

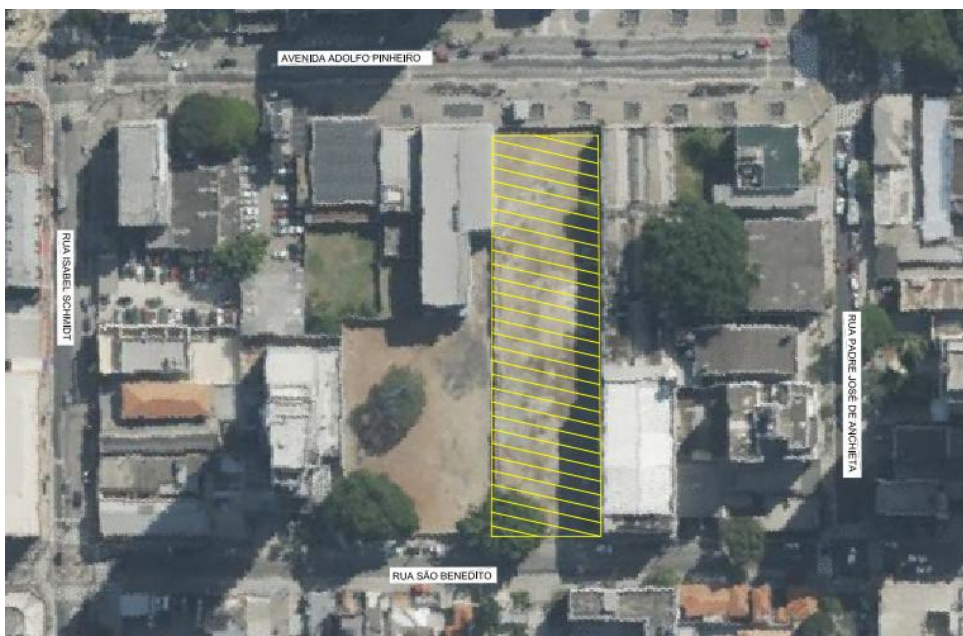
FICHA TÉCNICA UNI 5036

1) CARACTERIZAÇÃO

a) Descrição geral do local e região:

Localizado na região Sul da Cidade de São Paulo, na Rua São Benedito, 259, próxima à Estação Adolfo Pinheiro – Linha 5-Lilás.

Zoneamento: ZEU



b) Área do imóvel (**ITEM A** - Croqui de localização e registro fotográfico);

Área: 3.405,15 m²

Desenho: DE 5.18.01.00/5E5-001 Rev. 0

2) SITUAÇÃO PATRIMONIAL

a) Matrícula do Imóvel: parte remanescente da matrícula n.º 521.651 no 11º CRI (**ITEM B**);

b) Demolição: não averbada;

c) Área Unificada: não;

d) Área desmembrada: não;

e) Direito preempção: não há;

f) Número do Patrimônio do Estado: 63.039;

g) Ocupação: Nada consta;

h) Ônus: nada consta;

i) Contribuintes n.º: 088.034.0157-1

IPTU 2025: sem lançamento. Essa situação é válida para 2025 e para a Cia do Metrô, sendo sujeita à reversão. O adquirente será responsável pela alteração da titularidade do contribuinte e pelo recolhimento do tributo.

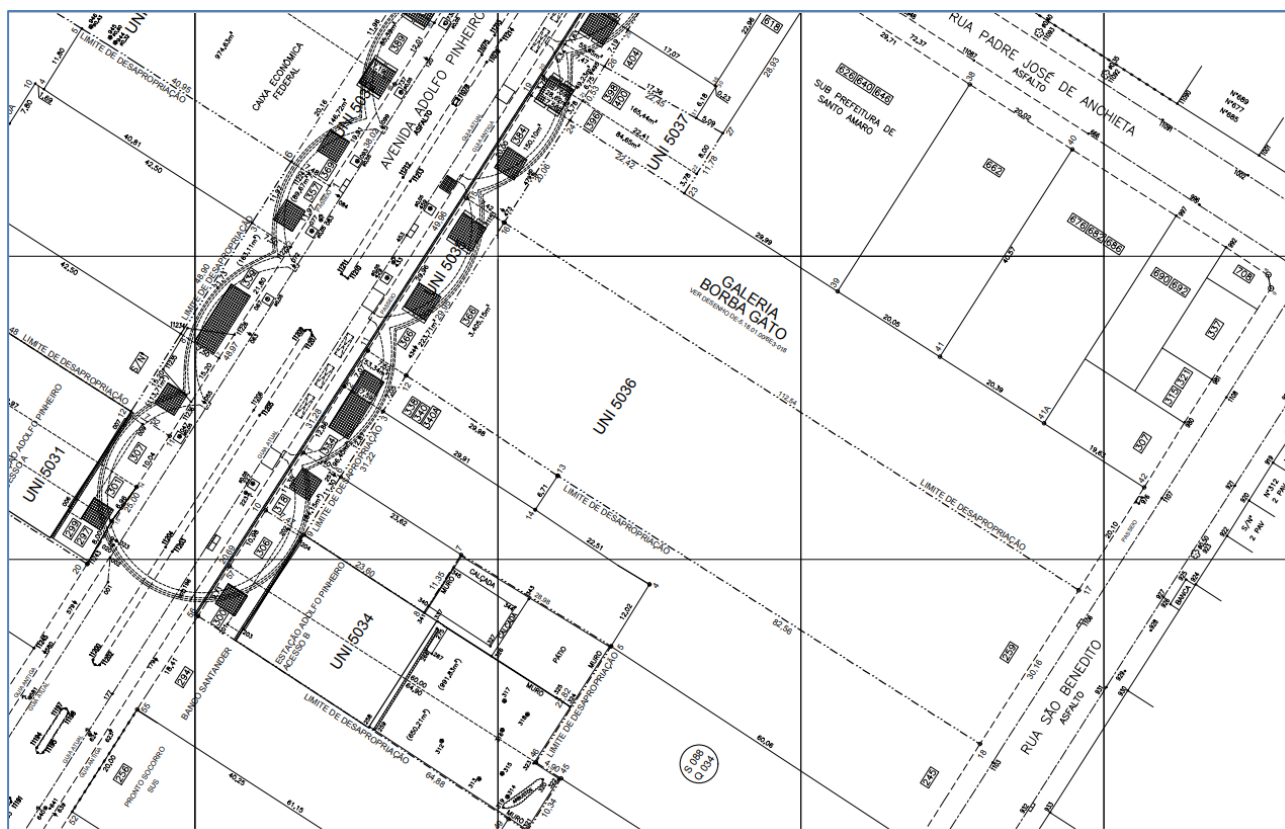
3) RESTRIÇÃO CONSTRUTIVA – ITEM C



ITEM A
CROQUI DE LOCALIZAÇÃO
REGISTRO FOTOGRÁFICO



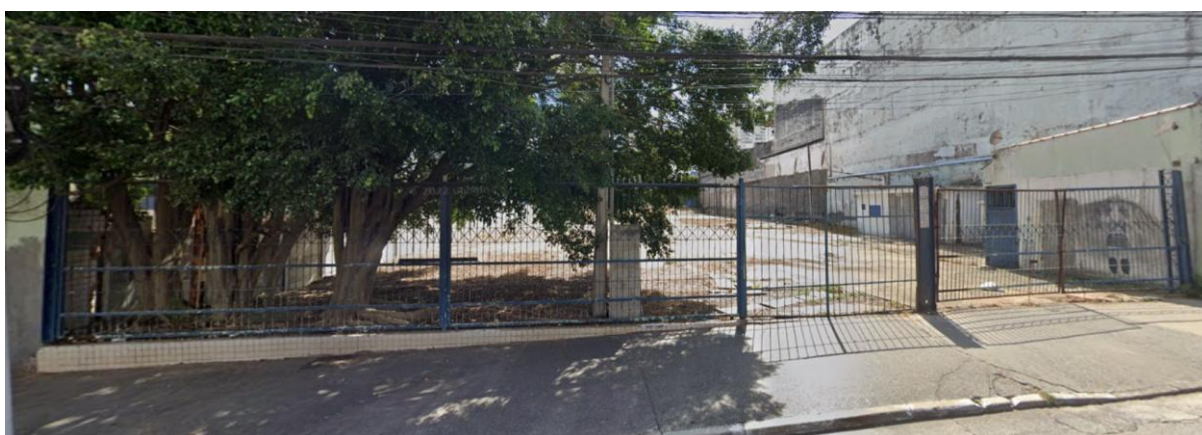
CROQUI



PLANTA BAIXA



FACHADA AV. ADOLFO PINHEIRO



FACHADA RUA SÃO BENEDITO



FOTO INTERNA



ITEM B
MATRÍCULA



Valide aqui
este documento



11RI 01560476

8.0nr

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, **Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo**, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a **matriculado** teor seguinte:

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

São Paulo, 19 de dezembro de 2024

CNM

111179.2.0521651-18

Matrícula

521.651

Ficha

01

IMÓVEL: TERRENO situado na Avenida Adolfo Pinheiro e Rua São Benedito, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a seguinte descrição: medindo 30,00m de frente para a Avenida Adolfo Pinheiro; por 120,00m da frente aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 3.600,00m², confrontando de quem da Avenida Adolfo Pinheiro olha para o imóvel, do lado direito com o prédio nº 340; do lado esquerdo com o prédio nº 378; e nos fundos com a Rua São Benedito. Há benfeitorias existentes no imóvel.

CONTRIBUINTE: 088.034.0157-1.

PROPRIETÁRIO: Não consta.

REGISTRO ANTERIOR: Aquisição Originária.

R. 1/521.651: **ADJUDICAÇÃO (Prenotação nº 1.560.476 - 19/11/2024)**

Pela carta de adjudicação de 09 de setembro de 2024, do Juízo de Direito da 9ª Vara de Fazenda Pública - Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos (processo nº 0123480-75.2008.8.26.0053, outros nºs 583.53.2008.123480, 053.08.123480-6, controle 2008/001690) da ação de desapropriação movida pela **COMPANHIA DO METROPOLITANO DE SÃO PAULO - METRÔ**, CNPJ nº 62.070.362/0001-62, com sede nesta Capital, na Rua Augusta, nº 1626, em face de **ELO EMPREENDIMENTOS CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ nº 60.676.673/0001-98, com sede nesta Capital, na Rua Conselheiro Ramalho, nº 715, conjunto C, bairro da Bela Vista, e outros, e conforme sentença proferida em 24/08/2010, decisões de 16/12/2010 e 25/05/2011 e acórdão de 08/05/2018 da 11ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, transitado em julgado em 22/06/2018, o imóvel foi adjudicado a **COMPANHIA DO METROPOLITANO DE SÃO PAULO - METRÔ**, já qualificado, pelo valor de R\$ 18.142.000,00.

Data da matrícula.

Selo digital: 111179321000000215337524I

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado ANDERSON FERRARI LOPES; e assinado digitalmente pelo Oficial Plínio Antonio Chagas.

Hash: 11560476-E003CB0B-F629-4DE1-91EF-991C3BDE4DA0

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO ➡

Insira aqui o documento (impressível de cor) e valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/US68Q-YS8GX-5492Z-BW4HX>

o 2º Subdistrito - SANTO AMARO e 3º Subdistrito - CAPELA DO SOCORRO, desde 07 de outubro de 1939; - e o Distrito de PADELHEROS, desde 15 de maio de 1944.

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros do Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital





Valide aqui
este documento



11RI 01560476

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6015, de 31.12.1973, que foi extraída por meio reprográfico a presente CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO, retratando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações e ônus reais, bem como citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, enfim todos os atos relativos ao imóvel e os direitos sobre ele constituídos. CERTIFICO, mais, que sendo a data de abertura da matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (prov. 20/93 da CGJ, Cap.XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 19 de Dezembro de 2024

Alex Sandro Araujo Silva
Escrivente Autorizado

Custas e emolumentos da presente certidão incluídos no registro do título.

Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11ri.com.br
11º Oficial de Registro de Imóveis - PLÍNIO ANTONIO CHAGAS
Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V. Andrade - CEP 05734-150 - São Paulo - SP
Tel.: (11)3779-0000

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



111179391000000210267224F

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/US68Q-YS8GX-5492Z-BW4HX>

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



ITEM C

RESTRIÇÕES CONSTRUTIVAS

No momento da desapropriação da área da UNI 5036, funcionava o supermercado FUTURAMA. E, antes disso, havia uma oficina mecânica, de forma que foram feitas coletas de amostras de solo e águas subterrâneas.

Não houve concentrações de possíveis contaminantes em solo acima dos valores de intervenção da CETESB, no entanto, para água subterrânea identificou-se concentrações de chumbo e alumínio acima dos valores de intervenção. E, estas concentrações possivelmente estão associadas a processos que ocorriam na área no período em que funcionou a oficina mecânica.

Ainda, foi realizado estudo de investigação detalhada na área, cuja conclusão, apesar destas concentrações, apontou que não haveria interferência entre esta contaminação e a obra da estação.

Esta conclusão foi aceita pela CETESB, que não listou pendências para o gerenciamento ambiental desta área no Parecer Técnico que embasou a emissão da Licença de Operação do Trecho Largo Treze – Adolfo Pinheiro da Linha 5. A CETESB não fez nenhuma consideração a respeito de ações necessárias, pois todos os estudos conduzidos e análises feitas foram conforme o uso que era dado a ela na época das obras e considerou a área como AP-03.

Dessa forma, não há restrição de ocupação, mas o adquirente, ciente deste histórico, poderá contratar empresa especializada para fazer uma avaliação que o ajude a verificar se é necessário investigá-la mais detalhadamente.

A área indicada na matrícula, de 3.600m², corresponde a área remanescente e a área das estruturas do Metrô, precisando ser retificado.

Quanto às restrições construtivas, dada a posição relativa da área da UNI 5036 e as estruturas da Linha 5-Lilás, as soluções construtivas que, eventualmente, venham a ser projetadas para escavações, contenções e fundações de futuro empreendimento deverão considerar esta proximidade, de forma que não ocorram interferências físicas e, também, não induzam alívios ou carregamentos adicionais aos previstos para a condição existente das estruturas do Metrô.

Os projetos com as soluções construtivas deverão ser encaminhados a esta Companhia para apreciação prévia, assim como um parecer técnico de consultor especializado em Geotecnia, constando a avaliação da influência do empreendimento e assegurando que o projeto proposto não causará danos às estruturas existentes do Metrô. Caso seja necessário o envio de projetos das estruturas metroviárias mencionadas, consulta específica deverá ser realizada através do portal FalaSP.

Salientamos que as informações apresentadas não eximem os empreendedores de suas devidas responsabilidades técnicas sobre a obra a ser executada, como também de suas consequências para com as estruturas desta Companhia nesse trecho, e que compete à Prefeitura da Cidade de São Paulo a aprovação final e liberação do projeto para início das obras.

Informamos que cabe ao empreendedor avaliar a probabilidade de ocorrência de vibrações e ruídos oriundos da passagem dos trens no imóvel a ser construído, além dos limites estabelecidos em lei específica e, se necessário, implantar no empreendimento soluções mitigatórias desses efeitos.

Esclarecemos que esta Companhia não tem como responsabilidade o acompanhamento de obras de terceiros e, assim sendo, não se manifestará ou fornecerá qualquer aceite técnico da execução das obras do empreendimento.