

Laudo de Avaliação

SOLICITANTE: COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA – COHAB SANTISTA

NOTA DE EMPENHO N° 07/2026

1 - IDENTIFICAÇÃO

Fins		Tipologia	
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO - VENDA		IMÓVEL COMERCIAL - ROOFTOP	
Objetivo		RESPONSÁVEL TÉCNICO:	
VALOR DE MERCADO		ELAINE C. R. C. DE RESENDE	
Proprietário		CNPJ:	
União (Governo Federal)		00.394.460/0001-41	
Endereço do Imóvel		Coordenadas	
RUA GONÇALVES DIAS, Nº8		23°55'57.22"S 46°19'55.45"W	
Bairro	Cidade	Cep:	UF
CENTRO	SANTOS	11010-190	SP

2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Usos predominantes	Infra-estrutura urbana	Serviços públicos e comunitários
☒ Residencial Unifamiliar	☒ Água	☐ Coleta de lixo
☒ Residencial Multifamiliar	☒ Esgoto Sanitário	☒ Escola
☒ Comercial	☐ Esgoto Pluvial	☒ Saúde
☐ Industrial	☒ Energia Elétrica	☒ Comércio
	☐ Gás Canalizado	☒ Segurança
	☒ Telefone	☒ Rede Bancária
	☒ Iluminação	☒ Lazer

3 - TERRENO

Forma	Cota/Greide	Inclinação	Situação	Superfície
REGULAR	NÍVEL	PLANO	ESQUINA	Seco
Área	Fronte	Fundos	Lado Esquerdo	Lado Direito
296,02	***	***	***	**
				Fração Ideal
				100 %

4 - EDIFICAÇÃO

4.1 - Unidade Avalianda

Tipo	Uso	Nº Pavimentos	Idade aparente	Posição
ROOFTOP	COMERCIAL			-
Padrão de acabamento	Estado de conservação	Tetos	Fechamento das paredes	Nº de vagas no estacionamento
NORMAL				COBERTAS
				DESCOBERTAS
Áreas Averbadas	Privativa	De Uso Comum	Total	Áreas não averbadas
Unidade	296,02	0,00	296,02	
Estacionamento				
Outros				
Total	296,02	0,00	296,02	0,00
				Somatório das áreas
				296,02

Divisão interna

O imóvel avaliando consiste em unidade comercial tipo rooftop com área aproximada de 296,02 m², inserida em edificação de uso comercial, localizada em região urbana consolidada, com predominância de atividades comerciais. Sendo o imóvel avaliado na condição de concluído, com padrão compatível ao de unidade reformada

5 - AVALIAÇÃO

Valor da avaliação	Extenso
R\$ 6.700,00	SEIS MIL E SETECENTOS REAIS
Global	Itemizada
Área (m²)	Terreno
296,02	Edificação
Valor/m²	Benfeitorias
R\$ 22,63	
Valor total (R\$)	Valor total = Somatório (Terreno+edificação+Benfeitorias) R\$
R\$ 6.700,00	
Precisão/Fundamentação	Metodologia
Grau II / Grau II	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Desempenho de mercado	Absorção pelo mercado
NORMAL	NORMAL
Número de ofertas	Nível de demanda
	MÉDIO

Equação de Regressão

Valor total = +37798.8665 * e^(+0.5361224518 * ln (Área privativa)) * e^(+0.1863659583 * Esquina) * e^(+0.1775097622 * Tipologia da Edificação)

Empresa/CNPJ: Elaine Cristina Rocha Conceição de Resende Serviços de Engenharia Ltda - 47.799.315/0001-04

Local/data

Curitiba/PR, 24 de abril de 2026

Nome - CREA Elaine Cristina Rocha Conceição de Resende / PR-114918/D

Assinatura

Laudo de Avaliação

6 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

a) O imóvel, como um todo, aparenta condições de estabilidade e solidez?

☒ Sim ☐ Não

Em caso negativo, justificar:

b) O imóvel, como um todo, apresenta vícios de construção aparentes?

☐ Sim ☒ Não

Caso apresente, relacionar:

c) O imóvel aparenta condições de habitabilidade?

☒ Sim ☐ Não

Em caso negativo, justificar:

CENTRO SANTOS 11010-190 SP

d) A liquidez e o valor do imóvel, no mercado imobiliário local, são afetados por fatores significativamente:

Em caso de valorizantes ou desvalorizantes, explicitar:

☐ Valorizantes ☐ Desvalorizantes ☒ Nenhum

7 - MANIFESTAÇÃO SOBRE A GARANTIA

Mantidas as condições de conservação e de mercado observadas nesta data e com base nas informações acima, o imóvel pode ser aceito na negociação? ☒ Sim ☐ Não

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula no RGI	Ofício	Comarca
Transcrição nº 12.149	1º	Santos-SP

Outros documentos

As informações constantes da documentação apresentada, apresentam conformidade com a realidade do imóvel vistoriado? ☒ Sim ☐ Não

Se a opção não for assinalada, citar a divergência aparente:

9 - OBSERVAÇÕES

Vistoria realizada dia 09/04/2026.

Adotou-se o valor médio de locação de mercado com base em indicadores do mercado imobiliário divulgados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE/ZAP)), considerando a qualidade superior do imóvel avaliando em relação aos elementos comparativos analisados, sendo o imóvel avaliado na condição de concluído, com padrão compatível ao de unidade reformada, destacando-se ainda tratar-se de cobertura com conceito rooftop, conforme os procedimentos do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), nos termos da ABNT NBR 14.653-2. Procedeu-se ainda ao arredondamento técnico de até 1% sobre o valor final, conforme permitido pela ABNT NBR 14.653-1, visando adequar o resultado à precisão compatível com a natureza da avaliação.

Descrição		Unitário	Total
Valor mínimo	14,42%	R\$ 19,12	R\$ 5.659,26
Valor Médio		R\$ 22,34	R\$ 6.612,73
Valor Máximo	16,85%	R\$ 26,10	R\$ 7.726,84
Valor Adotado (com arredondamento)		R\$ 22,63	R\$ 6.700,00

Empresa/CNPJ: Elaine Cristina Rocha Conceição de Resende Serviços de Engenharia Ltda - 47.799.315/0001-04

Local/data

Curitiba/PR, 24 de abril de 2026

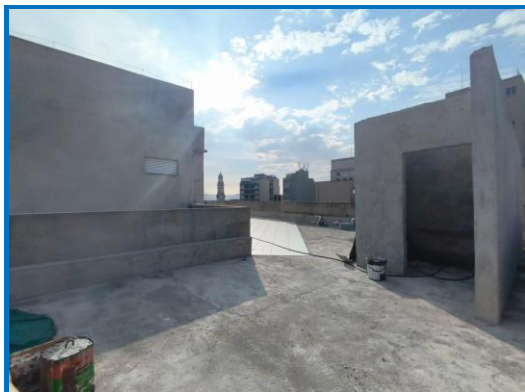
Laudo de Avaliação

SOLICITANTE: COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA – COHAB SANTISTA

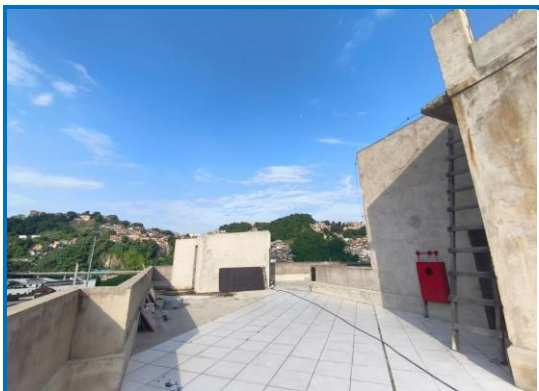
NOTA DE EMPENHO N° 07/2026



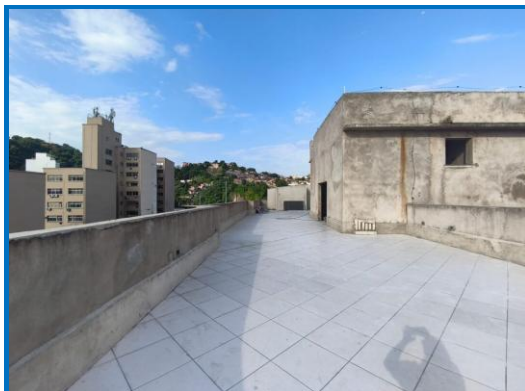
FACHADA



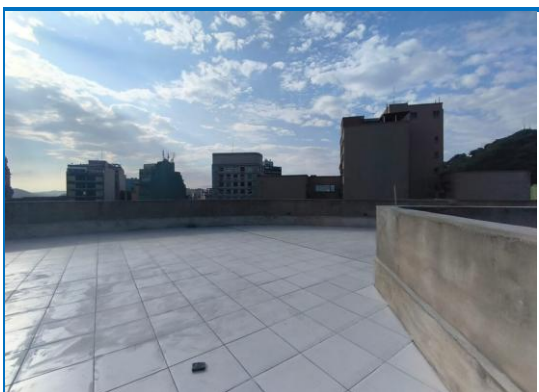
VISTA DO AVALIANDO



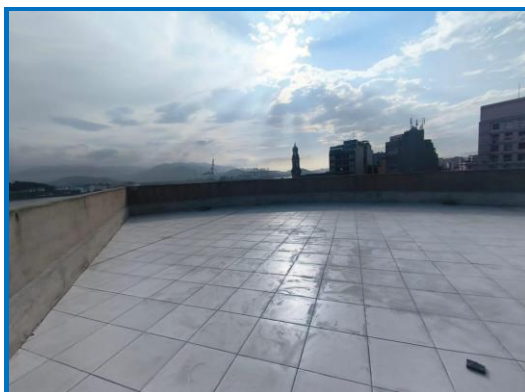
VISTA DO AVALIANDO



VISTA DO AVALIANDO



VISTA DO AVALIANDO



VISTA DO AVALIANDO

Empresa/CNPJ: Elaine Cristina Rocha Conceição de Resende Serviços de Engenharia Ltda - 47.799.315/0001-04

Curitiba/PR, 24 de abril de 2026

Laudo de Avaliação

SOLICITANTE: COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA – COHAB SANTISTA

NOTA DE EMPENHO N° 07/2026



ENTRADA PRINCIPAL DO EDIFÍCIO



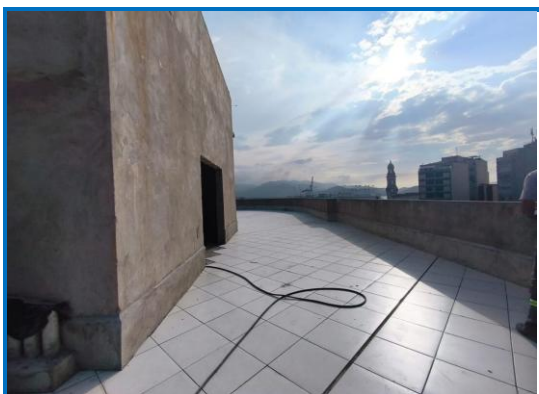
VISTA DO EDIFÍCIO DO AVALIANDO



RUA DE ACESSO DO AVALIANDO



ESCADA DE ACESSO DO AVALIANDO



VISTA DO AVALIANDO



VISTA DO AVALIANDO

Empresa/CNPJ: Elaine Cristina Rocha Conceição de Resende Serviços de Engenharia Ltda - 47.799.315/0001-04

Curitiba/PR, 24 de abril de 2026

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	ReN Engenharia
Modelo:	Cohab Santos
Data do modelo:	quinta-feira, 23 de abril de 2026
Tipologia:	Escritórios

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	11
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	36
Dados utilizados no modelo:	20

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	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
Área privativa	Numérica	Quantitativa	Área privativa da unidade medida em m ²	Sim
Renda IBGE	Numérica	Proxy	Indicador socioeconômico da região (renda/setor censitário).	Não
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distância ao polo valorizante mais próximo	Não
Estado de conservação - Hoss Heideck	Numérica	Proxy	Estado de conservação considerando os coeficientes de depreciação física	Não
Banheiros	Numérica	Quantitativa	Quantidade de banheiros do imóvel	Não
Copa	Numérica	Dicotômica	Variável crescente que identifica a existência de copa no imóvel (Não - 0, Sim - 1)	Não
Esquina	Numérica	Dicotômica	Variável crescente que identifica se o imóvel e de esquina ou meio de quadra (meio de quadra - 0, esquina - 1)	Sim
Tipologia da Edificação	Numérica	Dicotômica	Variável crescente que mostra se o imóvel tem acesso pra rua (1- sem acesso à rua, 2- com acesso a rua)	Sim
Estrutura do Edifício	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável crescente que mostra o tipo de estrutura do imóvel (1 – Básica, 2 – Intermediaria, 3 - Completa)	Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Área total (m ²)	Não
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Sim

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área privativa	70,00	626,00	556,00	283,25
Esquina	0,00	1,00	1,00	0,20
Tipologia da Edificação	1,00	2,00	1,00	1,85
Valor total	420.000,00	1.650.000,00	1.230.000,00	1.080.900,00

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0.9170552 / 0.8933115
Coeficiente de determinação:	0.8409902
Fisher - Snedecor:	28.21
Significância do modelo (%):	0.00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	65%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	95%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	2.365	3	0.788	28.208
Não Explicada	0.447	16	0.028	
Total	2.813	19		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$$\ln(\text{Valor total}) = +10.52605833 + 0.5361224518 * \ln(\text{Área privativa}) + 0.1863659583 * \text{Esquina} + 0.1775097622 * \text{Tipologia da Edificação}$$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$$\text{Valor total} = +36246.79404 * e^{(+0.5361224518 * \ln(\text{Área privativa}) + 0.1863659583 * \text{Esquina} + 0.1775097622 * \text{Tipologia da Edificação})}$$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$$\text{Valor total} = +37274.26179 * e^{(+0.5361224518 * \ln(\text{Área privativa}) + 0.1863659583 * \text{Esquina} + 0.1775097622 * \text{Tipologia da Edificação})}$$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

$$\text{Valor total} = +37798.8665 * e^{(+0.5361224518 * \ln(\text{Área privativa}) + 0.1863659583 * \text{Esquina} + 0.1775097622 * \text{Tipologia da Edificação})}$$
10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área privativa	$\ln(x)$	8.28	0.00
Esquina	x	1.96	6.81
Tipologia da Edificação	x	1.66	11.65
Valor total	$\ln(y)$	27.64	0.00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área privativa	x1	0.00	0.11	0.13	0.89
Esquina	x2	0.11	0.00	-0.14	0.27
Tipologia da Edificação	x3	0.13	-0.14	0.00	0.25
Valor total	y	0.89	0.27	0.25	0.00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área privativa	x1	0.00	0.34	0.28	0.90
Esquina	x2	0.34	0.00	0.30	0.44
Tipologia da Edificação	x3	0.28	0.30	0.00	0.38
Valor total	y	0.90	0.44	0.38	0.00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

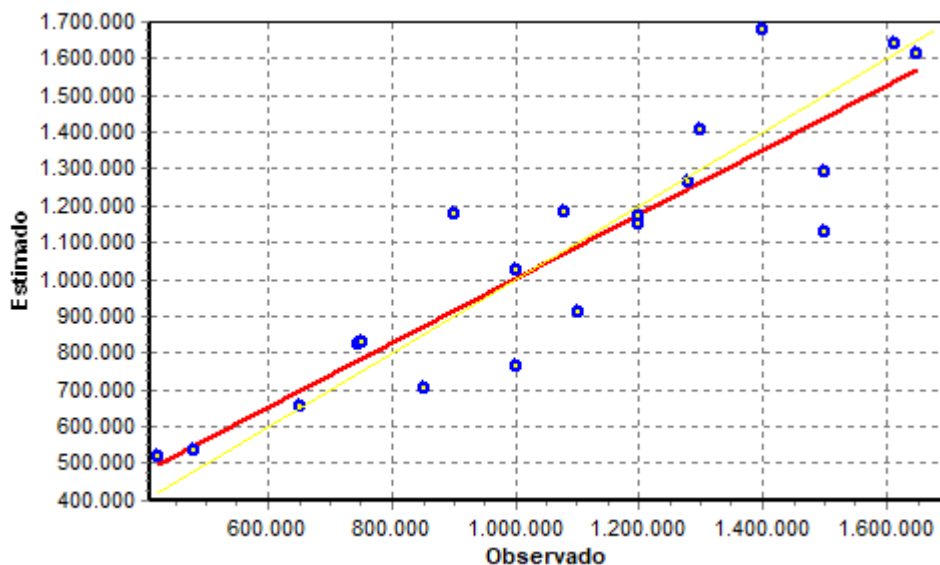
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
2	14,22	14,07	0,15	1,0521%	0,894944	0,02540100
3	12,95	13,16	-0,21	-1,6279%	-1,260739	0,23688900
4	14,29	14,31	-0,02	-0,1103%	-0,094324	0,00067100
7	14,15	14,33	-0,18	-1,2816%	-1,084853	0,09712600
8	14,08	14,16	-0,08	-0,5523%	-0,465026	0,13892900
10	13,65	13,46	0,19	1,3897%	1,134861	0,29965900
12	13,53	13,63	-0,10	-0,7416%	-0,600049	0,00947000
14	14,32	14,29	0,02	0,1537%	0,131589	0,00122600
22	13,71	13,98	-0,27	-1,9460%	-1,595767	0,06188100
23	13,82	13,55	0,27	1,9544%	1,614965	0,08803900
24	13,08	13,19	-0,11	-0,8561%	-0,669835	0,13991100
25	14,00	13,95	0,04	0,3118%	0,261020	0,00967200
27	13,38	13,39	-0,01	-0,0489%	-0,039153	0,00009000
29	13,52	13,62	-0,10	-0,7200%	-0,582278	0,00915700
30	14,00	13,98	0,02	0,1568%	0,131293	0,00239700
31	13,91	13,72	0,19	1,3601%	1,131630	0,02745900
32	13,82	13,84	-0,03	-0,1864%	-0,153996	0,00047200
34	13,89	13,98	-0,09	-0,6438%	-0,534993	0,00703900
35	14,22	13,94	0,29	2,0080%	1,707997	0,06486000
36	14,06	14,05	0,01	0,0865%	0,072713	0,00070100

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

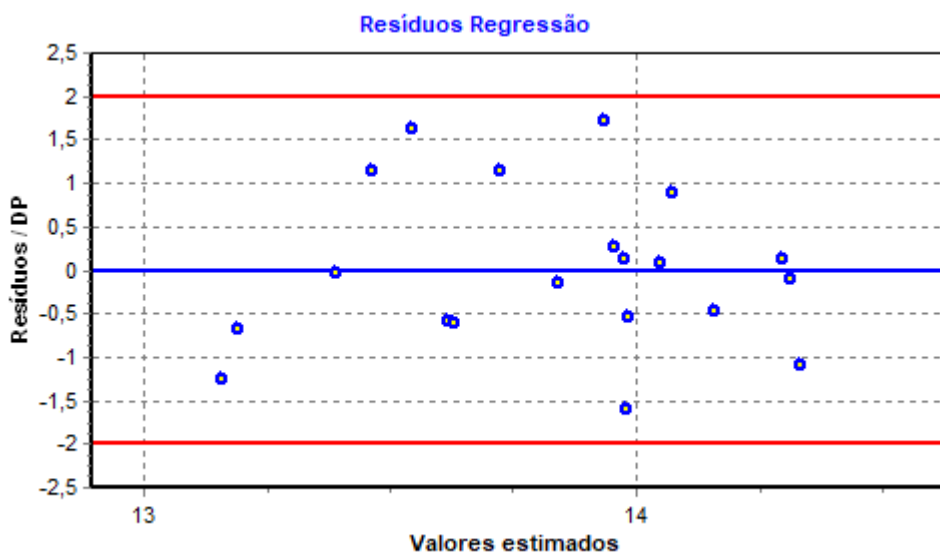
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k 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	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%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

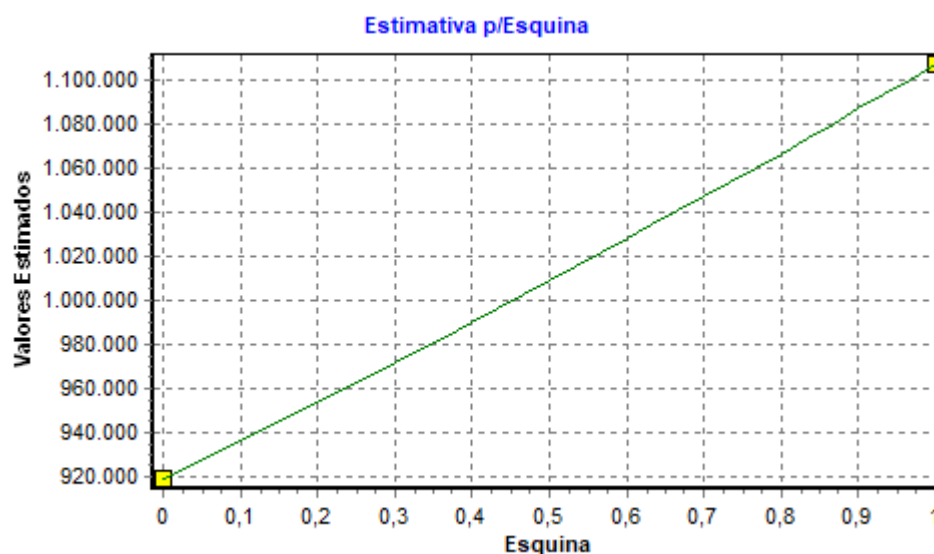
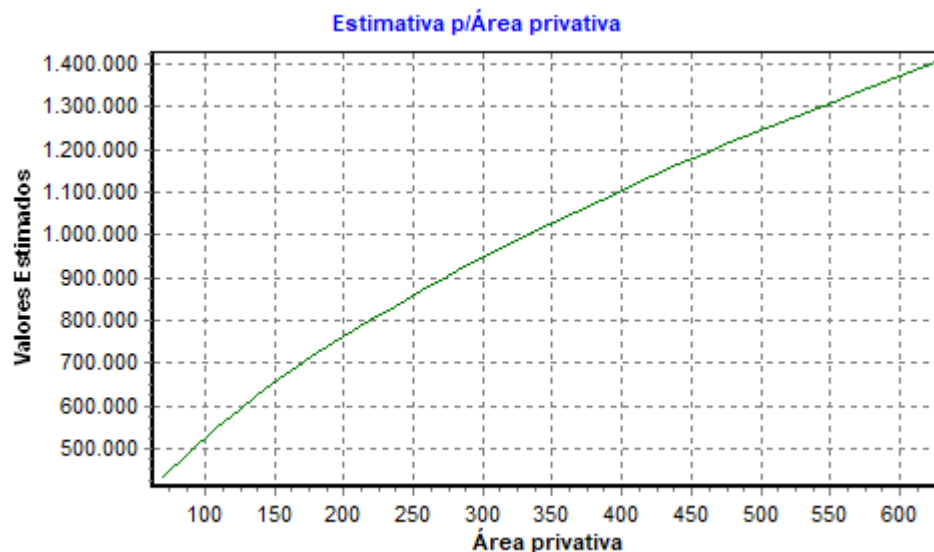
15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

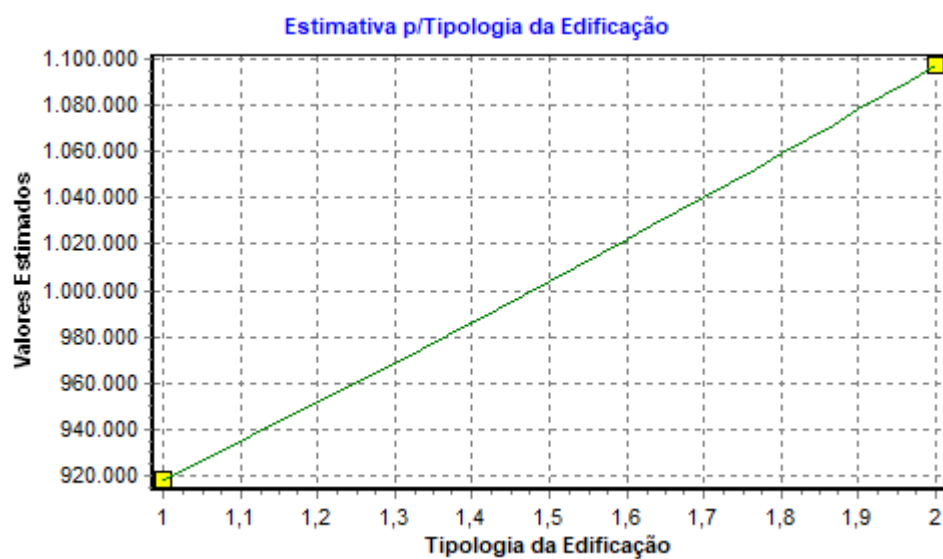
Aderência Observado x Estimado – Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



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



17) TABELA DE DADOS – AMOSTRA:
Variáveis Texto:

(*) – Representa os dados desabilitados

ID		Endereço	Bairro	Informante
1	*	Rua Amador Bueno, 229	Centro	R3 Imóveis
2		Rua General Câmara, 114	Centro	R3 Imóveis
3		Rua Riachuelo, 77 - Centro	Centro	R3 Imóveis
4		Av. Visconde de São Leopoldo	Centro	Ricci Consultoria Imobiliária
5	*	Rua Amador Bueno - Centro	Centro	Antônio Carlos
6	*	Rua Vasconcellos Tavares	Centro	Rgl Imóveis
7		Rua General Câmara, 114	Centro	Casa Nova Imobiliária
8		Rua General Câmara, 104	Centro	R3 Imóveis
9	*	Avenida São Francisco - Centro	Centro	Litoral House
10		Avenida João Pessoa - Centro	Centro	Lopes Conceito
11	*	Av. Visconde de São Leopoldo, 195	Centro	Lopes Conceito
12		Praça dos Andradas, 116	Centro	R3 Imóveis
13	*	Rua General Câmara, 107	Centro	Roda Imóveis Ltda - Epp
14		Rua João Pessoa, 431	Centro	Domingues & Domingues Imob Ltda
15	*	Praça República, 164 - Centro	Centro	Litoral House
16	*	Rua Riachuelo, Nº 99 - Centro	Centro	Acácio Fernandes Egas
17	*	Praça República, 70 - Centro	Centro	Litoral House
18	*	Praça Patriarca José Bonifácio	Centro	Mais Imóveis Santos
19	*	Rua Visconde do Rio Branco	Centro	Malavasi Imóveis
20	*	Rua Frei Caneca - Centro	Centro	Lopes Conceito
21	*	Praça Ruy Barbosa - Centro	Centro	Litoral House
22		Avenida Senador Feijó - Centro	Centro	Chave Santos Imóveis
23		Avenida Senador Feijó, Nº 356	Centro	R3 Imóveis
24		Rua Riachuelo, Nº 111 - Centro	Centro	Negócios Imobiliários Ltda
25		Avenida Senador Feijó, Nº 313	Centro	Gávea Imobiliária
26	*	Rua Frei Gaspar, 112 - Centro	Centro	Consultare Imóveis
27		Rua Braz Cubas, 271	Centro	Chave Santos Imóveis
28	*	R. Martim Affonso, 73	Centro	Imobiliária Pousada
29		Rua General Câmara	Centro	Ricci Consultoria Imobiliária
30		R. Martim Affonso, 52	Centro	Família Imóveis Consultoria
31		Avenida Senador Feijó	Centro	Roda Imóveis Ltda - Epp
32		Rua Quinze de Novembro	Centro	Santos Conecta
33	*	Praça dos Andradas	Centro	Praia Mar Imóveis S.V.
34		R. Gen. Câmara, 235	Centro	Malavasi Imóveis
35		Rua Rubião Júnior, 13	Centro	Malavasi Imóveis
36		Praça Visconde de Mauá	Centro	Oshiro Imóveis

ID		Telefone do informante
1	*	(13) 3233-1410
2		(13) 3233-1410
3		(13) 3233-1410
4		(13) 3345-1671
5	*	(13) 99759-8668
6	*	(13) 3227-0027
7		(13) 3223-8866
8		(13) 3233-1410
9	*	(13) 4141-9292
10		(13) 981215353
11	*	(13) 981215353
12		(13) 3233-1410
13	*	(13) 3327-3538
14		(13) 3251-9977
15	*	(13) 4141-9292
16	*	(13) 991562017
17	*	(13) 4141-9292
18	*	(13) 3285-5454
19	*	(13) 2191-0244
20	*	(13) 981215353
21	*	(13) 4141-9292
22		(13) 3227-3467
23		(13) 3233-1410
24		(13) 3345-6768
25		(13) 97418-2351
26	*	(13) 3041-5555
27		(13) 3227-3467
28	*	(13) 98123-3669
29		(13) 3345-1671
30		(13) 99708-7774!
31		(13) 3327-3538
32		(13) 3222-2929
33	*	(13) 3466-1967
34		(13) 2191-0244
35		(13) 2191-0244
36		(13) 3238-2620

Variáveis Numéricas:

ID		Área privativa	Renda IBGE	Distancia ao polo valorizante	Estado de conservação - Hoss Heideck	Banheiros	Copa	Esquina
1	*	825,00	2.701,67	6,50	6.554,54	2	1	0
2		384,00	2.701,67	6,30	5.910,66	3	1	0
3		70,00	2.827,24	6,80	5.724,67	1	0	0
4		600,00	1.708,00	5,60	4.618,19	4	0	0
5	*	280,00	2.827,00	6,20	5.910,66	2	1	0
6	*	135,00	2.827,00	6,00	6.433,62	2	1	0
7		626,00	2.701,00	6,30	5.987,03	2	1	0
8		442,00	2.701,00	6,60	6.184,29	1	0	1
9	*	56,00	1.549,00	6,80	6.554,54	2	1	0
10		172,00	1.549,00	7,40	6.556,19	4	1	0
11	*	144,00	2.827,00	6,10	5.386,19	4	1	0
12		168,00	2.827,00	6,50	5.012,07	1	1	0
13	*	672,00	2.701,00	6,40	6.433,62	0	1	1
14		582,00	1.374,00	7,70	5.012,07	0	1	0
15	*	300,00	1.903,00	6,10	5.987,03	2	1	0
16	*	160,00	2.827,24	6,10	6.184,29	3	1	0
17	*	80,00	1.903,00	6,10	5.386,19	2	1	0
18	*	600,00	1.986,00	6,80	6.184,29	2	1	0
19	*	500,00	1.903,00	6,30	1.834,80	0	1	0
20	*	300,00	2.701,00	6,20	5.987,03	6	1	0
21	*	150,00	1.903,00	5,80	6.184,29	4	1	1
22		322,00	2.982,00	7,50	4.618,19	4	1	0
23		144,00	2.004,44	7,20	3.402,53	2	1	0
24		104,00	2.827,00	6,10	5.386,19	3	0	0
25		218,00	2.060,80	7,70	6.433,62	4	1	1
26	*	400,00	2.827,00	6,00	4.253,07	1	0	0
27		108,00	2.060,00	6,90	5.987,03	1	1	0
28	*	50,00	2.701,00	5,80	5.987,03	1	0	0
29		165,00	1.549,00	7,20	5.012,07	4	1	0
30		227,00	2.701,00	6,60	5.987,03	1	1	1
31		200,00	2.004,00	7,50	2.571,61	2	1	0
32		250,00	1.903,00	5,70	5.386,19	6	0	0
33	*	173,00	2.827,00	6,30	5.012,07	1	0	0
34		325,00	1.549,00	7,30	5.724,67	4	1	0
35		298,00	1.986,00	6,10	2.881,79	2	1	0
36		260,00	1.903,00	5,80	5.987,03	2	1	1

ID		Tipologia da Edificação	Estrutura do Edifício	Valor unitário	Valor total
1	*	2	2	4.363,64	3.600.000,00
2		2	1	3.906,25	1.500.000,00
3		2	1	6.000,00	420.000,00
4		2	1	2.691,67	1.615.000,00
5	*	2	2	2.785,71	780.000,00
6	*	2	1	3.185,19	430.000,00
7		2	2	2.236,42	1.400.000,00
8		1	2	2.941,18	1.300.000,00
9	*	1	2	4.285,71	240.000,00
10		1	3	4.941,86	850.000,00
11	*	2	1	3.125,00	450.000,00
12		2	1	4.464,29	750.000,00
13	*	2	3	8.928,57	6.000.000,00
14		2	1	2.835,05	1.650.000,00
15	*	2	2	592,67	177.800,00
16	*	2	2	3.081,25	493.000,00
17	*	2	2	2.562,50	205.000,00
18	*	2	3	3.000,00	1.800.000,00
19	*	2	2	5.900,00	2.950.000,00
20	*	2	2	1.600,00	480.000,00
21	*	2	3	833,33	125.000,00
22		2	2	2.795,03	900.000,00
23		2	2	6.944,44	1.000.000,00
24		1	1	4.615,38	480.000,00
25		2	3	5.504,59	1.200.000,00
26	*	2	1	500,00	200.000,00
27		2	2	6.018,52	650.000,00
28	*	2	2	2.800,00	140.000,00
29		2	2	4.515,15	745.000,00
30		2	2	5.286,34	1.200.000,00
31		2	2	5.500,00	1.100.000,00
32		2	2	4.000,00	1.000.000,00
33	*	2	2	2.997,57	518.580,00
34		2	2	3.323,08	1.080.000,00
35		2	2	5.033,56	1.500.000,00
36		2	2	4.915,38	1.278.000,00

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

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	943.210,44	969.947,10	983.598,31	14,42%	
Valor Médio	1.102.121,62	1.133.362,85	1.149.314,00	-	II
Valor Máximo	1.287.805,99	1.324.310,72	1.342.949,30	16,85%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	Rua do Comércio - Centro	-
Bairro	Centro	-
Área privativa	296,02	Não
Esquina	1,00	Não
Tipologia da Edificação	1,00	Não

Foi adotado o valor médio (moda) obtido por inferência estatística, considerando a qualidade superior do imóvel avaliando em relação aos elementos comparativos analisados, sendo o imóvel avaliado na condição de concluído, com padrão compatível ao de unidade reformada, destacando-se ainda tratar-se de cobertura com conceito rooftop, conforme os procedimentos do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), nos termos da ABNT NBR 14.653-2. Procedeu-se ainda ao arredondamento técnico de até 1% sobre o valor final, conforme permitido pela ABNT NBR 14.653-1, visando adequar o resultado à precisão compatível com a natureza da avaliação.

19) DETERMINAÇÃO DO VALOR DO ALUGUEL DO IMÓVEL

A determinação do valor de aluguel do imóvel avaliando dar-se-á através do índice de mercado imobiliário obtido pela fundação instituto de pesquisas econômicas (FipeZAP), tendo referência a cidade de São Paulo - SP. Conforme, a tabela a seguir:



São Paulo	Imóveis comerciais
	Rentabilidade do aluguel (rental yield)
	(% - mensalizada)
Data	Total
jan/25	0,56%
fev/25	0,56%
mar/25	0,57%
abr/25	0,57%
mai/25	0,57%
jun/25	0,57%
jul/25	0,58%
ago/25	0,58%
set/25	0,59%
out/25	0,59%
nov/25	0,59%
dez/25	0,59%
jan/26	0,60%
fev/26	0,60%
mar/26	0,60%

Para o valor de locação, utilizou-se a seguinte formula:

$$VL = (VI \times i)$$

Onde:

VL é o valor de locação (mensal)

VI é o Valor de venda do imóvel;

I é a taxa percentual de aluguel

Sendo assim, tem-se:

$$VL = (VI \times i)$$

$$\Rightarrow VL = R\$ 1.102.121,62 \times 0,60\% \Rightarrow VL = R\$ 6.612,73$$

Arredondando em 1% conforme permitido em norma:

$$VL = R\$ 6.700,00 \text{ (Seis mil e setecentos reais)}$$

20) ART – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Página 1/1



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-PR

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

ART Múltipla
1720261948931

1. Responsável Técnico

ELAINE CRISTINA ROCHA CONCEIÇÃO DE RESENDE

Título profissional: **ENGENHEIRA CIVIL**

Empresa Contratada: **ELAINE CRISTINA R C DE RESENDE SERVICOS DE ENGENHARIA LTDA**

RNP: 1709193549
Registro: PR-114918/D
CNPJ: 47.799.315/0001-04
Registro: 79508

2. Dados do Contrato

Contratante: **COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA – COHAB SANTISTA**

PC DOS ANDRADAS, 12
CENTRO - SANTOS/SP 11010-100

Contrato: (Sem número) Celebrado em: 01/04/2026

CNPJ: 58.158.635/0001-00

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Público) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

R GENERAL CAMARA, 77
CENTRO - SANTOS/SP 11010-121

Data de início: 01/04/2026 Previsão de término: 30/04/2026

3. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
[Avaliação, Laudo] de imóveis	1,00	UNID

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

6. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações registradas nesta Anotação de Responsabilidade Técnica.

Documento assinado eletronicamente por ELAINE CRISTINA ROCHA CONCEIÇÃO DE RESENDE, registro Crea-PR PR-114918/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 02/04/2026 e hora 15h02.

7. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confex.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.

Acesso nosso site www.crea-pr.org.br
Central de atendimento: 0800 041 0067



CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R\$ 212,91

Registrada em : 02/04/2026

Valor Pago: R\$ 212,91



21) DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO



Companhia de Habitação da Baixada Santista

COHAB/ST
PROC. N° 846/2025
FOLHAS N°

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. nºs.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 CEIWEEN 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 nºs.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 emplacamento: 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 Seção de Expediente e Protocolo da Diretoria Administrativa da Prefeitura

Rua Frei Gaspar, 22 - 5º Andar - Conj. 53/54 - Centro - Santos/SP
Fone: (13) 3219-8265 / 3219-8263 - Fax: (13) 3219-8263 - e-mail: atendimento@crtisantos.com

Rubrica:
Data: 03/03/2026.

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

13



Companhia de Habitação da Baixada Santista

COHAB/ST
PROC. N° 846/2025
FOLHAS N°

Municipal de Santos". "N° 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. Euclydes 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*". "N° 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.12, 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". "N° 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 MÉDICA DA**

14

Rubrica:
Data: 03/03/2026.

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



Companhia de Habitação da Baixada Santista

COHAB/ST
PROC. N° 846/2025
FOLHAS N°

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

PROVIDÊNCIA 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/IGAR, 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

Rua Frei Gaspar, 22 - 5º Andar - Conj. 53/54 - Centro - Santos/SP
Fone: (13) 3219-6296 / 3219-8263 - Fax: (13) 3219-8263 - e-mail: atendimento@cris1santos.com

11144-3-AA 470441

15

Rubrica:
Data: 03/03/2026.

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



Companhia de Habitação da Baixada Santista

COHAB/ST
PROC. N° 846/2025
FOLHAS N°

objeto o referido imóvel. E da fé. Santos, 17 de julho de 2.020. Eu _____

Escrevente autorizada (o), a digital. (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
TOTAL	R\$. 54,99

Recibo _____



1114432C36090000177614286

Para conferir a procedência deste documento, efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:
<https://selodigital.tsp.jus.br>

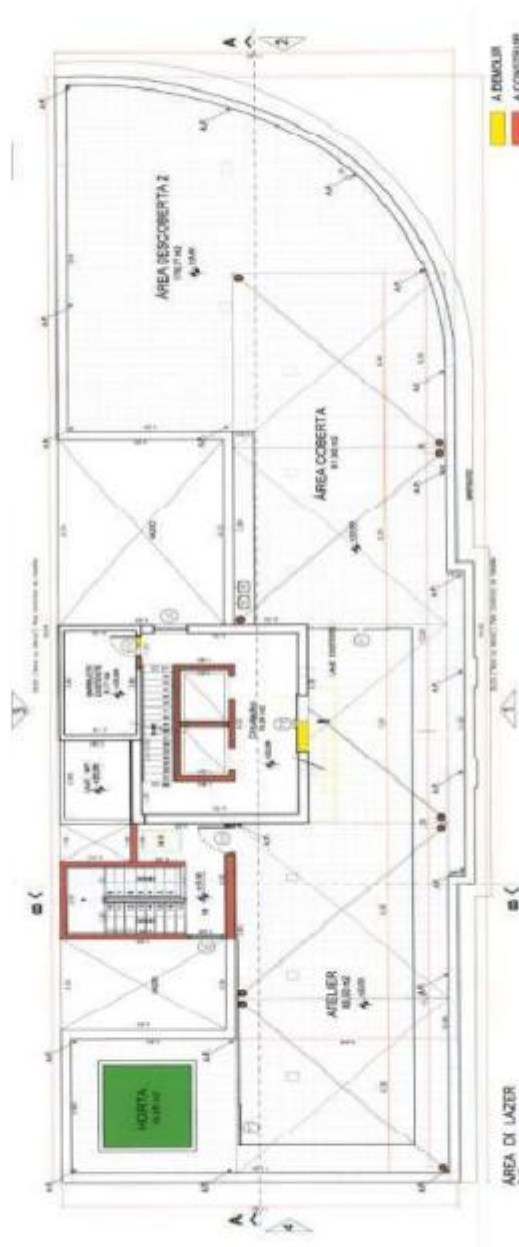
1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTOS
Osvaldo Gomes A. Moreira
Cartório Jurídico



Companhia de Habitação da Baixada Santista

CORAB/ST
PROC. N° 846/2025
FOLHAS N°

ANEXO II
Planta "Rooftop"



17

Rubrica: Data: 03/03/2026. Praça dos Andradas nº 12 – 6º andar Centro - Santos – 11.010-904 - Tel. (13) 3211-8520
--

