel avaliado situa-se no intervalo compreendido entre R\$ 2.368,82 e R\$ 3.204,87, tendo como valor base de referência R\$ 2.786,85, na data-base da avaliação, considerando condições normais de mercado.

Manhuaçu/MG, 29 de abril de 2026

---

Responsável Técnico  
Vanessa Martins Fraga  
Engenheira Civil  
M. Eng. em Avaliações e Perícias  
De Engenharia  
CREA/SP 5071467365  
IBAPE 1074 MG



---

## **11. ANEXOS**

**Anexo I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL**

**Anexo II – MEMÓRIA DE CÁLCULO**

**Anexo III – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**

**Anexo IV – ART**

## ANEXO I

# RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



Figura 1- Vista de acesso ao imóvel avaliado



Figura 2- Vista do imóvel avaliado



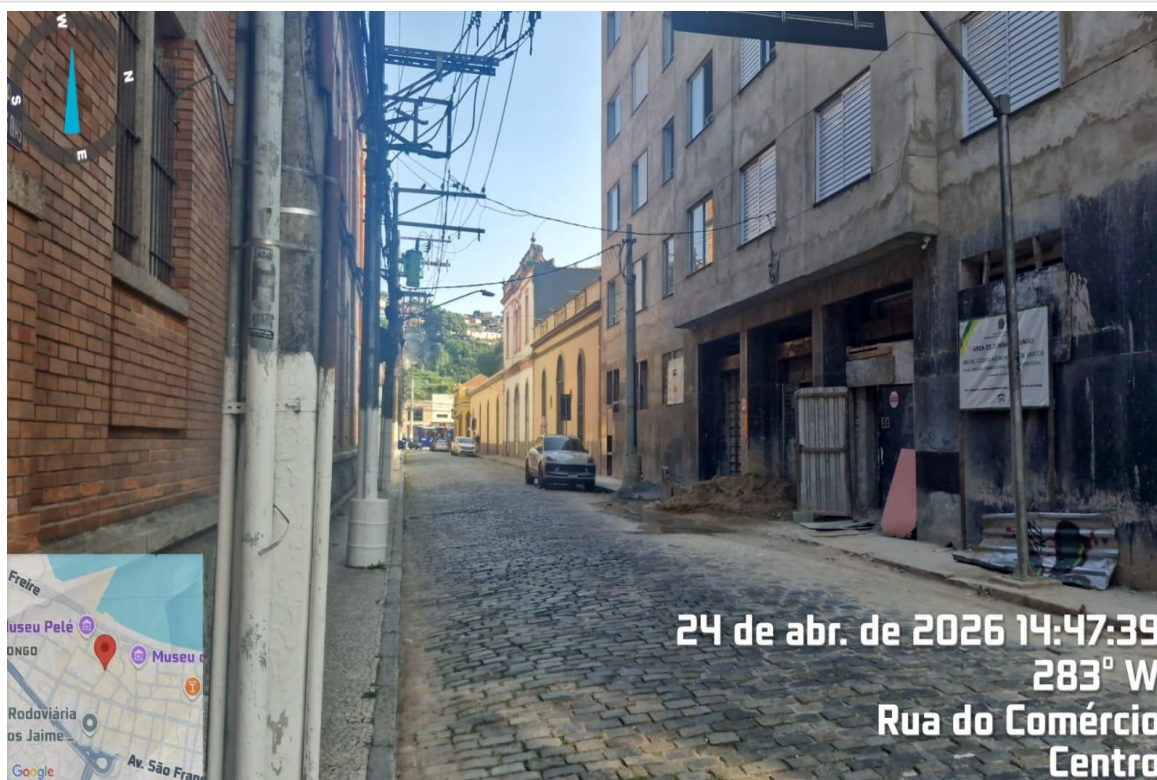


Figura 3 - Vista do acesso lateral do Imóvel



Figura 4 – Vista 2 do acesso lateral do Imóvel



Figura 5 – Vista interna do Imóvel



Figura 6 - Vista interna do Imóvel





Figura 7 - Vista interna do Imóvel



Figura 8 – Vista do banheiro do Imóvel



Figura 9 – Área de circulação do Imóvel



Figura 10 - Vista interna do Imóvel

## ANEXO II

### MEMÓRIA DE CÁLCULO

**1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

|                 |                                  |
|-----------------|----------------------------------|
| Autor:          | Vanessa Martins Fraga            |
| Modelo:         | COHAB SANTISTA                   |
| Data do modelo: | terça-feira, 28 de abril de 2026 |
| Tipologia:      | Lojas                            |

**2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:**

| Variáveis e dados do modelo     | Quant. |
|---------------------------------|--------|
| Total de variáveis:             | 4      |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 4      |
| Total de dados:                 | 16     |
| Dados utilizados no modelo:     | 16     |

**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        |
| Município/Distrito     | Texto    | Texto                          | Município onde o imóvel se localizada                                                                                                                                                                               | Sim        |
| Informante             | Texto    | Texto                          | Nome ou identificação do informante                                                                                                                                                                                 | Sim        |
| Telefone do informante | Texto    | Texto                          | Telefone ou número de contato do informante                                                                                                                                                                         | Sim        |
| Área                   | Numérica | Dependente                     | Area privativa da unidade medida em m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                  | Sim        |
| Implantação Comercial  | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | Implantação Comercial das lojas com a escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 – Implantação Comercial Limitada, 2 – Implantação Comercial Regular, 3 – Implantação Comercial Excelente | Sim        |
| Padrão de Acabamento   | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | Padrão de Acabamento das lojas com a escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 – Baixo, 2 – Médio, 3 – Alto                                                                              | Sim        |
| Link                   | Texto    | Texto                          | Campo de identificação do imóvel                                                                                                                                                                                    | Sim        |
| Valor unitário         | Numérica | Dependente                     | Valor total do imóvel dividido pela Area total (m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                    | Sim        |

**4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

| Nome da variável      | Valor Mínimo | Valor Máximo | Amplitude | Valor Médio |
|-----------------------|--------------|--------------|-----------|-------------|
| Área                  | 50,00        | 140,00       | 90,00     | 81,94       |
| Implantação Comercial | 2,00         | 3,00         | 1,00      | 2,38        |
| Padrão de Acabamento  | 1,00         | 3,00         | 2,00      | 1,94        |
| Valor unitário        | 20,00        | 86,54        | 66,54     | 36,22       |



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

| Estatísticas do modelo       | Estatística           |
|------------------------------|-----------------------|
| Coeficiente de correlação:   | 0.9685699 / 0.9414855 |
| Coeficiente de determinação: | 0.9381276             |
| Fisher - Snedecor:           | 60.65                 |
| Significância do modelo (%): | 0.00                  |

**6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

| Distribuição dos resíduos                             | Curva Normal | Modelo |
|-------------------------------------------------------|--------------|--------|
| Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$       | 68%          | 68%    |
| Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$ | 90%          | 93%    |
| Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$ | 95%          | 93%    |

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

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| Quantidade de outliers: | 1     |
| % de outliers:          | 6.25% |

**8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

| Fonte de variação | Soma dos Quadrados | Graus de Liberdade | Quadrado Médio | F      |
|-------------------|--------------------|--------------------|----------------|--------|
| Explicada         | 0.002              | 3                  | 0.001          | 60.649 |
| Não Explicada     | 0.000              | 12                 | 0.000          |        |
| Total             | 0.002              | 15                 |                |        |

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

1/Valor unitário =  $+0.0751571683 - 0.3831655572 / \text{Área} - 0.006851964699 * \text{Implantação Comercial} - 0.01102840328 * \text{Padrão de Acabamento}$

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

| Variáveis | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|-----------|---------|--------|---------|
|-----------|---------|--------|---------|

## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

|                       |     |       |      |
|-----------------------|-----|-------|------|
| Área                  | 1/x | -1.95 | 7.48 |
| Implantação Comercial | x   | -3.09 | 0.93 |
| Padrão de Acabamento  | x   | -6.91 | 0.00 |
| Valor unitário        | 1/y | 14.42 | 0.00 |

### 11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

| Variável              | Alias | x1    | x2    | x3    | y     |
|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Área                  | x1    | 0.00  | -0.23 | 0.11  | -0.16 |
| Implantação Comercial | x2    | -0.23 | 0.00  | 0.66  | -0.76 |
| Padrão de Acabamento  | x3    | 0.11  | 0.66  | 0.00  | -0.94 |
| Valor unitário        | y     | -0.16 | -0.76 | -0.94 | 0.00  |

### 12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

| Variável              | Alias | x1   | x2   | x3   | y    |
|-----------------------|-------|------|------|------|------|
| Área                  | x1    | 0.00 | 0.59 | 0.30 | 0.49 |
| Implantação Comercial | x2    | 0.59 | 0.00 | 0.36 | 0.67 |
| Padrão de Acabamento  | x3    | 0.30 | 0.36 | 0.00 | 0.89 |
| Valor unitário        | y     | 0.49 | 0.67 | 0.89 | 0.00 |

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

| Dado | Observado  | Estimado   | Resíduo     | Resíduo (%) | Resíduo / DP | DCook      |
|------|------------|------------|-------------|-------------|--------------|------------|
| 1    | 0,04370600 | 0,04717800 | -0,00347100 | -7,9425%    | -1,180705    | 0,17150100 |
| 2    | 0,03351200 | 0,03311500 | 0,00039700  | 1,1848%     | 0,135042     | 0,00090500 |
| 3    | 0,02000000 | 0,01672600 | 0,00327400  | 16,3675%    | 1,113404     | 0,12732500 |
| 4    | 0,03125000 | 0,03173300 | -0,00048300 | -1,5460%    | -0,164322    | 0,00268700 |
| 5    | 0,03076900 | 0,02935100 | 0,00141800  | 4,6079%     | 0,482234     | 0,02756500 |
| 6    | 0,03176600 | 0,03230100 | -0,00053500 | -1,6828%    | -0,181822    | 0,00227000 |
| 7    | 0,02814500 | 0,02750300 | 0,00064200  | 2,2825%     | 0,218502     | 0,00544300 |
| 8    | 0,03684600 | 0,03666000 | 0,00018600  | 0,5060%     | 0,063416     | 0,00148300 |
| 9    | 0,03529800 | 0,03301000 | 0,00228800  | 6,4817%     | 0,778184     | 0,03078500 |
| 10   | 0,04500500 | 0,04616700 | -0,00116300 | -2,5841%    | -0,395546    | 0,01233500 |
| 11   | 0,01333300 | 0,01672600 | -0,00339300 | -25,4487%   | -1,154102    | 0,13680300 |
| 12   | 0,04000000 | 0,04403900 | -0,00403900 | -10,0969%   | -1,373681    | 0,23736000 |
| 13   | 0,05000000 | 0,04403900 | 0,00596100  | 11,9225%    | 2,027577     | 0,51712000 |
| 14   | 0,03599700 | 0,03513900 | 0,00085800  | 2,3838%     | 0,291856     | 0,00796500 |
| 15   | 0,01155500 | 0,01414700 | -0,00259200 | -22,4324%   | -0,881656    | 0,17313900 |
| 16   | 0,03000300 | 0,02935100 | 0,00065200  | 2,1717%     | 0,221619     | 0,00582200 |



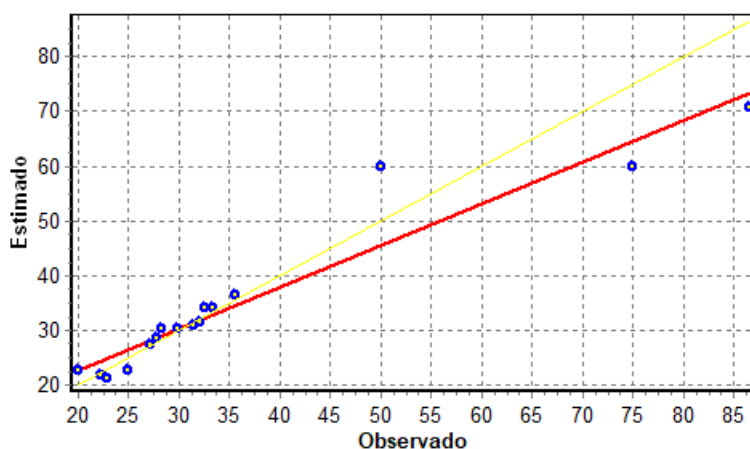
**14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

| Item | Descrição                                                                                                                              | Grau III                                                                                                                                              | Grau II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Grau I                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pontos obtidos |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 1    | Caracterização do imóvel avaliando                                                                                                     | Completa quanto a todas as variáveis analisadas                                                                                                       | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Adoção de situação paradigma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2              |
| 2    | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados                                                                         | 6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                 | 4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 2              |
| 3    | Identificação dos dados de mercado                                                                                                     | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem                                                                                                                                                                                                                                            | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo                                                                                                                                                                                                                                                               | 2              |
| 4    | Extrapolação                                                                                                                           | Não admitida                                                                                                                                          | Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável | Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo | 3              |
| 5    | Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 10%                                                                                                                                                   | 20%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 3              |
| 6    | Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor                       | 1%                                                                                                                                                    | 2%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 3              |

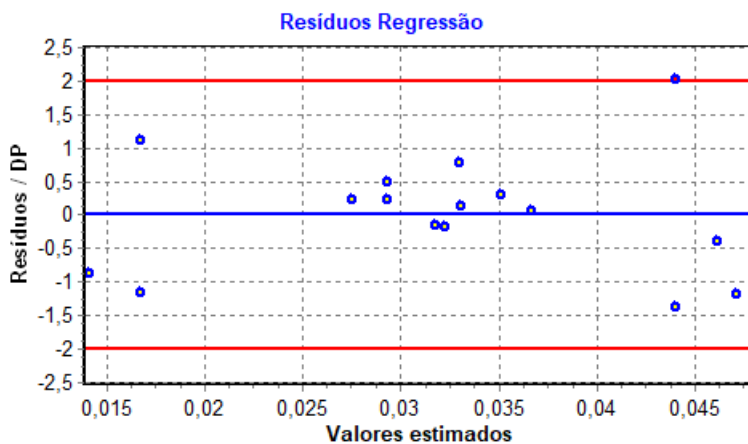


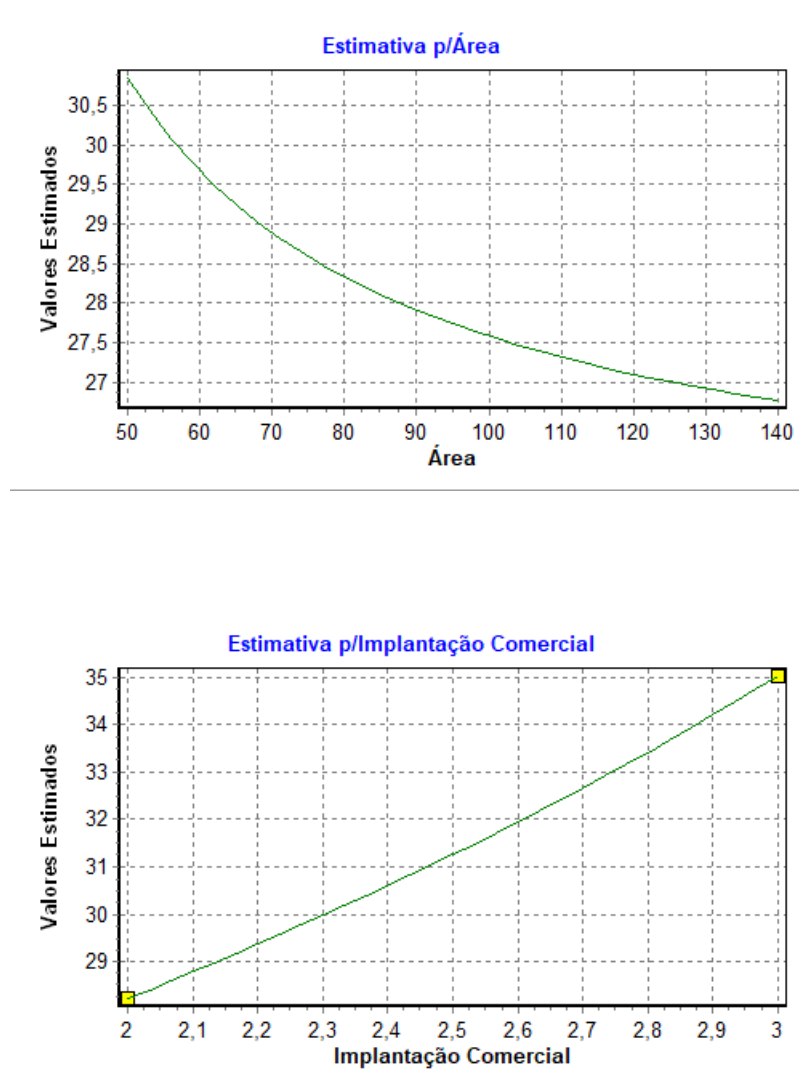
15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

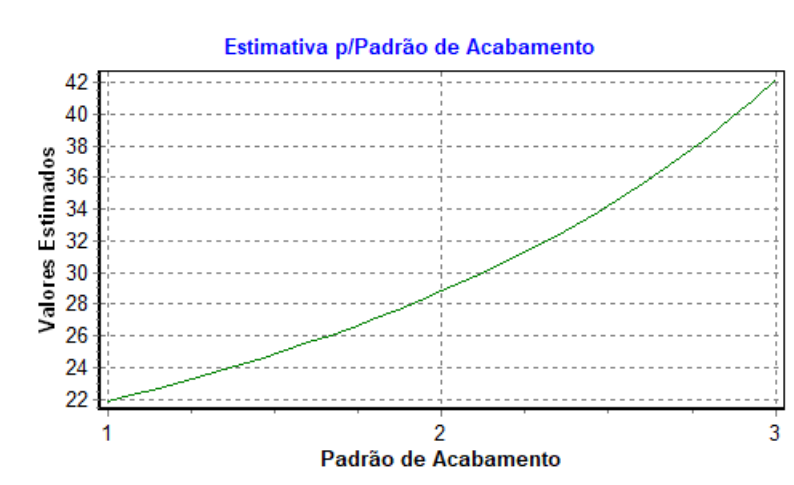
**Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta**



**Resíduos da Regressão Linear**



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



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

| ID | Endereço                              | Bairro | Município/Distrito | Informante                       |
|----|---------------------------------------|--------|--------------------|----------------------------------|
| 1  | Rua do Comércio                       | Centro | Santos             | Invista Inteligencia Imobiliária |
| 2  | Rua do Comércio                       | Centro | Santos             | Litoral House Imobiliária        |
| 3  | Rua do Comércio, 55                   | Centro | Santos             | R3 Imóveis                       |
| 4  | Rua do Comércio, 55                   | Centro | Santos             | Alabi Negócios Imobiliarios      |
| 5  | Praça Antônio Telles, 12              | Centro | Santos             | R3 Imóveis                       |
| 6  | Rua Doutor Adhemar de Figueiredo Lira | Centro | Santos             | Mar Imóveis                      |
| 7  | Rua Frei Gaspar                       | Centro | Santos             | Lopes Serlam                     |
| 8  | Avenida Visconde de São Leopoldo      | Centro | Santos             | Consultare Imoveis               |
| 9  | Rua Martin Affonso                    | Centro | Santos             | Marilza de Oliveira Imoveis      |
| 10 | Rua Itororó, 3                        | Centro | Santos             | Ocb Administração                |
| 11 | Rua Riachuelo, 86                     | Centro | Santos             | Elton Ayres Imóveis              |
| 12 | Rua Braz Cubas, 246                   | Centro | Santos             | Rogério Marques da Silva         |
| 13 | Rua Vasconcellos Tavares, 21          | Centro | Santos             | Rogério Marques da Silva         |
| 14 | Rua Dom Pedro II, 19                  | Centro | Santos             | Rogério Marques da Silva         |
| 15 | Rua Augusto Severo                    | Centro | Santos             | Consultare Imoveis               |
| 16 | Praça Antônio Telles, 12              | Centro | Santos             | R3 Imóveis                       |

| ID | Telefone do informante | Link                                                                                                                                                                                                                                    |
|----|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | (13) 3040-5050         | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-santos-118m2-aluguel-RS2700-id-2835562220/">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-santos-118m2-aluguel-RS2700-id-2835562220/</a>   |
| 2  | (13) 4141-9292         | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-santos-61m2-aluguel-RS1820-id-2567398658/">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-santos-61m2-aluguel-RS1820-id-2567398658/</a>     |
| 3  | (13) 3233-1410         | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-santos-80m2-aluguel-RS4000-id-2873293024/">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-santos-80m2-aluguel-RS4000-id-2873293024/</a>     |
| 4  | (13) 3289-8564         | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-santos-50m2-aluguel-RS1600-id-2766245822/">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-santos-50m2-aluguel-RS1600-id-2766245822/</a>     |
| 5  | (13) 3233-1410         | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairros-santos-120m2-aluguel-RS3900-id-2534260404/">https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairros-santos-120m2-aluguel-RS3900-id-2534260404/</a> |



## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

|    |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6  | (13) 98113-1010 | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-santos-54m2-aluguel-RS1700-id-2882585100/">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-santos-54m2-aluguel-RS1700-id-2882585100/</a>                                             |
| 7  | (13) 3500-7700  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-santos-76m2-venda-RS310000-id-2874787115/">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-santos-76m2-venda-RS310000-id-2874787115/</a>                                             |
| 8  | (13) 3041-5555  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairros-santos-140m2-aluguel-RS3800-id-2819654268/">https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairros-santos-140m2-aluguel-RS3800-id-2819654268/</a>                                         |
| 9  | (13) 99712-1512 | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-1-quartos-centro-bairros-santos-com-garagem-60m2-aluguel-RS1700-id-2675702201/">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-1-quartos-centro-bairros-santos-com-garagem-60m2-aluguel-RS1700-id-2675702201/</a> |
| 10 | (13) 3208-3276  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-santos-90m2-aluguel-RS2000-id-2882657879/">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-santos-90m2-aluguel-RS2000-id-2882657879/</a>                                             |
| 11 | (13) 99677-0913 | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairros-santos-80m2-aluguel-RS6000-id-2864266062/">https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairros-santos-80m2-aluguel-RS6000-id-2864266062/</a>                                           |
| 12 | (13) 3233-2211  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairros-santos-60m2-aluguel-RS1500-id-2744694898/">https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairros-santos-60m2-aluguel-RS1500-id-2744694898/</a>                                           |
| 13 | (13) 3233-2211  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairros-santos-com-garagem-60m2-aluguel-RS1200-id-2856247820/">https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairros-santos-com-garagem-60m2-aluguel-RS1200-id-2856247820/</a>                   |
| 14 | (13) 3233-2211  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-1-quartos-centro-bairros-santos-90m2-aluguel-RS2500-id-2787959420/">https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-1-quartos-centro-bairros-santos-90m2-aluguel-RS2500-id-2787959420/</a>                     |
| 15 | (13) 3041-5555  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairros-santos-52m2-aluguel-RS4500-id-2819657717/">https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairros-santos-52m2-aluguel-RS4500-id-2819657717/</a>                                           |
| 16 | (13) 3233-1410  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairros-santos-120m2-aluguel-RS4000-id-2852848232/">https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairros-santos-120m2-aluguel-RS4000-id-2852848232/</a>                                         |

### Variáveis Numéricas:

| ID | Área | Implantação Comercial | Padrão de Acabamento | Valor unitário |
|----|------|-----------------------|----------------------|----------------|
| 1  | 118  | 2                     | 1                    | 22,88          |
| 2  | 61   | 2                     | 2                    | 29,84          |
| 3  | 80   | 3                     | 3                    | 50,00          |
| 4  | 50   | 2                     | 2                    | 32,00          |
| 5  | 120  | 3                     | 2                    | 32,50          |
| 6  | 54   | 2                     | 2                    | 31,48          |
| 7  | 76   | 3                     | 2                    | 35,53          |
| 8  | 140  | 2                     | 2                    | 27,14          |
| 9  | 60   | 2                     | 2                    | 28,33          |
| 10 | 90   | 2                     | 1                    | 22,22          |
| 11 | 80   | 3                     | 3                    | 75,00          |
| 12 | 60   | 2                     | 1                    | 25,00          |
| 13 | 60   | 2                     | 1                    | 20,00          |
| 14 | 90   | 2                     | 2                    | 27,78          |
| 15 | 52   | 3                     | 3                    | 86,54          |
| 16 | 120  | 3                     | 2                    | 33,33          |

**18) ESTIMATIVAS DE VALORES:****•Imóvel avaliando 1:**

| Estimativa   | Média | Amplitude | Grau de Precisão |
|--------------|-------|-----------|------------------|
| Valor Mínimo | 26,60 | 5,50%     |                  |
| Valor Médio  | 28,15 | -         | III              |
| Valor Máximo | 29,89 | 6,17%     |                  |

**Dados do imóvel avaliando:**

| Variável               | Conteúdo              | Extrapolação |
|------------------------|-----------------------|--------------|
| Endereço               | Rua Gonçalves Dias, 8 | -            |
| Bairro                 | Centro                | -            |
| Município/Distrito     | Santos                | -            |
| Informante             |                       | -            |
| Telefone do informante |                       | -            |
| Área                   | 99,00                 | Não          |
| Implantação Comercial  | 2,00                  | Não          |
| Padrão de Acabamento   | 2,00                  | Não          |
| Link                   |                       | -            |

## ANEXO III

### DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

## ANEXO I

### Transcrição



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE SANTOS - ESTADO DE SÃO PAULO  
Bel. João Alves Franco  
OFICIAL



**Certifica**, que no Livro 3-I de Transcrição das Transmissões, às fls.242, consta em data de 10 de julho de 1.940 que, **PELA TRANSCRIÇÃO SOB Nº.12.149** (Tr. Ant. n°s.1.890 e 12.144), **INSTITUTO DE APOSENTADORIA E PENSÕES DA ESTIVA**, com sede no Rio de Janeiro, **adquiriu de FERNANDO CHAMBERS DE SOUZA** e sua mulher **Dª CEIWEN DE SOUZA**, proprietários, domiciliados na Inglaterra, **“UM PRÉDIO, SOBRADO, com cinco portas de frente em baixo e cinco janelas com sacadas de ferro em cima, à Rua do Comércio n°s.79/81, antiga Rua Santo Antônio, esquina da atual Rua Gonçalves Dias, antiga Travessa São Leopoldo, tendo na Rua Gonçalves dias sete portas embaixo e sete janelas de peitoril com sacada de ferro, com fundos até um pequeno muro onde tem um portão**, tudo construído em terreno que é próprio e mede 11,85 metros de frente para a Rua do Comércio, por 39,00 metros, mais ou menos, da frente aos fundos, ao correr da Rua Gonçalves Dias, confrontando de um lado com a casa da herança do Conselheiro Boaventura Rodrigues de Souza, do outro lado com a citada Rua Gonçalves Dias, antiga Travessa São Leopoldo e nos fundos com os fundos dos prédios da Rua Visconde Vergueiro, de quem de direito”, pelo preço de R\$.130.000\$000, conforme escritura de VENDA E COMPRA de 4 de julho de 1.940, lavrada em Santos nas Notas do 3º Tabelião; e, cuja transcrição sofreu 07 alterações por averbações à sua respectiva margem, à saber: **“Nº.01**, datada de 4 de março de 1.944, para constar que: Por requerimento assinado em 3 de março de 1.944, Arnaldo Mendes Pereira, diretor do Instituto de Aposentadoria e Pensões da Estiva, **pediu esta averbação para ficar constando da transcrição sob nº.12.149, a demolição do prédio nºs.79/81 da Rua do Comércio, esquina da Rua Gonçalves Dias, e a construção de um novo prédio no mesmo local, com o seguinte emplotamento: Rua do Comércio nº.77 e Rua Gonçalves Dias nº.08**, como se verifica da certidão fornecida em 24 de fevereiro do ano em curso, pela Secção de Expediente e Protocolo da Diretoria Administrativa da Prefeitura

Rua Frei Gaspar, 22 - 5º Andar - Conj. 53/54 - Centro - Santos/SP  
Fone: (13) 3219-6295 / 3219-8263 - Fax: (13) 3219-8263 - e-mail: atendimento@cri1santos.com

Rubrica:  
Data: 03/03/2026.

Praça dos Andradas nº 12 – 6º andar Centro - Santos – 11.010-904 - Tel. (13) 3211-8520



Municipal de Santos". "Nº.02, datada de 24 de maio de 1.946, para constar que: Por Mandado passado em 21 de maio de 1.946, pelo escrevente autorizado do 7º Ofício desta Comarca, José Romano, o M. Juiz de Direito da 2ª Vara, Dr. Euclides de Campos, a requerimento do Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Empregados em Transportes e Cargas, e de conformidade com o art. 5º do Decreto Lei nº.7.720, de 09 de julho de 1.945, **ordenou a presente averbação para ficar constando da transcrição sob nº.12.149, que o prédio nela descrito passa a pertencer ao requerente INSTITUTO DE APOSENTADORIA E PENSÕES DOS EMPREGADOS EM TRANSPORTES E CARGAS**". "Nº.03, datada de 16 de abril de 1.984, para constar que: Por petição firmada nesta cidade, aos 30 de março de 1.984, **o INSTITUTO DE ADMINISTRAÇÃO FINANCEIRA DA PREVIDÊNCIA E ASSISTÊNCIA SOCIAL-IAPAS, requereu a presente averbação à margem da Transcrição nº.12.149, a fim de ficar constando que por força do que estabeleceu o Artigo 32 do Decreto-Lei nº.72, de 21 de novembro de 1.966, que unificou os Institutos de Aposentadoria e Pensões então existentes e criou o INSTITUTO NACIONAL DE PREVIDÊNCIA SOCIAL-INPS, o imóvel ao lado descrito, ou seja, situado na Rua Gonçalves Dias nº.8, adquirido pelo ex-Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Empregados em Transportes e Cargas, bem como todos os outros bens, direitos e obrigações destas Instituições, passaram a integrar o patrimônio do Originário INPS**". "Nº.04, datada de 16 de abril de 1.984, para constar que: Por petição firmada nesta cidade, aos 30 de março de 1.984, **o INSTITUTO DE ADMINISTRAÇÃO FINANCEIRA DA PREVIDÊNCIA E ASSISTÊNCIA SOCIAL-IAPAS, requereu a presente averbação à margem da Transcrição nº.12.149, a fim de ficar constando que, posteriormente, conforme preceitua o Artigo 14, item VI da Lei nº.6.439 de 1º de setembro de 1.977, todos os bens e direitos do originário INPS, dentre os quais o imóvel ao lado descrito, situado à Rua Gonçalves Dias nº.8, passaram a integrar o patrimônio do INSTITUTO NACIONAL DE ASSISTÊNCIA MEDICA DA**





1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE SANTOS - ESTADO DE SÃO PAULO  
Bel. João Alves Franco  
OFICIAL



**PREVIDÊNCIA SOCIAL-INAMPS, que é assim o legítimo senhor titular dos direitos sobre o imóvel supra mencionado**. "Nº.05, datada de 08 de junho de 1.994, para constar que: Por Petição firmada nesta cidade aos 25 de maio de 1.994, corroborada por xerocópia autenticada do Decreto nº.99.350/90, publicada no Diário Oficial de 28 de junho de 1.990, o **INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL-INSS, requereu a presente averbação à margem da Transcrição nº.12.149, para ficar constando que por força do decreto acima mencionado, o imóvel ao lado descrito, situado na Rua Gonçalves Dias nº.08, foi incorporado pelo requerente**". "Nº.06, datada de 06 de fevereiro de 2.013, para constar que: Por Ofício nº.09/Gerência Executiva de Santos/INSS, expedido nesta cidade, aos 21 de fevereiro de 2.013, assinado por Ivete Rocha Bittencourt, Gerente Executiva do INSS em Santos, **foi requerida a presente averbação à margem da transcrição nº.12.149, para ficar constando o cancelamento da Av.5,** tendo como embasamento a Lei nº.6.439 de 01/09/1977, que institui o Sistema Nacional de Previdência Social (SINPAS), bem como a Lei nº.8.689 de 27/07/1993, que extinguiu o Instituto Nacional de Assistência Médica da Previdência Social - INAMPS". "Nº.07, datada de 18 de abril de 2.013, para constar que: Por Ofício nº.171/2013/ERBS/GAB, expedido nesta cidade, aos 22 de março de 2.013, assinado por Sergio Martins Assis, Coordenador do Escritório Regional da Baixada Santista, da Superintendência do Patrimônio da União em São Paulo-SP., **foi autorizada a presente averbação à margem da transcrição nº.12.149, para ficar constando que por força da Lei nº.8.689 de 27 de julho de 1.993, o imóvel ao lado descrito, foi incorporado pela UNIÃO**".

**CERTIFICA** mais que, revendo os livros do Serviço a seu cargo, a contar do ano de 1.940 até a presente data, deles, não constam que a, UNIÃO, haja alienado o imóvel já descrito, nem sobre o mesmo constituído hipoteca legal, convencional ou judiciária, instituído ônus reais ou feito contrato de locação com a cláusula do Artigo 576 do Código Civil; e, bem assim, como não constam citações para ações reais ou pessoais, reipersecutórias, tendo por

1º Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca de Santos - SP

470441

1144-3-AA



Rua Frei Gaspar, 22 - 5º Andar - Conj. 53/54 - Centro - Santos/SP  
Fone: (13) 3219-6295 / 3219-8263 - Fax: (13) 3219-8263 - e-mail: atendimento@cri1santos.com

objeto o referido imóvel. E da fé. Santos, 17 de julho de 2.020. Eu \_\_\_\_\_  
Escrevente autorizada (o), a digitei. (LNP)

P. 385.129

#### Valor Cobrado pela Certidão

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| Oficial            | R\$. 32,97        |
| Estado             | R\$. 9,37         |
| IPESP              | R\$. 6,41         |
| Reg. Civil         | R\$. 1,74         |
| Trib. Justiça      | R\$. 2,26         |
| Ministério Público | R\$. 1,58         |
| Município          | R\$. 0,66         |
| <b>TOTAL</b>       | <b>R\$. 54,99</b> |
| Recibo             | _____             |



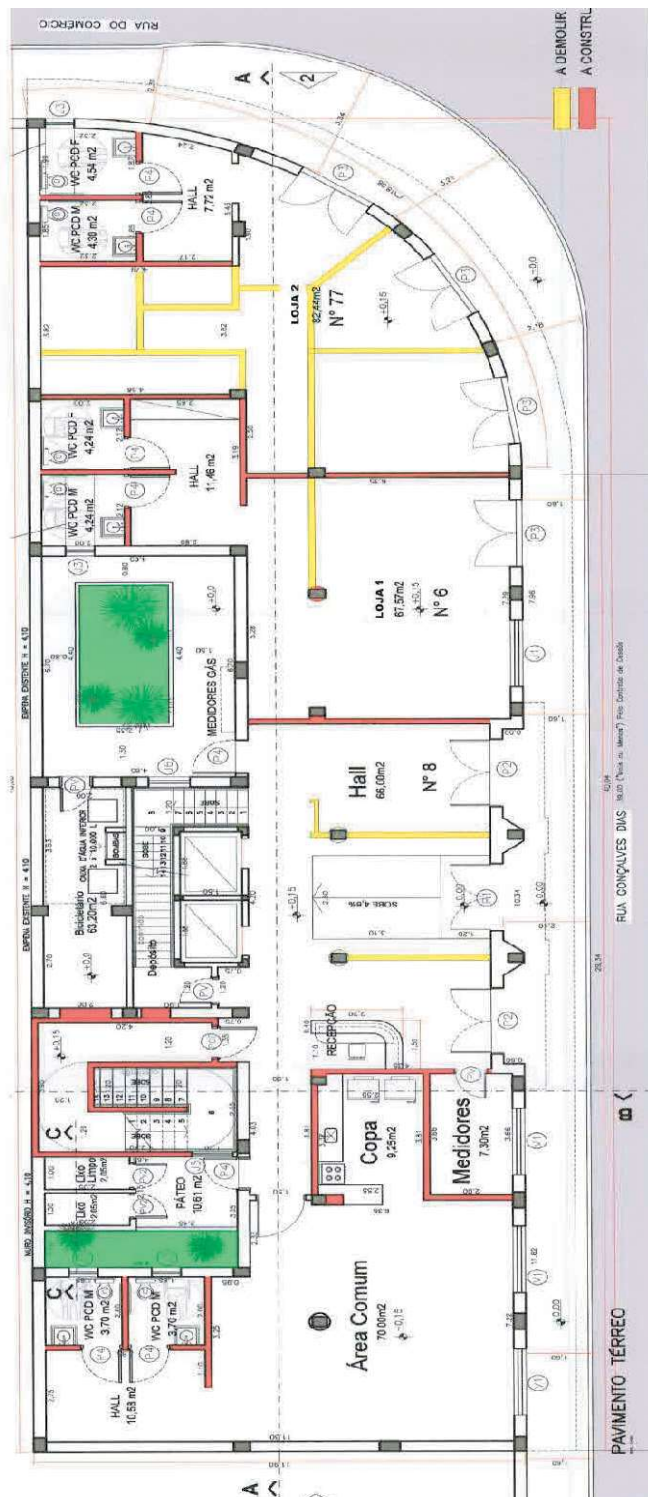
Para conferir a procedência deste documento, efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

1114433C30000000177614208

## ANEXO II

### Planta - Térreo



## ANEXO IV

### ART



**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**  
**2620261241214**

**1. Responsável Técnico****VANESSA MARTINS FRAGA**Título Profissional: **Engenheira Civil**

Empresa Contratada:

RNP: **1417290935**Registro: **5071467365-SP**

Registro:

**2. Dados do Contrato**Contratante: **Companhia de Habitacao Dabaixada Santista**CPF/CNPJ: **58.158.635/0001-00**Endereço: **Praça dos Andradas**

Nº:

Complemento:

Bairro: **Centro**Cidade: **Santos**UF: **SP**CEP: **11010-100**Contrato: **012/2026**Celebrado em: **31/03/2026**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **1190,00**Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional:

**3. Dados da Obra Serviço**Endereço: **Rua do Comércio**Nº: **77**Complemento: **Loja 02**Bairro: **Centro**Cidade: **Santos**UF: **SP**CEP: **11010-140**Data de Início: **01/04/2026**Previsão de Término: **30/09/2026**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Outro**

Código:

Proprietário: **Ministerio da Fazenda**CPF/CNPJ: **00.394.460/0001-41****4. Atividade Técnica****Elaboração**

|          |                  |                   |                                 | Quantidade     | Unidade        |
|----------|------------------|-------------------|---------------------------------|----------------|----------------|
| <b>1</b> | <b>Avaliação</b> | <b>de imóveis</b> | <b>para fins institucionais</b> | <b>1,00000</b> | <b>unidade</b> |

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

**5. Observações**

DISPENSA ELETRONICA, LICITAÇÃO Nº: 007/2026.  
PROCESSO Nº: 0847/2025.  
CONTRATO Nº: 012/2026.

**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

\_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_  
Local data

VANESSA MARTINS FRAGA - CPF: 115.327.326-86

Companhia de Habitacao Dabaixada Santista - CPF/CNPJ: 58.158.635/0001-00

## 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](http://www.creasp.org.br) ou [www.confes.org.br](http://www.confes.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](http://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 Agronomia  
do Estado de São Paulo

Valor ART R\$ 108,39

Registrada em: 28/04/2026

Valor Pago R\$ 108,39

Nosso Numero: 2620261241214

Versão do sistema

Impresso em: 28/04/2026 17:49:14

Autenticação de ART  
2620261241214