LAUDO DE AVALIAÇÃO

QUADRO RESUMO

Endereço do imóvel **Rua Gonçalves Dias, 08, Centro**	
Cidade **Santos** — UF **SP**	
Objetivo da Avaliação **Determinação do Valor de Mercado**	
Finalidade da Avaliação **Valor de Mercado**	
Solicitante **Companhia de Habitação da Baixada Santista – COHAB-ST**	

Tipo de Imóvel **Imóvel Comercial – "Loja 01"**	Área do Imóvel **87,51 m²**
Metodologia **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM)**	Especificação (Fundamentação/Precisão) **Grau de Fundamentação III** **Grau de Precisão III**
Valor de Avaliação do Imóvel **R$ 248.200,00**	Liquidez do Imóvel **Média**

Nome do Responsável Técnico	CPF do RT	CREA do RT	IBAPE do RT
Gustavo Dalla Vecchia Lourenço	**031.827.482-54**	**206464-3-SC**	**744-SC**

Santos-SP, 25 de abril de 2026

GUSTAVO DALLA VECCHIA LOURENCO:03182748254

Assinado de forma digital por GUSTAVO DALLA VECCHIA LOURENCO:03182748254
Dados: 2026.04.25 11:45:14 -03'00'

Assinatura do Responsável Técnico
Gustavo Dalla Vecchia Lourenço
CPF: 031.827.482-54

DVL ENGENHARIA LTDA:53642343000116

Assinado de forma digital por DVL ENGENHARIA LTDA:53642343000116
Dados: 2026.04.25 11:45:23 -03'00'

Assinatura da Empresa Contratada
DVL Engenharia LTDA
CNPJ: 53.642.343/0001-16

SUMÁRIO

1 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE 3
2 OBJETIVO 3
3 FINALIDADE 3
4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES 3
5 IDENTIFICAÇÃO DA REGIÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 4
5.1 IDENTIFICAÇÃO DA REGIÃO 4
5.2 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 6
6 DIAGNÓSTICO DE MERCADO 7
7 INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS 7
8 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 10
8.1 FUNDAMENTAÇÃO MÉTODO COMPARATIVO (MCDDM) 10
8.2 GRAU DE PRECISÃO MÉTODO COMPARATIVO (MCDDM) 10
9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO 11
10 CONCLUSÃO 12
11 ANEXOS 14
11.1 ANEXO I – TABELA DE DADOS AMOSTRAIS 15
11.2 ANEXO II - CÁLCULOS, MODELOS DE REGRESSÃO, TRATAMENTOS ESTATÍSTICOS, PROJEÇÕES DE VALORES 18
11.3 ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA 31
11.4 ANEXO IV - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL 35

1 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O imóvel comercial, denominado de “Loja 01”, localizado no térreo do Empreendimento Habitacional de Interesse Social Retrofit - Santos AD, situado na Rua Gonçalves Dias, nº 08 e Rua do Comércio, nº 77, Centro Histórico, Santos-SP, foi requerido pela Companhia de Habitação da Baixada Santista – COHAB-ST, sociedade de economia mista municipal, com sede social estabelecida em Santos-SP, à Praça dos Andradas nº 12 - 6º andar, inscrita no CNPJ-MF sob o nº 58.158.635/0001-00.

2 OBJETIVO

Determinação do valor de mercado.

3 FINALIDADE

Valor de mercado.

4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14.653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida: Registro de Imóveis e Projetos.
- Em informações constatadas “in loco” quando da vistoria do imóvel, realizada em 08/04/2026.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.) e pesquisas em sites especializados da internet.

A vistoria realizada in loco teve enfoque na avaliação dos sistemas passíveis de verificação visual (baseado nos dispostos da ABNT NBR NM 315/2017 Ensaios não destrutivos – Ensaio Visual – Requisitos e práticas recomendadas).

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus.

Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

O responsável técnico pela avaliação não possui interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares no imóvel avaliando.

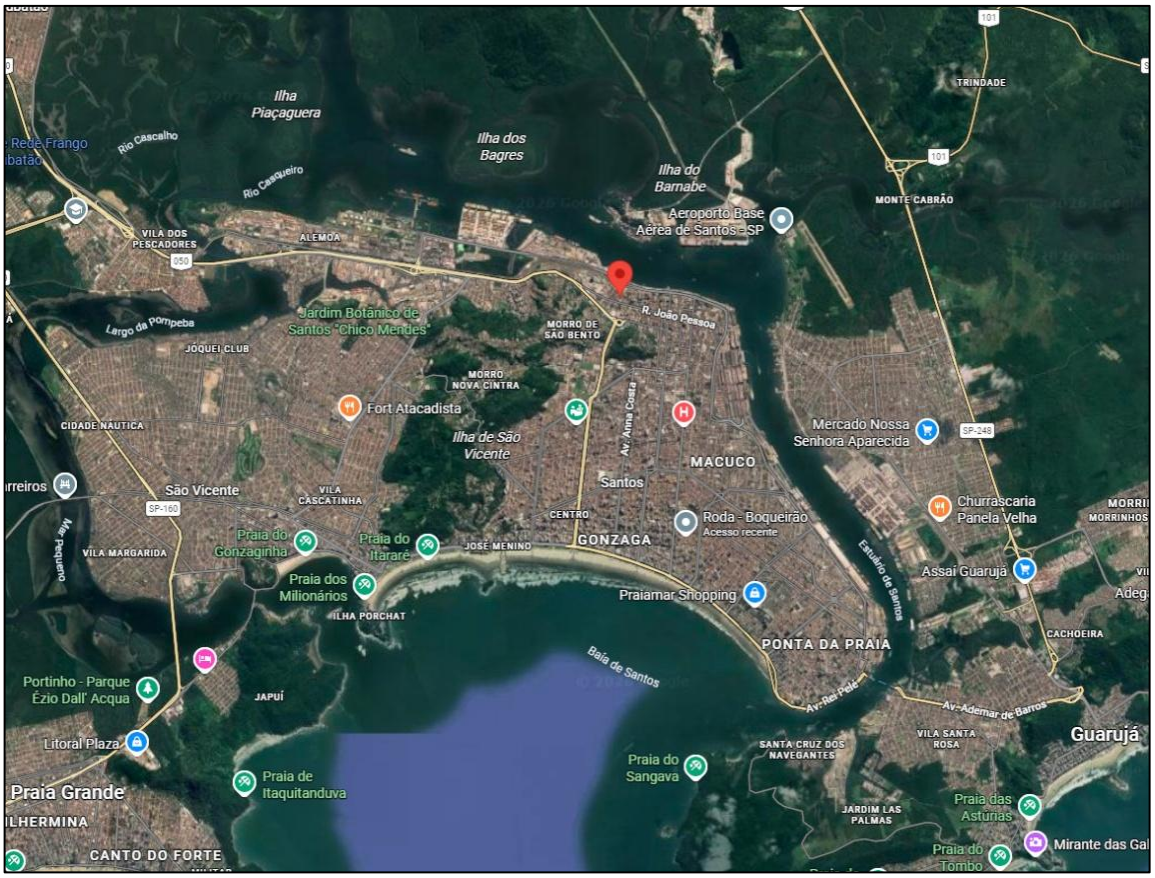
5 IDENTIFICAÇÃO DA REGIÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

5.1 IDENTIFICAÇÃO DA REGIÃO

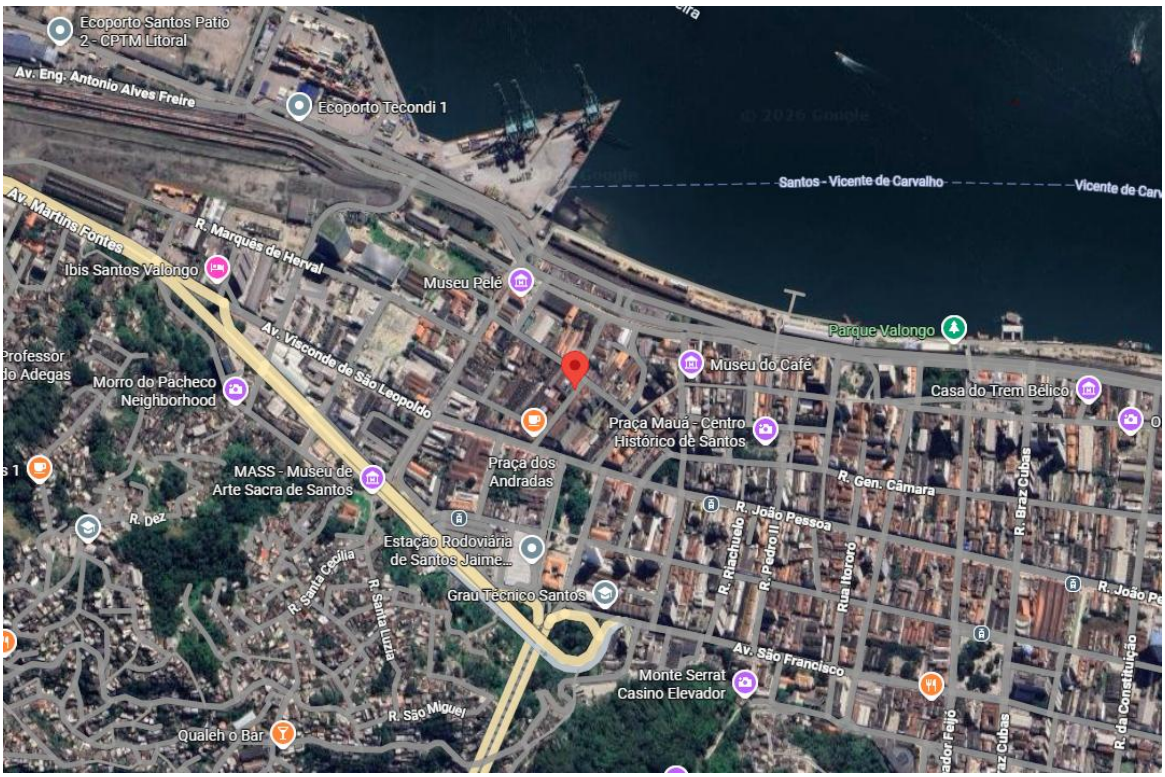
O imóvel encontra-se situado na zona urbana do município de Santos–SP, em área dotada de infraestrutura básica, incluindo abastecimento de água, iluminação pública, energia elétrica e via pavimentada. O acesso ao imóvel é facilitado pela Avenida Getúlio Dornelles Vargas.

A região é predominantemente composta por imóveis comerciais e pontos históricos, como museus e praças. As edificações apresentam, em sua maioria, padrão construtivo normal e o local caracteriza-se por alta intensidade de tráfego tanto de veículos quanto de pedestres.

Em um raio de 1km encontram-se a estação rodoviária municipal, pontos turísticos, praças, portos, museus, órgãos públicos e administrativos.



Fonte: Google Maps; Macrolocalização, 2026.



Fonte: Google Maps; Microlocalização, 2026.

5.2 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Características da benfeitoria:

- Tipologia: Imóvel comercial térreo.
- Área total: 87,51m².
- Fechamento: Perímetro não cercado/murado.
- Fachada: Acabamento em textura/pintura.
- Acabamentos: Esquadrias constituídas em alumínio nas aberturas de janelas e em madeira nas portas; forro com rebaixo em gesso; revestimento de piso em placas cerâmicas padrão comercial; revestimento cerâmico padrão comercial nas áreas molhadas; vedações internas executadas em alvenaria.
- Compartimentações: Loja, hall, banheiro PCD masculino e banheiro PCD feminino.
- Idade aparente: 20 anos.
- Estado de conservação: Regular.
- Padrão construtivo: Normal.
- Localização: Boa.
- Vagas de garagem/estacionamento: Não há.

Características do terreno:

- Coordenadas: -23,93266870; -46,33211654.
- Área total terreno: 462,15 m².
- Frente: 11,85 m.
- Lateral: 39,00 m.
- Topografia terreno: Plana.
- Formato terreno: Regular.
- Cota do Greide: Igual ou acima.

6 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O desempenho do mercado imobiliário para este segmento é classificado como normal, não sendo observados sinais expressivos de retração ou aquecimento acentuado, mantendo-se equilíbrio entre oferta e demanda.

A quantidade de ofertas de bens similares é considerada média, indicando presença constante de imóveis concorrentes, porém sem excesso que comprometa de forma relevante a competitividade do bem avaliando.

Quanto à absorção do bem pelo mercado, estima-se que ocorra de forma moderada, condicionada principalmente à correta precificação, estratégia de divulgação e condições de negociação adotadas, estando dentro dos prazos usualmente observados para este tipo de imóvel.

Considerando os parâmetros supracitados, as características do bem avaliando e a atratividade da região, o imóvel em questão é classificado como de **LIQUIDEZ MÉDIA**.

7 INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home” com cálculos em anexo.

Os dados coletados foram todos de oferta através de imobiliárias e sites especializados. No total foram pesquisados 38 dados com características semelhantes ao imóvel avaliando, dentre eles, 29 dados foram efetivamente utilizados.

As variáveis e dados desabilitados apresentavam, respectivamente, alta significância e alto resíduo relativo, não contribuindo para os cálculos e resultados do presente laudo. Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de

estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- [HABILITADO] **Área Privativa**: Variável independente quantitativa, decrescente, que representa a área privativa da amostra medida em m². Amplitude das amostras: 34,00m² a 150,00m².
- [DESABILITADO] **Banheiros**: Variável independente quantitativa, crescente, que representa a quantidade de banheiros/lavabos da amostra. Amplitude das amostras: 0 a 3.
- [HABILITADO] **Estacionamento**: Variável independente dicotômica, crescente, que representa: (0) Amostra não possui vaga de garagem e/ou estacionamento; (1) Amostra possui vaga de garagem e/ou estacionamento. Amplitude das amostras: 0 a 1.
- [HABILITADO] **Copa/cozinha**: Variável independente dicotômica, crescente, que representa: (0) Amostra sem copa ou cozinha; (1) Amostra com copa ou cozinha. Amplitude das amostras: 0 a 1.
- [DESABILITADO] **Esquina**: Variável independente dicotômica, crescente, que representa: (0) Amostra situada na esquina; (1) Amostra situada no meio da quadra. Amplitude das amostras: 0 a 1.
- [DESABILITADO] **Mezanino**: Variável independente dicotômica, crescente, que representa: (0) Amostra não possui mezanino; (1) Amostra possui mezanino. Amplitude das amostras: 0 a 1.
- [DESABILITADO] **Padrão construtivo**: Variável independente dicotômica, crescente, que representa: (0) Padrão Baixo/Normal: teto sem rebaixo em gesso e iluminação de sobrepor, esquadrias em alumínio ou ferro, piso porcelanato 2ª linha ou cerâmico, revestimento único em porcelanato 2ª linha ou cerâmico nas áreas molhadas; (1) Padrão Normal/Alto: teto com rebaixo em gesso e iluminação embutido ou de sobrepor, esquadrias em alumínio ou PVC, piso porcelanato 1ª linha, revestimento em porcelanato 1ª linha ou cerâmico nas áreas molhadas. Amplitude das amostras: 0 a 1.
- [DESABILITADO] **Estado de conservação**: Variável independente dicotômica, crescente, que representa: (0) Amostra necessita de

reparos consideráveis ou simples; (1) Amostra em estado de novo, ou novo. Amplitude das amostras: 0 a 1.

- [DESABILITADO] **Renda IBGE**: Variável independente proxy, crescente, que representa a renda setorizada com base nos dados do Censo IBGE 2022. Amplitude das amostras: 1.549,27 a 7.611,11.
- [HABILITADO] **Valor Unitário**: Variável dependente, crescente, que representa o valor total da amostra dividido pela área privativa (R$/m²). Amplitude das amostras: 1.000,00 R$/m² a 6.571,43 R$/m².

Os modelos inferenciais que mostraram melhor ajuste aos pontos das amostras encontram-se detalhadamente apresentados no Anexo II.

8 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

8.1 FUNDAMENTAÇÃO MÉTODO COMPARATIVO (MCDDM)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local 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
4	Extrapolação	Não admitida	b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	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 a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10 %	20 %	30 %
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1 %	2 %	5 %

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Fonte: Tabela de Fundamentação MCDDM, ABNT NBR 14653-2, 2011.

8.2 GRAU DE PRECISÃO MÉTODO COMPARATIVO (MCDDM)

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Fonte: Tabela de Grau de Precisão MCDDM, ABNT NBR 14653-2, 2011.

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

- Atributos de entrada (variáveis habilitadas):

Variáveis	
Área privativa	87,51
Estacionamento	0
Copa/cozinha	0

Fonte: Autor, 2026.

- Resultados para a moda, com Intervalo de Confiança ao nível de 80%:

Intervalo de Confiança			
	Amplitude	**Total (R$)**	**Unitário (R$/m²)**
Valor Mínimo	-7,79%	228.877,15	2.615,44
Valor Médio	**---**	***248.215,98***	***2.836,43***
Valor Máximo	+8,45%	269.188,63	3.076,09

Fonte: Autor, 2026.

- Resultados para o Campo de Arbítrio:

Campo de Arbítrio			
	Amplitude	**Total (R$)**	**Unitário (R$/m²)**
Valor Mínimo	-15,00%	210.983,59	2.410,96
Valor Médio	**---**	***248.215,98***	***2.836,43***
Valor Máximo	+15,00%	285.448,38	3.261,89

Fonte: Autor, 2026.

- Coeficiente de Correlação: 0,8420189 / 0,8328319
- Coeficiente de Determinação: 0,7089958
- Fisher-Snedecor: 20,30
- Significância do Modelo: 0,00%
- Outliers: 1 (3,45%)
- Equação da Regressão Linear: ln (Valor unitário) = +8,167105787 - 0,002196972652 * Área privativa +0,2747392533 * Estacionamento +0,4315011004 * Copa/cozinha

10 CONCLUSÃO

Foi utilizado o arredondamento de até 1% como preconizado na norma ABNT NBR 14653-1 item 6.8.1 "Permite-se arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, em até 1%."

Total Adotado	Arredondamento	Total Arredondado
R$ 248.215,98	Até 1%	**R$ 248.200,00**

Fonte: Autor, 2026.

Fundamentado nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação e utilizado o ajuste (arredondamento) de até 1% como preconizado na norma NBR 14.653, foi atribuído ao imóvel em questão o valor de mercado:

R$ 248.200,00 (Duzentos e Quarenta e Oito Mil e Duzentos Reais).

- Valores Admissíveis:

O intervalo de valores admissíveis foi adotado por meio do intervalo de confiança onde o valor médio refere-se ao valor de mercado avaliado e atribuído ao imóvel:

Valores Admissíveis		
	Amplitude	**Total (R$)**
Valor Mínimo	-7,79%	228.865,22
Valor Médio	**---**	***248.200,00***
Valor Máximo	+8,45%	269.172,90

Fonte: Autor, 2026.

- Valor de Aluguel Mensal:

Para o valor de locação do imóvel, foi utilizado o índice da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, FipeZAP, referente a série histórica nacional de rentabilidade de aluguéis de imóveis comerciais (*rental yield*), do último resultado mensal (Mar/2026), disponível em: <https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap/#indice-mensal> acesso em: 25/04/2026.

Índice FipeZAP	Imóveis comerciais
	Rentabilidade do aluguel (*rental yield*)
	(% - mensalizada)
Data	Total
nov/25	0,59%
dez/25	0,59%
jan/26	0,60%
fev/26	0,61%
mar/26	0,61%

Fonte: FipeZAP, índice histórico nacional de rentabilidade de imóveis comerciais, 2026.

Valor de Locação = *rental yield* x valor de mercado

Valor de Locação = 0,61% x R$ 248.200,00

Valor de Locação = R$ 1.514,02

Fundamentado nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação e utilizado o ajuste (arredondamento) de até 1% como preconizado na norma NBR 14.653, foi atribuído ao imóvel em questão o **Valor de Locação**:

R$ 1.515,00 (Mil Quinhentos e Quinze Reais).

11 ANEXOS

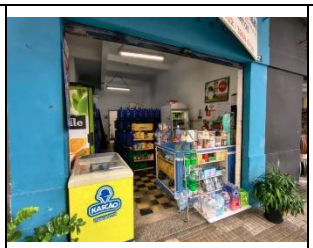
- Anexo I: Tabela de dados amostrais
- Anexo II: Cálculos, modelos de regressão, tratamentos estatísticos, projeções de valor
- Anexo III: Documentação fotográfica
- Anexo IV: Documentação do imóvel

Responsável Técnico:
Gustavo Dalla Vecchia Lourenço
Graduado em Engenharia Civil
Pós-Graduado em Perícias e Avaliação de Imóveis
CREA-SC: 206464-3
IBAPE-SC: 744

11.1 ANEXO I – TABELA DE DADOS AMOSTRAIS

Amostras	Desabilitado [*]	Endereço	Informante	Telefone do informante	Área privativa	Banheiros	Estacionamento	Copa/cozinha	Esquina	Mezanino	Padrão construtivo	Estado de conservação	Renda IBGE	Valor unitário
1	*	Praça República - Centro, Santos - SP	Litoral House	(13) 4141-9292	80,00	2	0	1	0	1	0	0	1549,27	R$ 2.562,50
2		Rua Conselheiro Lafayette - Embaré, Santos - SP	Rgl Imoveis	(13) 3227-0027	65,00	1	1	0	0	0	1	1	3948,98	R$ 4.461,54
3	*	Rua Oswaldo Cochrane - Embaré, Santos - SP	Imobiliária Pousada	(13) 99212-2766	93,30	1	0	1	0	0	0	1	6660,11	R$ 2.143,62
4		Rua Conselheiro Lafayette, Embaré, Santos - SP	Maicon F&G	(11) 98470-5600	68,00	1	1	0	0	0	1	1	3948,98	R$ 3.680,88
5		Rua Baptista Pereira - Macuco, Santos - SP	Imobiliária Pousada	(13) 99212-2766	110,00	2	1	1	0	1	0	1	2372,00	R$ 6.090,91
6		Praça Visconde de Mauá - Centro, Santos - SP	Imobiliária Pousada	(13) 99212-2766	50,00	1	0	0	0	0	0	1	1903,69	R$ 2.800,00
7		Centro, Santos - SP	Malavasi Imoveis	(13) 2191-0244	150,00	2	0	1	0	0	0	0	5400,81	R$ 3.466,67
8		Avenida Ana Costa - Gonzaga, Santos - SP	Painel Imóveis	(13) 3222-1818	104,00	0	1	0	0	1	1	1	4621,25	R$ 3.461,54
9		Rua Júlio Conceição, 90, Encruzilhada, Santos - SP	Grande Estilo Corretora De Imóveis	(13) 97404-7742	118,00	2	0	1	1	1	1	1	2856,55	R$ 3.813,56
10		Rua Borges, 248, Macuco, Santos - SP	Painel Imóveis	(13) 3222-1818	120,00	2	1	1	0	1	0	1	3126,38	R$ 5.158,33
11		Rua Pereira Barreto, 5 - Gonzaga, Santos - SP	Gávea Imobi	(13) 97418-2351	61,00	1	0	1	0	0	1	1	4427,93	R$ 4.836,07
12		Rua Riachuelo - Centro, Santos - SP	Ricci Consultoria Imobiliaria	(13) 99117-1255	104,00	2	1	1	1	1	0	0	1903,69	R$ 5.019,23
13		Rua Riachuelo, 77, Centro, Santos - SP	Painel Imóveis	(13) 3222-1818	74,00	1	0	1	0	0	0	1	1903,69	R$ 5.405,41
14	*	Embaré, Santos - SP	Mar e Moradia Negócios Imobiliários	(13) 99782-7012	52,00	1	0	1	0	0	0	0	4890,33	R$ 2.115,38
15		Avenida Bartholomeu de Gusmão - Embaré, Santos - SP	Acheisantos Imoveis	(13) 99193-6870	100,00	2	0	1	1	0	1	1	7611,11	R$ 3.200,00
16		Avenida Washington Luís - Gonzaga, Santos - SP	Litoral House	(13) 4141-9292	34,00	1	0	1	1	0	1	1	5251,71	R$ 4.411,76
17		Avenida Rangel Pestana, 93, Vila Matias, Santos - SP	Ocb Administração	(13) 93618-1156	135,00	3	0	1	0	1	1	1	5130,46	R$ 5.925,93
18		Avenida Rangel Pestana, 236 - Vila Matias, Santos - SP	R3 Imóveis	(13) 3233-1410	89,00	1	0	1	0	0	1	1	5130,46	R$ 6.011,24
19		Avenida Doutor Bernardino de Campos - Gonzaga, Santos - SP	Litoral House	(13) 4141-9292	50,00	1	0	0	0	0	0	1	3996,35	R$ 3.300,00
20		Rua Riachuelo, 111 - Centro, Santos - SP	Hayama E Pasquini	(13) 97405-0940	104,00	3	0	1	0	1	0	0	2827,24	R$ 4.615,38
21		Rua João Guerra - Macuco, Santos - SP	Ricci Consultoria Imobiliaria	(13) 99117-1255	144,00	1	1	1	1	0	1	0	2465,65	R$ 5.416,67
22		Avenida Conselheiro Nébias - Boqueirão, Santos - SP	Farol13 Imóveis	(13) 98865-2769	104,22	1	0	1	0	1	1	1	4864,26	R$ 4.077,91
23		Rua Euclydes da Cunha - Pompeia, Santos - SP	Litoral House	(13) 4141-9292	70,00	2	1	1	1	1	0	1	5231,20	R$ 6.571,43
24	*	Rua Benjamin Constant - Embaré, Santos - SP	Acheisantos Imoveis	(13) 99193-6870	60,00	0	0	0	0	0	0	1	6455,44	R$ 1.666,67
25		Avenida Rangel Pestana - Vila Matias, Santos - SP	Roda Imoveis	(13) 3327-3538	89,00	2	1	1	1	0	1	1	5130,46	R$ 6.179,78
26		Boqueirão, Santos - SP	Invista Inteligência Imobiliária	(13) 98148-3600	130,00	2	1	1	1	1	1	1	6058,93	R$ 5.000,00
27		Rua Republica do Equador - Ponta da Praia, Santos - SP	Floravante Imoveis	(13) 99779-1906	150,00	2	1	1	0	1	0	0	4167,85	R$ 5.666,67
28		Av. Senador Feijó, 686, Vila Matias, Santos - SP	Invista Inteligência Imobiliária	(13) 98148-3600	70,00	1	1	1	0	1	1	1	4597,36	R$ 6.285,71
29		Rua Doutor Nilo Rodrigues Paz, 275 - Castelo, Santos - SP	Manoco Imóveis	(13) 3203-1830	61,00	1	0	0	0	0	0	0	2098,59	R$ 3.606,56
30		Avenida Ana Costa - Gonzaga, Santos - SP	Consultare Imóveis	(13) 97424-5200	97,00	1	1	1	0	1	1	1	4538,61	R$ 5.360,82
31	*	Av. Anna Costa, 465 - Gonzaga, Santos - SP	Kasa Imoveis	(13) 98214-8461	50,00	0	1	1	0	0	1	1	5752,56	R$ 4.000,00
32	*	Encruzilhada, Santos - SP	Ápice Imobiliária Inteligente	(13) 3289-6677	118,00	3	1	1	0	1	1	1	2856,55	R$ 3.550,85
33	*	Avenida Ana Costa, 549 - Gonzaga, Santos - SP	Marco A. M. Campos	(13) 98855-6080	40,00	0	0	1	0	0	0	0	4538,61	R$ 1.750,00
34		Rua Carlos Caldeira, 666 - Santa Maria, Santos - SP	R3 Imóveis	(13) 3233-1410	150,00	3	0	1	1	0	0	0	3306,99	R$ 3.000,00
35		Boqueirão, Santos - SP	Mar e Moradia Negócios Imobiliários	(13) 99782-7012	46,00	1	0	0	0	1	0	0	4864,26	R$ 2.826,09
36	*	Avenida Rangel Pestana - Vila Matias, Santos - SP	Santos Conecta	(13) 99762-8315	44,00	2	0	1	0	0	0	0	2004,44	R$ 1.250,00
37	*	Rua Oswaldo Cruz - Boqueirão, Santos - SP	Acheisantos Imoveis	(13) 99193-6870	50,00	0	0	0	0	0	0	1	4446,19	R$ 1.000,00
38		Rua Sete de Setembro - Vila Nova, Santos - SP	Consultare Imóveis	(13) 97424-5200	144,00	2	0	0	0	1	0	1	2004,96	R$ 2.777,78

Fonte: Autor, 2026.

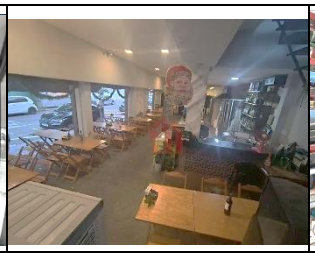
			
Amostra 01	Amostra 02	Amostra 03	Amostra 04
			
Amostra 05	Amostra 06	Amostra 07	Amostra 08
			
Amostra 09	Amostra 10	Amostra 11	Amostra 12
			
Amostra 13	Amostra 14	Amostra 15	Amostra 16
			
Amostra 17	Amostra 18	Amostra 19	Amostra 20



Amostra 21



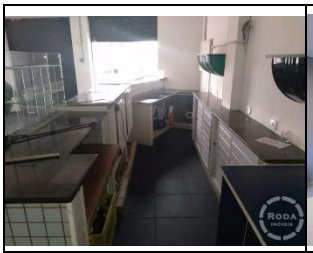
Amostra 22



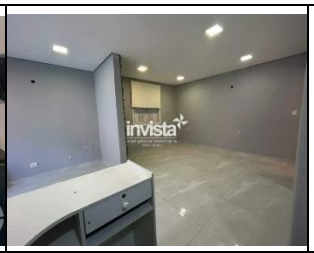
Amostra 23



Amostra 24



Amostra 25



Amostra 26



Amostra 27



Amostra 28



Amostra 29



Amostra 30



Amostra 31



Amostra 32



Amostra 33



Amostra 34



Amostra 35



Amostra 36



Amostra 37



Amostra 38

11.2 ANEXO II - CÁLCULOS, MODELOS DE REGRESSÃO, TRATAMENTOS ESTATÍSTICOS, PROJEÇÕES DE VALORES

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	DVL ENGENHARIA LTDA
Modelo:	MCDDM_LOJA_COMERCIAL
Data do modelo:	terça-feira, 21 de abril de 2026
Tipologia:	Lojas

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	10
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	38
Dados utilizados no modelo:	29

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo da amostra.	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 amostra medida em m².	Sim
Banheiros	Numérica	Quantitativa	Quantidade de banheiros/lavabos da amostra.	Não
Estacionamento	Numérica	Dicotomica	(0) Amostra não possui vaga de garagem e/ou estacionamento; (1) Amostra possui vaga de garagem e/ou estacionamento.	Sim
Copa/cozinha	Numérica	Dicotomica	(0) Amostra sem copa ou cozinha; (1) Amostra com copa ou cozinha.	Sim
Esquina	Numérica	Dicotomica	(0) Amostra situada na esquina; (1) Amostra situada no meio da quadra.	Não
Mezanino	Numérica	Dicotomica	(0) Amostra não possui mezanino; (1) Amostra possui mezanino.	Não
Padrão construtivo	Numérica	Dicotomica	(0) Padrão Baixo/Normal: teto sem rebaixo em gesso e iluminação de sobrepor, esquadrias em alumínio ou ferro, piso porcelanato 2ª linha ou cerâmico, revestimento único em porcelanato 2ª linha ou cerâmico nas áreas molhadas; (1) Padrão Normal/Alto: teto com rebaixo em gesso e iluminação embutido ou de sobrepor, esquadrias em alumínio ou PVC, piso porcelanato 1ª linha, revestimento em porcelanato 1ª linha ou cerâmico nas áreas molhadas	Não
Estado de	Numérica	Dicotomica	(0) Amostra necessita de reparos consideráveis	Não

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

conservação			ou simples; (1) Amostra em estado de novo, ou novo	
Renda IBGE	Numérica	Proxy	Renda setorizada com base nos dados do Censo IBGE 2022	Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total da amostra dividido pela área privativa (R$/m²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área privativa	34,00	150,00	116,00	96,25
Estacionamento	0,00	1,00	1,00	0,45
Copa/cozinha	0,00	1,00	1,00	0,72
Valor unitário	2.777,78	6.571,43	3.793,65	4.566,48

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8420189 / 0,8328319
Coeficiente de determinação:	0,7089958
Fisher - Snedecor:	20,30
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	79%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	86%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	93%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	3,45%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1,495	3	0,498	20,303
Não Explicada	0,614	25	0,025	
Total	2,109	28		

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br| www.pellisistemas.com.br/wiki

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

ln (Valor unitário) = +8,167105787 -0,002196972652 * Área privativa +0,2747392533 * Estacionamento +0,4315011004 * Copa/cozinha

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

Valor unitário = +3437,702921 * e^(-0,002196972652 * Área privativa) * e^(+0,2747392533 * Estacionamento) * e^(+0,4315011004 * Copa/cozinha)

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

Valor unitário = +3523,132497 * e^(-0,002196972652 * Área privativa) * e^(+0,2747392533 * Estacionamento) * e^(+0,4315011004 * Copa/cozinha)

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Valor unitário = +3566,640139 * e^(-0,002196972652 * Área privativa) * e^(+0,2747392533 * Estacionamento) * e^(+0,4315011004 * Copa/cozinha)

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área privativa	x	-2,35	2,67
Estacionamento	x	4,65	0,01
Copa/cozinha	x	6,05	0,00
Valor unitário	ln(y)	91,78	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área privativa	x1	0,00	0,14	0,41	0,08
Estacionamento	x2	0,14	0,00	0,09	0,53
Copa/cozinha	x3	0,41	0,09	0,00	0,65
Valor unitário	y	0,08	0,53	0,65	0,00

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área privativa	x1	0,00	0,37	0,56	0,43
Estacionamento	x2	0,37	0,00	0,51	0,68
Copa/cozinha	x3	0,56	0,51	0,00	0,77
Valor unitário	y	0,43	0,68	0,77	0,00

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

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
2	8,40	8,30	0,10	1,2401%	0,665119	0,03102700
4	8,21	8,29	-0,08	-0,9931%	-0,520465	0,01863600
5	8,71	8,63	0,08	0,9510%	0,528953	0,00722600
6	7,94	8,06	-0,12	-1,5104%	-0,765167	0,03322300
7	8,15	8,27	-0,12	-1,4490%	-0,753862	0,03306900
8	8,15	8,21	-0,06	-0,7840%	-0,407794	0,01337400
9	8,25	8,34	-0,09	-1,1283%	-0,593878	0,00947900
10	8,55	8,61	-0,06	-0,7176%	-0,391519	0,00420500
11	8,48	8,46	0,02	0,2271%	0,122969	0,00070000
12	8,52	8,64	-0,12	-1,4532%	-0,790358	0,01629400
13	8,60	8,44	0,16	1,8513%	1,015636	0,03431800
15	8,07	8,38	-0,31	-3,8162%	-1,965877	0,09075200
16	8,39	8,52	-0,13	-1,5715%	-0,841748	0,07413900
17	8,69	8,30	0,39	4,4328%	2,457812	0,23246900
18	8,70	8,40	0,30	3,4283%	1,904007	0,09204300
19	8,10	8,06	0,04	0,5483%	0,283521	0,00456100
20	8,44	8,37	0,07	0,7944%	0,427814	0,00430700
21	8,60	8,56	0,04	0,4682%	0,256930	0,00284600
22	8,31	8,37	-0,06	-0,6772%	-0,359333	0,00304100
23	8,79	8,72	0,07	0,8069%	0,452713	0,00963700
25	8,73	8,68	0,05	0,5868%	0,326934	0,00329700
26	8,52	8,59	-0,07	-0,8283%	-0,450273	0,00643400
27	8,64	8,54	0,10	1,1404%	0,629052	0,01993700
28	8,75	8,72	0,03	0,3027%	0,168987	0,00134300
29	8,19	8,03	0,16	1,9220%	1,004751	0,05153700
30	8,59	8,66	-0,07	-0,8544%	-0,468279	0,00604100
34	8,01	8,27	-0,26	-3,2811%	-1,676679	0,16358400
35	7,95	8,07	-0,12	-1,5025%	-0,762060	0,03481900
38	7,93	7,85	0,08	0,9921%	0,502095	0,04772700

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

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

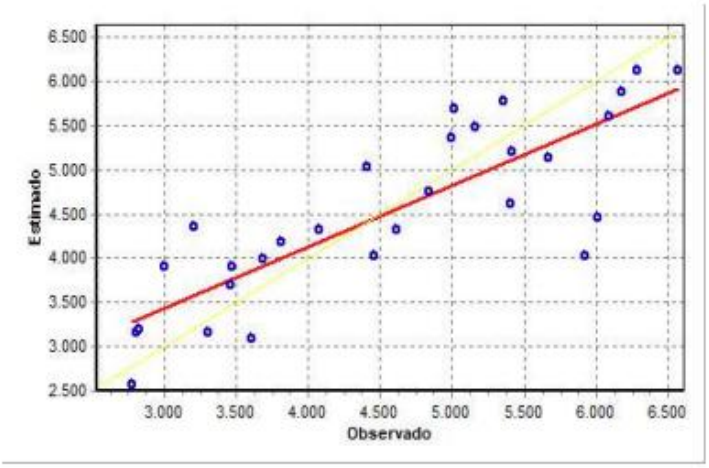
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k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

SisDea

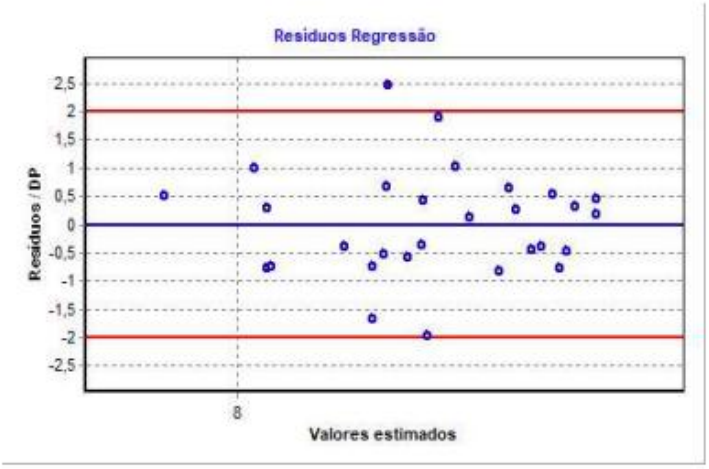
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

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

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



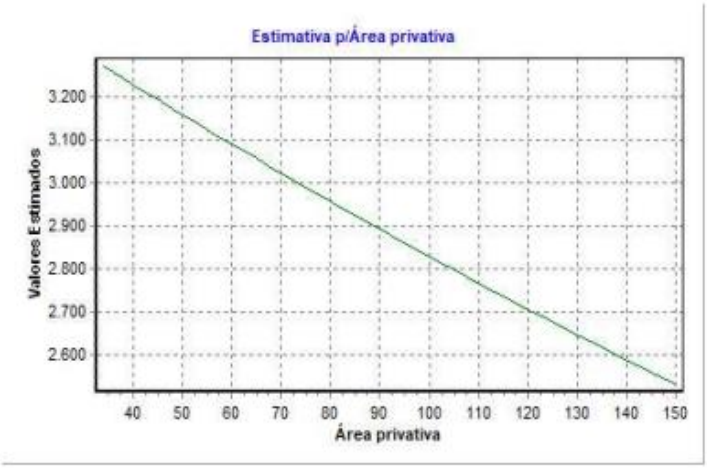
SisDEA Home – Versão 1.60

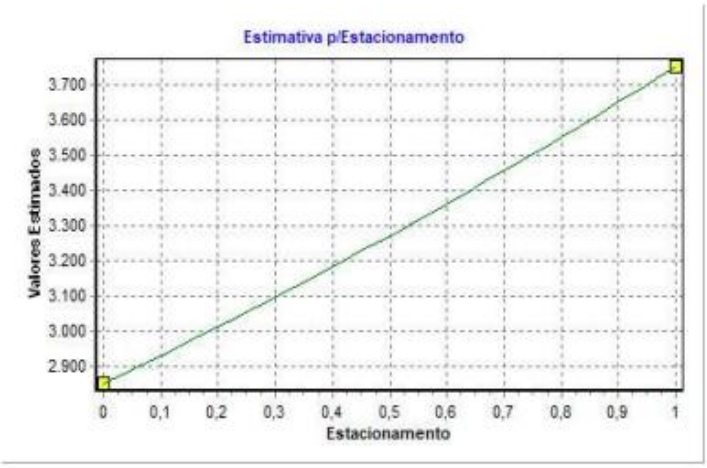
www.pellisistemas.com.br| www.pellisistemas.com.br/wiki

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

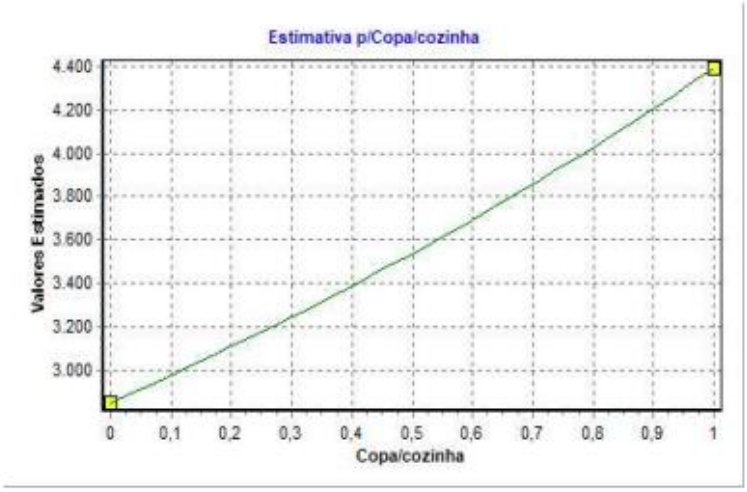
16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**





SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear



SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

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

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Informante	Telefone do informante
1	*	Praça República - Centro, Santos - SP	Litoral House	(13) 4141-9292
2		Rua Conselheiro Lafayette - Embaré, Santos - SP	Rgl Imoveis	(13) 3227-0027
3	*	Rua Oswaldo Cochrane - Embaré, Santos - SP	Imobiliária Pousada	(13) 99212-2766
4		Rua Conselheiro Lafayette, Embaré, Santos - SP	Maicon F&G	(11) 98470-5600
5		Rua Baptista Pereira - Macuco, Santos - SP	Imobiliária Pousada	(13) 99212-2766
6		Praça Visconde de Mauá - Centro, Santos - SP	Imobiliária Pousada	(13) 99212-2766
7		Centro, Santos - SP	Malavasi Imoveis	(13) 2191-0244
8		Avenida Ana Costa - Gonzaga, Santos - SP	Painel Imóveis	(13) 3222-1818
9		Rua Júlio Conceição, 90, Encruzilhada, Santos - SP	Grande Estilo Corretora De Imóveis	(13) 97404-7742
10		Rua Borges, 248, Macuco, Santos - SP	Painel Imóveis	(13) 3222-1818
11		Rua Pereira Barreto, 5 - Gonzaga, Santos - SP	Gávea Imobi	(13) 97418-2351
12		Rua Riachuelo - Centro, Santos - SP	Ricci Consultoria Imobiliaria	(13) 99117-1255
13		Rua Riachuelo, 77, Centro, Santos - SP	Painel Imóveis	(13) 3222-1818
14	*	Embaré, Santos - SP	Mar e Moradia Negócios Imobiliários	(13) 99782-7012
15		Avenida Bartholomeu de Gusmão - Embaré, Santos - SP	Acheisantos Imoveis	(13) 99193-6870
16		Avenida Washington Luís - Gonzaga, Santos - SP	Litoral House	(13) 4141-9292
17		Avenida Rangel Pestana, 93, Vila Matias, Santos - SP	Ocb Administração	(13) 93618-1156
18		Avenida Rangel Pestana, 236 - Vila Matias, Santos - SP	R3 Imóveis	(13) 3233-1410

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

19		Avenida Doutor Bernardino de Campos - Gonzaga, Santos - SP	Litoral House	(13) 4141-9292
20		Rua Riachuelo, 111 - Centro, Santos - SP	Hayama E Pasquini	(13) 97405-0940
21		Rua João Guerra - Macuco, Santos - SP	Ricci Consultoria Imobiliaria	(13) 99117-1255
22		Avenida Conselheiro Nébias - Boqueirão, Santos - SP	Farol13 Imóveis	(13) 98865-2769
23		Rua Euclydes da Cunha - Pompeia, Santos - SP	Litoral House	(13) 4141-9292
24	*	Rua Benjamin Constant - Embaré, Santos - SP	Acheisantos Imoveis	(13) 99193-6870
25		Avenida Rangel Pestana - Vila Matias, Santos - SP	Roda Imoveis	(13) 3327-3538
26		Boqueirão, Santos - SP	Invista Inteligência Imobiliária	(13) 98148-3600
27		Rua República do Equador - Ponta da Praia, Santos - SP	Fioravante Imoveis	(13) 99779-1906
28		Av. Senador Feijó, 686, Vila Matias, Santos - SP	Invista Inteligência Imobiliária	(13) 98148-3600
29		Rua Doutor Nilo Rodrigues Paz, 275 - Castelo, Santos - SP	Maneco Imóveis	(13) 3203-1830
30		Avenida Ana Costa - Gonzaga, Santos - SP	Consultare Imóveis	(13) 97424-5200
31	*	Av. Anna Costa, 465 - Gonzaga, Santos - SP	Kasa Imoveis	(13) 98214-8461
32	*	Encruzilhada, Santos - SP	Ápice Imobiliária Inteligente	(13) 3289-6677
33	*	Avenida Ana Costa, 549 - Gonzaga, Santos - SP	Marco A. M. Campos	(13) 98855-6080
34		Rua Carlos Caldeira, 666 - Santa Maria, Santos - SP	R3 Imóveis	(13) 3233-1410
35		Boqueirão, Santos - SP	Mar e Moradia Negócios Imobiliários	(13) 99782-7012
36	*	Avenida Rangel Pestana - Vila Matias, Santos - SP	Santos Conecta	(13) 99762-8315
37	*	Rua Oswaldo Cruz - Boqueirão, Santos - SP	Acheisantos Imoveis	(13) 99193-6870
38		Rua Sete de Setembro - Vila Nova, Santos - SP	Consultare Imóveis	(13) 97424-5200

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área privativa	Banheiros	Estacionamento	Copa/cozinha	Esquina	Mezanino	Padrão construtivo
1	*	80,00	2,00	0	1	0	1	0
2		65,00	1,00	1	0	0	0	1
3	*	93,30	1,00	0	1	0	0	0
4		68,00	1,00	1	0	0	0	1
5		110,00	2,00	1	1	0	1	0
6		50,00	1,00	0	0	0	0	0
7		150,00	2,00	0	1	0	0	0
8		104,00	0,00	1	0	0	1	1
9		118,00	2,00	0	1	1	1	1
10		120,00	2,00	1	1	0	1	0
11		61,00	1,00	0	1	0	0	1
12		104,00	2,00	1	1	1	1	0
13		74,00	1,00	0	1	0	0	0
14	*	52,00	1,00	0	1	0	0	0
15		100,00	2,00	0	1	1	0	1
16		34,00	1,00	0	1	1	0	1
17		135,00	3,00	0	1	0	1	1
18		89,00	1,00	0	1	0	0	1
19		50,00	1,00	0	0	0	0	0
20		104,00	3,00	0	1	0	1	0
21		144,00	1,00	1	1	1	0	0
22		104,22	1,00	0	1	0	1	1
23		70,00	2,00	1	1	1	1	0
24	*	60,00	0,00	0	0	0	0	0
25		89,00	2,00	1	1	1	0	0
26		130,00	2,00	1	1	1	1	1
27		150,00	2,00	1	1	0	1	0
28		70,00	1,00	1	1	0	1	1
29		61,00	1,00	0	0	0	0	0
30		97,00	1,00	1	1	0	1	1
31	*	50,00	0,00	1	1	0	0	1
32	*	118,00	3,00	1	1	0	1	1
33	*	40,00	0,00	0	1	0	0	0
34		150,00	3,00	0	1	1	0	0
35		46,00	1,00	0	0	0	1	0
36	*	44,00	2,00	0	1	0	0	0
37	*	50,00	0,00	0	0	0	0	0
38		144,00	2,00	0	0	0	1	0

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

ID	Desabilitado	Estado de conservação	Renda IBGE	Valor unitário
1	*	0	1.549,27	2.562,50
2		1	3.948,98	4.461,54
3	*	1	6.660,11	2.143,62
4		1	3.948,98	3.680,88
5		1	2.372,00	6.090,91
6		1	1.903,69	2.800,00
7		0	5.400,81	3.466,67
8		1	4.621,25	3.461,54
9		1	2.856,55	3.813,56
10		1	3.126,38	5.158,33
11		1	4.427,93	4.836,07
12		0	1.903,69	5.019,23
13		1	1.903,69	5.405,41
14	*	0	4.890,33	2.115,38
15		1	7.611,11	3.200,00
16		1	5.251,71	4.411,76
17		1	5.130,46	5.925,93
18		1	5.130,46	6.011,24
19		1	3.996,35	3.300,00
20		0	2.827,24	4.615,38
21		0	2.465,65	5.416,67
22		1	4.864,26	4.077,91
23		1	5.231,20	6.571,43
24	*	1	6.455,44	1.666,67
25		1	5.130,46	6.179,78
26		1	6.058,93	5.000,00
27		0	4.167,85	5.666,67
28		1	4.597,36	6.285,71
29		0	2.098,59	3.606,56
30		1	4.538,61	5.360,82
31	*	1	5.752,56	4.000,00
32	*	1	2.856,55	3.550,85
33	*	0	4.538,61	1.750,00
34		0	3.306,99	3.000,00
35		0	4.864,26	2.826,09
36	*	0	2.004,44	1.250,00
37	*	1	4.446,19	1.000,00
38		1	2.004,96	2.777,78

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	2.615,44	2.680,44	2.713,54	7,79%	
Valor Médio	2.836,43	2.906,92	2.942,82	-	III
Valor Máximo	3.076,09	3.152,54	3.191,47	8,45%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Gonçalves Dias, 08, Centro, Santos-SP	-
Informante	COHAB-ST	-
Telefone do informante	-	-
Área privativa	87,51	Não
Estacionamento	0,00	Não
Copa/cozinha	0,00	Não

11.3 ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

	
Imagem 01: Fachada principal	Imagem 02: Entrada principal
Autoria: DVL ENGENHARIA LTDA	Autoria: DVL ENGENHARIA LTDA
Data: 08/04/2026	Data: 08/04/2026
	
Imagem 03: Logradouro	Imagem 04: Loja 01
Autoria: DVL ENGENHARIA LTDA	Autoria: DVL ENGENHARIA LTDA
Data: 08/04/2026	Data: 08/04/2026

	
Imagem 05: Loja 01	Imagem 06: Loja 01
Autoria: DVL ENGENHARIA LTDA	Autoria: DVL ENGENHARIA LTDA
Data: 08/04/2026	Data: 08/04/2026
	
Imagem 07: Loja 01 (banheiro)	Imagem 08: Loja 01 (banheiro)
Autoria: DVL ENGENHARIA LTDA	Autoria: DVL ENGENHARIA LTDA
Data: 08/04/2026	Data: 08/04/2026

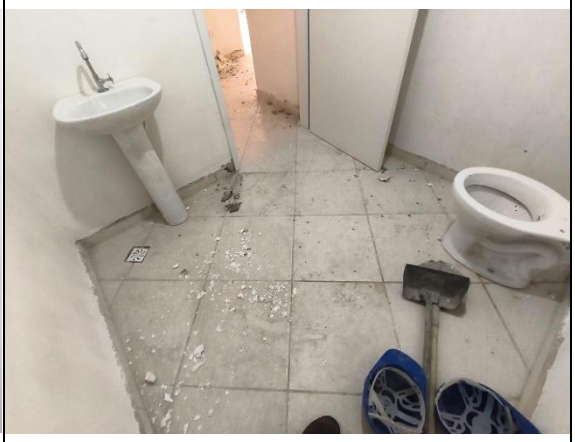
	
Imagem 09: Loja 01 (banheiro)	Imagem 10: Loja 01 (banheiro)
Autoria: DVL ENGENHARIA LTDA	Autoria: DVL ENGENHARIA LTDA
Data: 08/04/2026	Data: 08/04/2026
	
Imagem 11: Loja 01 (banheiro)	Imagem 12: Loja 01
Autoria: DVL ENGENHARIA LTDA	Autoria: DVL ENGENHARIA LTDA
Data: 08/04/2026	Data: 08/04/2026

	
Imagem 13: Loja 01	Imagem 14: Loja 01
Autoria: DVL ENGENHARIA LTDA	Autoria: DVL ENGENHARIA LTDA
Data: 08/04/2026	Data: 08/04/2026
	
Imagem 15: Loja 01	Imagem 16: Loja 01
Autoria: DVL ENGENHARIA LTDA	Autoria: DVL ENGENHARIA LTDA
Data: 08/04/2026	Data: 08/04/2026

11.4 ANEXO IV - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

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 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 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 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@cn1santos.com

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 Oficio 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***". "**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

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

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 neta 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 instituí 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/GAR, 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***". ***C E R T I F I C A 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 do Registro de Imóveis Comarca de Santos - SP

470441

11144-3 - AA

Rua Frei Gaspar, 22 - 5º Andar - Conj. 53/54 - Centro - Santos/SP
Fone: (13) 3219-8296 / 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

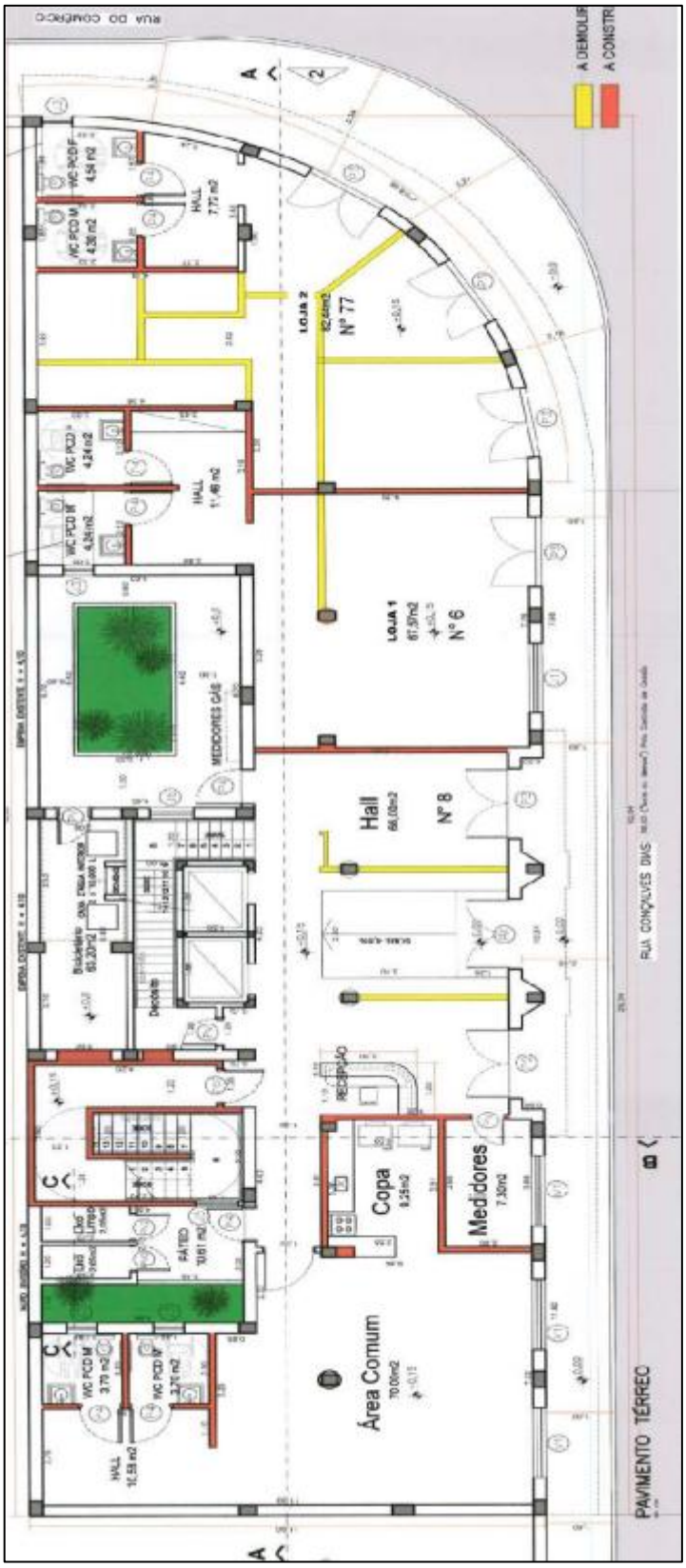
Oficial	R$. 32,97
Estado	R$. 9,37
IPESP	R$. 6,41
Reg.Civil	R$. 1,74
Trib. Justiça	R$. 2,26
Ministério Público	R$. 1,58
Município	R$. 0,66
TOTAL	R$. 54,99

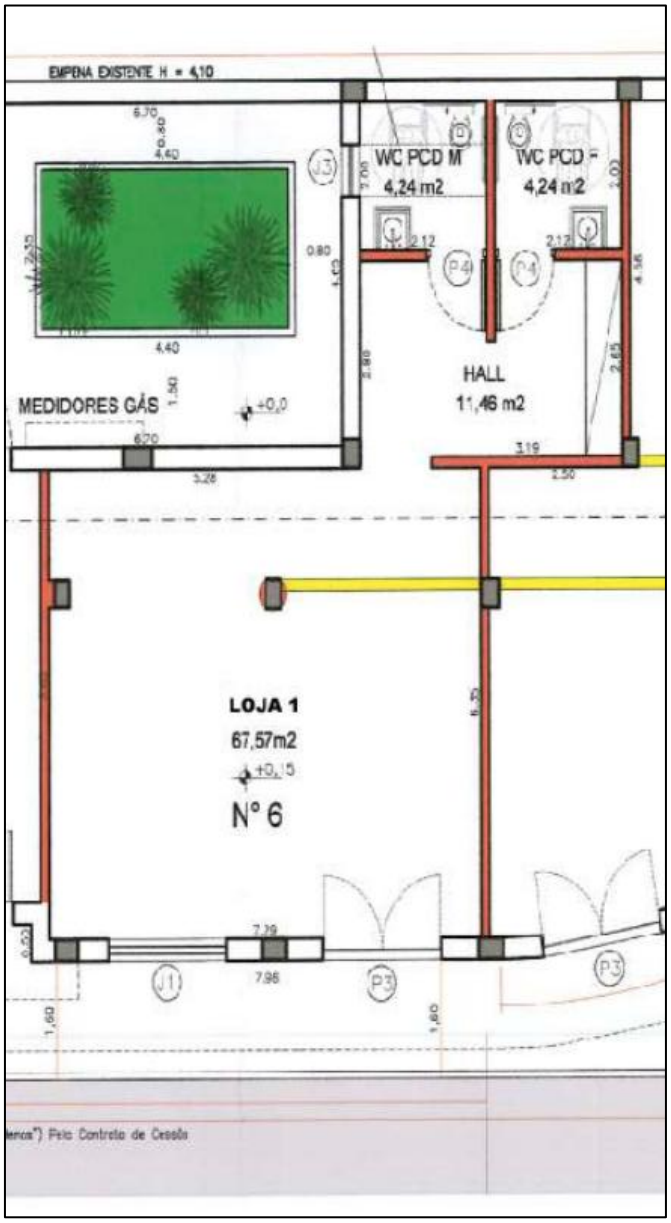
Recibo

1114433C3000000177614208

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

htpps://selodigital.tjsp.jus.br


A DEMOLIR
A CONSTR
LOJA 2
82,64m2
Nº 77
LOJA 1
67,97m2
Nº 6
Hall
66,08m2
Nº 8
Copa
8,25m2
Medidores
7,30m2
Área Comum
70,00m2
RUA CONÇALVES DIAS
PAVIMENTO TÉRREO


EMPENA EXISTENTE H = 4,10
WC PCD M
4,24 m2
WC PCD F
4,24 m2
HALL
11,46 m2
MEDIDORES GÁS
LOJA 1
67,57m2
Nº 6
J1
P3
P4