

Tendo como base o disposto no artigo 18 - § 1º - o estudo técnico preliminar deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos:

I - Descrição da necessidade da contratação/aquisição, GLOBAL ou por ITEM, conforme o caso, considerado o problema (ou necessidade) a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público.

Se faz necessária a locação de imóvel localizado na rua Lino Coutinho, nº 862, Ipiranga, São Paulo - SP, locado pelo Museu Paulista desde 2014 e que atualmente acomoda a Seção Técnico-Científica de Conservação e Gestão de Acervo, a Seção Técnico-Científica de Documentação e Gestão de Acervo, a Reserva Técnica de Pinturas e a Reserva Técnica de Objetos. O setor em questão realiza importante trabalho técnico-científico e de conservação do acervo tombado pelas esferas federal, estadual e municipal.

A necessidade do imóvel específico se justifica tecnicamente pela localização próxima ao Museu Paulista (distância de 1.800 metros do prédio principal do Museu Paulista), aspecto essencial para a comunicação entre as áreas técnicas do imóvel e o Museu, e por critérios da instalação, possuindo área suficiente (795 m² de área construída) e acomodações que contemplem as necessidades das seções técnicas e sejam capazes de acondicionar adequadamente os acervos (especialmente a capacidade de receber os objetos de grande porte e peso excessivo) e, por fim, por já conter o acervo e uma série de adaptações físicas e tecnológicas para sua manutenção.

A manutenção dos setores no mesmo local que já estão instalados é a melhor alternativa tanto do ponto de vista técnico, ao evitar processos de transporte que podem danificar objetos quanto do ponto de vista econômico, já que o transporte do acervo e mobiliário e a adaptação de um novo imóvel seriam atividades custosas.

II - Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração.

Não se aplica: Em consonância com o Decreto nº 67.689/2023, Disposições Transitórias, Artigo Único, a elaboração do Plano de Contratações Anuais foi considerada facultativa para o ano de 2023, para os órgãos e entidades da Administração Pública direta e autárquica.

III - Requisitos da contratação.

1. Distância do Edifício do Museu Paulista: Distância próxima do Museu Paulista - Se justifica pela necessidade das equipes de conservação de estarem próximas dos acervos expostos no museu, pela necessidade de comunicação com a Direção do museu e com outras equipes técnicas, e para facilitar o possível transporte de acervos do museu para os imóveis, e dos imóveis para o museu. A distância padrão, de 1.000 metros do museu, usada em outros imóveis, se mostra muito restritiva considerando os poucos imóveis com as características necessárias para instalar as Reservas Técnicas de Objetos e de Pinturas na região.

2. Bom estado de Conservação do imóvel: o imóvel deve estar em condições de receber os acervos e os profissionais, considerando condições de segurança com intrusão, incêndio e inundações; e condições de infraestrutura - caixa d'água, rede elétrica, telefonia e internet.

3. Dimensões e características do imóvel:

- Dimensões capazes de acomodar os acervos, equipes e áreas técnico-científicas;
- Pé direito maior de 3,8 metros;
- Área contínua maior que 8 metros de profundidade;
- No caso de mais de um pavimento, laje capaz de resistir a cargas maiores do que 400 kg por m²

4. Valores compatíveis com o mercado.

IV - Estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala.

O objeto da contratação é um imóvel para acomodar a Seção Técnico-Científica de Conservação e Gestão de Acervo, a Seção Técnico-Científica de Documentação e Gestão de Acervo, a Reserva Técnica de Pinturas e a Reserva Técnica de Objetos, considerando as particularidades e requisitos desses serviços.

V - Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar.

A solução encontrada para a locação de um imóvel para abrigar a Seção Técnico-Científica de Conservação e

Gestão de Acervo, a Seção Técnico-Científica de Documentação e Gestão de Acervo, a Reserva Técnica de Pinturas e a Reserva Técnica de Objetos é a locação do atual imóvel onde se encontram os referidos serviços, localizado na Rua Lino Coutinho, nº 862, Ipiranga, São Paulo - SP, através de contratação direta por inexigibilidade de licitação, com base no art. 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021.

A forma de contratação se justifica por vários critérios presentes no imóvel, entre eles:

a) Localização do imóvel - 1.800 metros de distância do prédio principal do Museu Paulista, característica essencial, considerando que os técnicos têm atribuições tanto no nas reservas, localizadas no imóvel em questão, quanto na Exposição Principal, localizada no prédio do Museu Paulista.

b) Características da instalação: o prédio atende a todos os requisitos para a instalação de uma unidade técnica, além de já possuir as diversas modificações, instalação de mobiliário e de equipamentos necessários para a realização dos serviços instalados. Entre as características, estão:

- Área construída: 795 m², capazes de abrigar os servidores, os laboratórios e o acervo, que inclui itens de grandes dimensões e alto peso;
- Estado de conservação: Considerado em bom estado de conservação, conforme pode ser visto no levantamento fotográfico constante do parecer técnico em anexo;
- Características do Edifício: Possui os requisitos para abrigar os objetos de grandes dimensões e alto peso, como os de pé direito, área contínua e resistência ao peso do acervo;
- Adaptações técnicas: Reservas técnicas possuem um grande número de mobiliários e equipamentos necessários para a realização do trabalho de pesquisa e atividades técnico-científicas, assim como equipamentos de cunho administrativo, como relógio de ponto, por exemplo. A remoção, transporte e instalação destes mobiliários e equipamentos em outro imóvel gerariam um custo considerável;

c) Econômicos: Conforme pode ser conferido no parecer técnico de nº 2024.1.21.33.0, no sistema PROTEOS (em anexo a este documento), foi feito um levantamento de médias saneadas de aluguel na região. O imóvel objeto desta contratação tem o preço abaixo do limite superior descrito no parecer técnico. Outro aspecto econômico que justifica a contratação direta é o serviço de transporte especializado que seria necessário para mover todo o acervo e mobiliário técnico do prédio para um outro, processo que seria custoso, possivelmente demorado, podendo causar a paralização dos trabalhos.

d) Conveniência e Eficiência: A mudança de local afetaria o andamento dos trabalhos nas seções técnicas, causando prejuízos à produção científica e acadêmica, sendo injustificável do ponto de vista da conveniência e eficiência.

Diante do exposto, a mudança de local seria um desafio técnico e uma atividade onerosa, considerando os gastos com transporte especializado e adaptação dos espaços para o serviço altamente especializado. A manutenção no mesmo imóvel é a alternativa preferível, do ponto de vista técnico, econômico, da conveniência e da eficiência.

VI - Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação.

O valor estimado da locação do imóvel é de R\$ 33.727,88 por mês, conforme proposta enviada por representante da MC3 Locações e Serviços Ltda., pessoa jurídica inscrita sob o CNPJ 34.196.809/0001-010 e proprietária do imóvel, perfazendo um total de R\$ 404.734,56 ao ano. A proposta pode ser conferida em anexo a este documento.

Vide anexo para o elemento VI.

VII - Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso.

A melhor solução para a acomodação da Seção Técnico-Científica de Conservação e Gestão de Acervo, a Seção Técnico-Científica de Documentação e Gestão de Acervo, a Reserva Técnica de Pinturas e a Reserva Técnica de Objetos é o aluguel do imóvel em que se encontram atualmente.

VIII - Justificativas para o parcelamento (divisão do objeto em lotes) ou não da contratação/aquisição.

Considerando a natureza do serviço de locação, não é tecnicamente viável a aplicação do princípio do parcelamento disposto no art. 40 da Lei Federal nº 14.133/2021.

IX - Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis.

Com a contratação, pretende-se manter a operação da Seção Técnico-Científica de Conservação e Gestão de Acervo, a Seção Técnico-Científica de Documentação e Gestão de Acervo, a Reserva Técnica de Pinturas e a Reserva Técnica de

considerando os custos de transporte e readequação, faria pouco sentido econômico e financeiro, e causaria transtornos consideráveis no andamento do trabalho dos servidores lotados no local, fazendo pouco sentido, também, do ponto de vista do aproveitamento dos recursos humanos. Por fim, a mudança de local geraria algum risco para o acervo e para os equipamentos técnicos, também não sendo vantajosa a mudança de local do ponto de vista material.

X - Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual.

Não há providências necessárias para a execução do contrato.

XI - Contratações correlatas e/ou interdependentes.

Não se verifica a necessidade de contratações correlatas nem interdependentes para a viabilidade de contratação desta demanda.

XII - Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável.

Não há impacto ambiental estimado para a contratação.

XIII - Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação/aquisição para o atendimento da necessidade a que se destina.

A contratação tem viabilidade técnica, operacional e orçamentária, considerando que as seções técnicas já operam no local, com todas as adaptações necessárias para seu funcionamento e que há disponibilidade orçamentária, já que o valor para a locação foi previsto na Lei Orçamentária Anual vigente, vide Classificação Funcional: 12 - 364 - 1043 - 5304 e tabela em anexo.

Vide anexo para o elemento XIII.



2024.1.21.33.0

Abertura: 16/02/2024 14:33 (SVGINFRA-33) **CX:**
Interes.: Museu Paulista
Doc Base: 014/2024/GD/MP/USP
Atividade: J2.03 - Locação de bens imóveis
Documento: J2.03.01 - Processo de locação de bem imóvel para a Universidade
Detalhamento: Processo para elaboração de Laudo imobiliário a fim de instruir proceso de renovação de contrato de aluguel de imóvel localizado junto á Rua Lino Coutinho,862 - Ipiranga para o Museu Paulista.

São Paulo, 09 de fevereiro de 2024.

Of. 014/GD/MP/USP

Ao Serviço de Gestão e Infraestrutura

Divisão Administrativa do Museu Paulista da Universidade de São Paulo

Solicito abertura de processo para elaboração de laudo imobiliário a fim de instruir processo de renovação de contrato de aluguel de imóvel localizado junto à Rua Lino Coutinho, 862 – Ipiranga, para o Museu Paulista.



Rosaria Ono
Diretora
Museu Paulista da Universidade de São Paulo

São Paulo, 19 de fevereiro de 2024

Of. 18/GD/MP/USP

Ao SERVIÇO DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO
UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

Assunto: SOLICITAÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIO PARA FINS DE RENOVAÇÃO
DE CONTRATO DE ALUGUEL DE IMÓVEL PARA O MUSEU PAULISTA (Rua Lino Coutinho, 862)

Prezados Senhores,

Pelo presente, solicitamos a elaboração de laudo de atualização da avaliação imobiliária para compor o processo de novo contrato de aluguel de imóvel, POR INEXIGIBILIDADE, para o Museu Paulista da Universidade de São Paulo, a saber:

- Localização: Rua Lino Coutinho, 862 - Ipiranga- São Paulo
- Área do terreno: 400 m²
- Área construída: 795 m²
- Aluguel vigente: R\$ 33.727,00

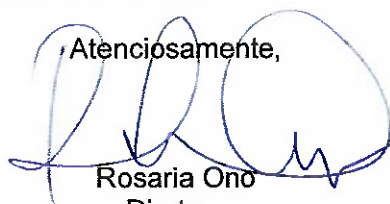
R\$ 42,42/m²

Incluimos os seguintes documentos do contrato em vigor, uma vez que o mesmo vence em 20/08/2024, afim de instruir o processo de avaliação:

- 1) Dados do Registro de Imóveis (pg. 04)
- 2) Planta do imóvel (pg. 21);
- 3) Boleto de cobrança do IPTU 2024 (pg.22);
- 4) Último termo aditivo do contrato (pg. 23).

Ficamos à disposição para maiores esclarecimentos,

Atenciosamente,



Rosaria Ono
Diretora

Museu Paulista da Universidade de São Paulo



daiana 716293 26/08/2020 07:23:03 1

Av. Lins de Vasconcelos, 2376

Vila Mariana - CEP: 04112-001 - São Paulo

Fone: (11) 5906-7230 - www.6risp.com.br

LAM.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula

86.538

ficha

01

São Paulo, 27 de Maio de 1986

IMÓVEL: Um PRÉDIO comercial com dois pavimentos, situado à Rua Lino Coutinho nº862 e 868, no 18º Subdistrito-Ipiranga, e seu respectivo TERRENO que mede 8,00m de frente para a referida Rua Lino Coutinho, 55,00m de frente em direção aos fundos, pelo lado direito, confrontando com o prédio nº856 da mesma rua, ao fim dessa metragem, vira à esquerda e segue na distância de 4,00m, correspondendo essa metragem à linha dos fundos, vira à esquerda e segue em direção à via pública, na distância de 5,00m vira à direita e segue na distância de 4,00m correspondendo essa metragem a linha dos fundos, confrontando nessas três faces com Francisco Carabetta e outros, vira à esquerda e segue novamente em direção à via pública, na distância de 50,00m, confrontando também com Francisco Carabetta e outros, encerrando a área de 420,00m².

PROPRIETÁRIOS: ELIAS CAMHAJI, solteiro, maior, do comércio, RG. sob o número 3.199.035-SP, CPF sob nº099.844.708-06, domiciliado nesta Capital à Rua Jose Getulio nº546, apto.32; MOYSES CAMHAJI, do comércio, RG. sob o nº16.940.890, e sua mulher ADELIA YADID CAMHAJI, do lar, RG. sob o número 5.381.309-SP, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens antes da Lei 6515/77, inscritos no CPF sob nº099.843.808-15, domicilia - dos nesta Capital à Rua Sergipe nº627, apto.32; e ISAAC CAMHAJI, do comércio, RG. nº1.821.852-SP e sua mulher MIRACY APARECIDA CAMHAJI, do lar, RG. nº3.080.144-SP, brasileiros, inscritos no CPF nº045.517.708-25, casados sob o regime da comunhão de bens antes da Lei 6515/77, domiciliados - nesta Capital, na Rua Pintassingo nº458, apto.71.-

REGISTRO ANTERIOR: Tr. nº76.233 deste em 02 de Setembro de 1970.

CONTRIBUINTE: nº040.122.0060-7.

O OFICIAL

* * *

R.01/M.86.538, Em 27 de Maio de 1986.

Por Escritura de 19 de Janeiro de 1984, do 24º Cartório de Notas desta - Capital, Livro 2835, fls.39versos, ELIAS CAMHAJI, já qualificado, transmitiu por VENDA feita a NISSIM CAMHAJI, brasileiro, solteiro, médico, RG. - nº3.041.166-SP, inscrito no CPF sob nº561.378.348-91, domiciliado nesta

continua no verso,

matrícula
86.538

ficha
01
verso

Capital à Rua Jose Getulio nº546, apto.32, pelo preço de:R\$1.000.000, ou R\$1.000,00 (1/3) do imóvel objeto desta matrícula.-(valor Venal: R\$63.567,67).-

ANTONIO JOSÉ DA SILVA AFFONSO
Escrivente Autorizado

R.2/M.- 86.538 em 11 de outubro de 1988. mtn

Por escritura de 29 de setembro de 1988 do 17º Cartório de Notas desta Capital, Lº 2.510, fls 52, os proprietários NISSIN CAMHAJI, e ISAAC CAMHAJI e sua mulher MIRACY APPARECIDA CAMHAJI, todos já qualificados, transmitiram por venda feita a MOYSES CAMHAJI casado com ADELIA YADID CAMHAJI, já qualificados, pelo preço de R\$4.000.000,00, 2/3 do imóvel objeto desta matrícula.

JAIME SINCLAIR COVRE
Escrivente Autorizado

R-3/M-86.538 em 05 de abril de 2010 *

PROTOCOLO OFICIAL Nº 466.689. (CÉDULA DE CRÉDITO).

Pela cédula de crédito bancário nº 237/03035/0000099, emitida em 26 de março de 2010, registrada sob o nº 12.332, no Livro nº 3 - registro auxiliar, deste Registro de Imóveis, os proprietários **MOYSES CAMHAJI**, empresário, RG nº 16.940.890, CPF nº 099.843.808-15, e sua mulher, com quem é casado sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, **ADELIA YADID CAMHAJI**, empresária, RG nº 5.381.309, CPF nº 291.986.788-17, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Baronesa de Itu, 605, apto 131, Santa Cecília, na cidade de São Paulo, SP **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto desta matrícula, ao **BANCO BRADESCO S.A.**, inscrito no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, Osasco, SP, para garantia da dívida constituída por **JOIN TEXTIL LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 07.478.626/0001-57, com sede na Rua Lino Coutinho, 862, Ipiranga, na cidade de São Paulo, SP, no valor de **R\$450.000,00**, que será paga na praça de São Paulo, em 60 parcelas, com juros de 1,20% ao mês e 15,39% ao ano, vencendo a primeira parcela em 06 de outubro de 2010 e a última em 06 de setembro de 2015, com as demais cláusulas e condições constantes do título.

RICARDINO DE ASSIS REZENDE
Escrivente Autorizado

continua na ficha 02



dalana 716293 26/08/2020 07:23:03 3

Av. Lins de Vasconcelos, 2376

Vila Mariana - CEP: 04112-001 - São Paulo

Fone: (11) 5906-7230 - www.6risp.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
86.538ficha
02ANTONIO JOSÉ DA SILVA AFFONSO
Substituto6
OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO

São Paulo, 27 de maio de 1986

AV-4/M-86.538 em 07 de dezembro de 2010

PROTOCOLO OFICIAL nº 486.328 (ADITAMENTO).

Por Instrumento particular de aditamento datado de 26 de novembro de 2010, o credor **BANCO BRADESCO S/A**, inscrito no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade De Deus, s/nº, Vila Yara, na cidade de Osasco, SP, o devedor **JOIN TEXTIL LTDA**, inscrito no CNPJ sob nº 07.478.626/0001-57, com sede na Rua Lino Coutinho, 862, Ipiranga, na cidade de São Paulo, SP, e os terceiros garantidores **MOYSES CAMHAJI**, empresário, RG nº 16940890, CPF nº 099.843.808-15, e sua mulher **ADELIA YADID CAMHAJI**, empresária, RG nº 5381309, CPF nº 291.986.788-17, brasileiros, casados, residentes e domiciliados na Rua Baronesa de Itu, nº 605, apto 131, Santa Cecília, na cidade de São Paulo, SP, de pleno e comum acordo aditaram a cédula de crédito bancário nº 237/03035/0000099, emitida em 26 de março de 2010, registrada sob nº 3 desta matrícula, para constar: a) a prorrogação do prazo de vencimento por mais 5 meses, fixando seu vencimento para 06 de março de 2011; b) a incorporação do valor de R\$11.495,33 (soma das parcelas vencidas, atualizadas até a data do aditamento) referente às parcelas vencidas em 06 de novembro de 2010, no saldo devedor; c) em decorrência da incorporação acima citada, o saldo devedor representa na data do título o valor de R\$713.029,16; d) foi concedido um período de carência de 5 meses no pagamento de principal e encargos da dívida, sendo a data de vencimento da próxima parcela para 06 de março de 2011, parcelas essas em número de 59, no valor de R\$12.085,24 cada uma, vencendo-se a última em 06 de janeiro de 2016. As garantias inicialmente constituídas permanecerão em pleno vigor até a final e integral liquidação de todas as obrigações assumidas pela emitente e pelos avalistas na cédula e seus aditivos. As partes ratificam em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas na cédula ora aditada, inclusive as garantias ora constituídas, não expressamente alteradas por esse aditivo.

RICARDINO DE ASSIS REZENDE
Escritório Autorizado

AV-5/M-86.538 em 14 de fevereiro de 2011

PROTOCOLO OFICIAL nº 491.057 (ADITAMENTO).

Por instrumento particular de aditamento datado de 26 de novembro de 2010, o credor **BANCO BRADESCO S/A**, inscrito no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade De Deus, s/nº, Vila Yara, na cidade de Osasco, SP, o devedor **JOIN TEXTIL LTDA**, inscrito no CNPJ sob nº 07.478.626/0001-57, com sede na Rua Lino Coutinho, 862, Ipiranga, na cidade de São Paulo, SP, e os

continua no verso



matrícula

86.538

ficha

02

verso

terceiros garantidores **MOYSES CAMHAJI**, empresário, RG nº 16940890, CPF nº 099.843.808-15, e sua mulher **ADELIA YADID CAMHAJI**, empresária, RG nº 5381309, CPF nº 291.986.788-17, brasileiros, casados, residentes e domiciliados na Rua Baronesa de Itu, nº 605, apto 131, Santa Cecília, na cidade de São Paulo, SP, de pleno e comum acordo aditaram a cédula de crédito bancário nº 237/03035/0000099, emitida em 26 de março de 2010, registrada sob nº 3 desta matrícula, para constar: a) a prorrogação do prazo de vencimento por mais 5 meses, fixando seu vencimento para 06 de março de 2011; b) a incorporação do valor de R\$11.495,33 (soma das parcelas vencidas, atualizadas até a data do aditamento) referente às parcelas vencidas em 06 de novembro de 2010, no saldo devedor; c) em decorrência da incorporação acima citada, o saldo devedor representa na data do título o valor de R\$492.482,12; d) foi concedido um período de carência de 5 meses no pagamento de principal e encargos da dívida, sendo a data de vencimento da próxima parcela para 06 de março de 2011, parcelas essas em número de 59, no valor de R\$12.085,24 cada uma, vencendo-se a última em 06 de janeiro de 2016. As garantias inicialmente constituídas permanecerão em pleno vigor até a final e integral liquidação de todas as obrigações assumidas pela emitente e pelos avalistas na cédula e seus aditivos. As partes ratificam em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas na cédula ora aditada, inclusive as garantias ora constituídas, não expressamente alteradas por esse aditivo.


RICARDINO DE ASSIS REZENDE
Escrivente Autorizado

AV-6/M-86.538 em 25 de abril de 2013

PROTOCOLO OFICIAL nº 548.549 (CANCELAMENTO FIDUCIÁRIO).

Fica **CANCELADA** a constituição de propriedade fiduciária registrada sob nº 3 e mencionada nas averbações nºs 4 e 5 desta matrícula, consolidando, em consequência, a plena propriedade do imóvel desta nas pessoas de **MOYSES CAMHAJI**, e sua mulher **ADELIA YADID CAMHAJI**, em virtude da autorização dada pelo credor-fiduciário, nos termos do instrumento particular datado de 25 de março de 2013.


Maria Fernanda de M. S. Marcondes
Escrivente Autorizada

R-7/M.86.538 em 25 de abril de 2013

PROTOCOLO OFICIAL Nº 548.199 (VENDA E COMPRA).

Pela escritura lavrada aos 21 de março de 2013, pelo 1º Tabelião de Notas continua na ficha 03



daiana 716293 26/08/2020 07:23:03 5

Av. Lins de Vasconcelos, 2376

Vila Mariana - CEP: 04112-001 - São Paulo

Fone: (11) 5906-7230 - www.6risp.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALDURVAL BORGES DE CARVALHO
Substituto6
OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matrícula

86.538

ficha

03

São Paulo, 27 de maio de 1986

desta Capital, livro 4.180, página 313, apresentada em forma de certidão de 26 de março de 2013, os proprietários, **MOYSES CAMHAJI**, empresário, RG nº 16.940.890-SSP-SP, CPF nº 099.843.808-15, e sua mulher **ADELIA YADID CAMHAJI**, economista, RG nº 5.381.309-SSP-SP, CPF nº 291.986.788-17, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Baronesa de Itu, nº 605, 13º andar, Higienópolis, na cidade de São Paulo, SP, transmitiram por **VENDA** feita à **ELIAS CAMHAJI**, industrial, RG nº 3.199.035-6-SSP-SP, CPF nº 099.844.708-06, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **ADÉLIA COHEN CAMHAJI**, publicitária, RG nº 12.893.167-X-SSP-SP, CPF nº 057.585.558-43, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua São Vicente de Paulo, nº 502, aptoº 03-B, Higienópolis, na cidade de São Paulo, SP, pelo preço de **R\$605.000,00**, o imóvel objeto desta matrícula.

Maria Fernanda de M. S. Marcondes
Escrevente Autorizada

R-8/M.86.538 em 17 de novembro de 2014

PROTOCOLO OFICIAL Nº 587.739 (PARTILHA).

Da escritura de divórcio lavrada aos 17 de março de 2014, pelo 1º Tabelião de Notas desta Capital, livro nº 4.251, páginas nº 67, apresentada em forma de certidão datada de 19 de março de 2014, verifica-se que, em virtude do divórcio de **ADELIA COHEN CAMHAJI**, brasileira, do lar, RG nº 12.893.167-SSP-SP, CPF nº 057.585.558-43, residente e domiciliada na Rua São Vicente de Paulo, nº 502, ap. nº 3B, na cidade de São Paulo, SP, que continuou a usar seu nome de casada, e **ELIAS CAMHAJI**, brasileiro, do comércio, RG nº 3.199.035-SSP-SP, CPF nº 099.844.708-06, residente e domiciliado na Rua São Vicente de Paulo, nº 502, ap. nº 3B, na cidade de São Paulo, SP, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em **R\$1.006.016,00**, foi atribuído a título de **PARTILHA** somente ao divorciado, **ELIAS CAMHAJI**, já qualificado.

Maria Fernanda de Mesquita Sottano Marcondes
Escrevente Autorizada

R-9/M-86.538 em 19 de maio de 2015

PROTOCOLO OFICIAL Nº 597.282 (LOCAÇÃO).

Por contrato de locação datado de 21 de agosto de 2014, completado com 1º termo aditivo de 20 de janeiro de 2015 e 2º termo aditivo de 09 de abril de 2015, o proprietário, **ELIAS CAMHAJI**, brasileiro, comerciante, divorciado, RG continua no verso

6º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

14293-5 - AB 092030

14293-5-088001-103600-0320

matrícula
86.538ficha
03
verso

nº 3.199.035-6-SSP-SP, CPF nº 099.844.708-06, residente e domiciliado na Avenida Higienópolis, nº 587, ap. nº 1.303, Higienópolis, na cidade de São Paulo, SP, deu em **LOCAÇÃO** a **UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO**, por intermédio do **MUSEU PAULISTA**, inscrito no CNPJ sob nº 63.025.530/0032-00, com sede no Parque da Independência, s/nº, na cidade de São Paulo, SP, o imóvel objeto desta matrícula, sendo o aluguel mensal no valor de **R\$22.000,00**, no prazo de 5 anos, consecutivos e ininterruptos, a contar da data da assinatura deste contrato, reajustado anualmente com base na variação do IGPM/FGV, para assegurar o direito de vigência deste contrato em caso de alienação do imóvel, bem como o direito de preferência de compra do mesmo, mediante as cláusulas e condições constantes do título. *Maria Fernanda de Mesquita Sottano Marcondes*

Maria Fernanda de Mesquita Sottano Marcondes
Escrevente Autorizada

AV-10/M.86.538 em 06 de março de 2017

PROTOCOLO OFICIAL nº 638.005 (PENHORA).

Por certidão de penhora datada de 03 de março de 2017, expedida nos autos da ação de Execução Trabalhista nº 1905002819985020029, processados perante o Juízo de Direito da Secretaria da 29ª Vara do Trabalho de São Paulo, SP, movida por **NELIO DA SILVA**, CPF nº 001.561.628-22, em face de **TÊXTIL CAMHAJI LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 60.411.345/0001-60; e **MOYSES CAMHAJI**, CPF nº 099.843.808-15, o imóvel objeto desta matrícula de propriedade de ELIAS CAMHAJI foi **PENHORADO**, haja vista a responsabilidade patrimonial decretada pelo MM Juiz no processo, conforme decisão de 24 de outubro de 2016, nos termos dos artigos 592 e 593 do Código de Processo Civil, sendo o valor da dívida de **R\$25.573,23**, tendo sido nomeado depositário **MOYSES CAMHAJI**, já qualificado.

Marcos Vinícius Gomes Melchior dos Reis
Escrevente Autorizado

AV-11/M-86.538 em 28 de março de 2017

PROTOCOLO OFICIAL nº 638.817 (ADITAMENTO).

Por instrumento particular de terceiro termo aditivo ao contrato de locação, datado de 07 de outubro de 2016, entre partes, na qualidade de locador, **ELIAS CAMHAJI**, brasileiro, comerciante, RG nº 3.199.035-6-SSP-SP, CPF nº 099.844.708-06, divorciado, residente e domiciliado na Avenida Higienópolis, nº 587, apto 1303, Higienópolis, na cidade de São Paulo, SP; e na qualidade de locatária, **UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO**, autarquia estadual de regime

continua na ficha 04

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

86.538

ficha

04

DURVAL BORGES DE CARVALHO
Substituto

SEXTO 6
OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CNS n.º
14293-5

São Paulo, 27 de maio de 1986

especial, pessoa jurídica de direito público interno, por intermédio do **MUSEU PAULISTA**, inscrito no CNPJ sob nº 63.025.530/0032-00, com sede na Rua dos Patriotas, nº 100, Ipiranga, na cidade de São Paulo, SP, de pleno e comum acordo aditaram o contrato de locação MP/USP nº 05/2014 registrado sob nº 9 nesta matrícula, para constar a alteração da redação do item 4.1 da **CLÁUSULA QUARTA - DO VALOR DO ALUGUEL E FORMA DE PAGAMENTO** e do item 5.1 DA **CLÁUSULA QUINTA - REAJUSTE**, os mesmos passarão a ter a seguinte redação:

CLÁUSULA QUARTA - DO VALOR DO ALUGUEL E FORMA DE PAGAMENTO - 4.1. O valor do aluguel mensal convencionado entre locador e locatária será de R\$19.375,84, passando a vigorar a partir de 01 de outubro de 2016, a ser pago até o dia 10 do mês subsequente vencido mediante crédito em conta bancária indicada pelo locador mencionada no título. **CLÁUSULA QUINTA - REAJUSTE - 5.1.** O presente contrato continuará a sofrer reajuste anual, com base na variação do IGPM/FGV, sendo considerada como a data de referência dos valores, a data de assinatura deste termo, a saber 01 de outubro de 2016. Permanecem inalteradas as demais cláusulas contratuais do contrato de locação firmado em 21 de agosto de 2014, primeiro aditivo firmado em 20 de janeiro de 2015 e segundo aditivo firmado em 09 de abril de 2015, passando a vigorar o presente termo aditivo a partir de 07 de outubro de 2016.

Marcos Vinícius Gomes Melchior dos Reis
Escrevente Autorizado

V-12/M-86.538 em 05 de março de 2018

PROTOCOLO OFICIAL Nº 661.062 (CANCELAMENTO).

Fica **CANCELADA** a **PENHORA** averbada sob nº 10 nesta matrícula, nos termos do Mandado datado de 21 de fevereiro de 2018, expedido nos autos da ação de Execução Trabalhista nº 01905002819985020029, processados perante o Juízo de Direito da 29ª Vara do Trabalho de São Paulo, SP.

Rita de Cássia Oidal Scabora
Escrevente Autorizada

R-13/M.86.538 em 14 de setembro de 2018

PROTOCOLO OFICIAL Nº 673.429 (DOAÇÃO).

Pela escritura lavrada aos 08 de agosto de 2018, pelo 1º Tabelião de Notas desta Capital, livro 4.544, páginas 319, apresentada em forma de certidão de 22 de agosto de 2018, o proprietário **ELIAS CAMHAJI**, brasileiro, do comércio, RG nº 3.199.035-6-SSP-SP, CPF nº 099.844.708-06, divorciado, residente e domiciliado na Rua Maranhão, nº 371, na cidade de São Paulo, SP,

continua no verso

6º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

6º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

14293-5 - AB 092031

14293-5 - AB 092028

matrícula

86.538

ficha

04

verso

transmitiu a título de **DOAÇÃO** a **MICHELLE CAMHAJI**, brasileira, comerciante, RG nº 46.697.761-X-SSP-SP, CPF nº 366.016.428-35, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua São Vicente de Paula, nº 502, apto 3-B, na cidade de São Paulo, SP, o imóvel objeto desta matrícula, ao qual atribuiu para efeitos fiscais o valor de **R\$1.006.016,00**.

Rita de Cássia Oldal Scabora
Escrivente Autorizada

AV-14/M.86.538 em 14 de setembro de 2018

PROTOCOLO OFICIAL Nº 673.429 (CLÁUSULAS RESTRITIVAS).

Pela escritura lavrada aos 08 de agosto de 2018, pelo 1º Tabelião de Notas desta Capital, livro 4.544, páginas 319, apresentada em forma de certidão de 22 de agosto de 2018, o doador, **ELIAS CAMHAJI**, divorciado, já qualificado, submeteu o imóvel desta matrícula às cláusulas restritivas de **incomunicabilidade, impenhorabilidade e inalienabilidade**, todas sobre a plena propriedade, sendo que a cláusula de **inalienabilidade**, vigorará pelo prazo de 10 anos, a contar da data do título, para preservar o patrimônio familiar.

Rita de Cássia Oldal Scabora
Escrivente Autorizada

AV-15/M.86.538 em 07 de novembro de 2019

PROTOCOLO OFICIAL 700.105 (CANCELAMENTO CLÁUSULA RESTRITIVA)

Selo Digital:14293533119B4C0070010519T

Por escritura lavrada aos 17 de outubro de 2019, pelo 1º Tabelião de Notas desta Capital, livro 4657, página 213, apresentada em forma de certidão de 21 de outubro de 2019, compareceu o doador **ELIAS CAMHAJI**, divorciado, já qualificado, e solicitou que procedesse à presente averbação de revogação das cláusulas restritiva de **impenhorabilidade, inalienabilidade e incomunicabilidade**, por ele impostas quando da doação, ficando assim sem efeito a AV-14 desta.

Rita de Cássia Oldal Scabora
Escrivente Autorizada

R-16/M.86.538 em 07 de novembro de 2019

PROTOCOLO OFICIAL Nº 700.106 (INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL).

Selo Digital:14293532119B4B0070010619V

Por escritura pública de 17 de outubro de 2019, pelo 1º Tabelião de Notas desta Capital, livro 4657, página 217, apresentada em forma de certidão de 22

continua na ficha 05



daiana.716293 26/08/2020 07:23:03 9

Av: Lins de Vasconcelos, 2376

Vila Mariana - CEP: 04112-001 - São Paulo

Fone: (11) 5906-7230 - www.6risp.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
86.538

ficha
05

LUCAS KIYOSHI KIYONO
Substituto

São Paulo, 27 de maio de 1986

SEXTO
6.º
OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CNS n.º 14293-5
Lucas Kiyoshi Kiyono

de outubro de 2019, a proprietária, **MICHELLE CAMHAJI**, brasileira, comerciante, RG nº 46.697.761-X-SSP-SP, CPF nº 366.016.428-35, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua São Vicente de Paula, nº 502, apto 3-B, na cidade de São Paulo, SP, para integralização de capital social, transferiu o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em **R\$1.006.016,00**, à **MC3 LOCAÇÕES E SERVIÇOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 34.196.809/0001-52, com sede na Rua São Vicente de Paula, nº 502, conjunto B, Santa Cecília, na cidade de São Paulo, SP.

Rita de Cássia Oldal Scabora
Escriturante Autorizada

AV.17/86.538 - ADITAMENTO - Averbado em 24 de agosto de 2020 - Protocolo nº 716.293 de 12/08/2020 - Pelos termos de quarto e quinto aditivo, datados, respectivamente, aos 21 de agosto de 2019 e 01 de julho de 2020, entre partes de um lado na qualidade de locador MC3 LOCAÇÕES E SERVIÇOS LTDA, já qualificado, e de outro na qualidade de locatária UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO, autarquia estadual de regime especial, pessoa jurídica de direito público interno, por intermédio do MUSEU PAULISTA, já qualificado, de pleno e comum acordo aditaram para prorrogar a vigência do contrato de locação por mais um período sucessivo de 60 (sessenta meses) a contar de 21 de agosto de 2019, de acordo com o interesse de ambas as partes.
(Selo Digital: 1429353G11B5070071629320T)

Patricia Andréa do Carmo Leonello
Patricia Andréa do Carmo Leonello - Escriturante Autorizada

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO **
** VIDE CERTIDÃO NO VERSO **

6.º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

6.º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

14293-5 - AB 092032

14293-5 - AB 092028

14293-5-086001-103000-0320

14293-5-086001-103000-0320

86.538

SEXTO
6
OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Protocolo nº 716293

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REPERSECUTÓRIAS integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica, até o último dia útil anterior à presente data. CERTIFICO AINDA que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973.

São Paulo, 24 de agosto de 2020.

Daiana Rodrigues de Oliveira, Escrevente Autorizada.

A presente certidão, já cotada no título, tem a finalidade de complementa-lo.

Avenida Lins de Vasconcelos, 2376, Vila Mariana - Tel: 5081-7473.

Atenção: Para lavrar escritura pública, os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição (NSCGJ, cap. XIV, item 15, letra c, e Proc. 02.04824/6 da 1ª Vara de Registros Públicos).

São atualmente de competência desta Serventia os seguintes Subdistrito: **12º SUBDISTRITO - CAMBUÍ**, que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; **18º SUBDISTRITO - IPIRANGA** que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; e **26º SUBDISTRITO - VILA PRUDENTE**, que pertenceu a esta Serventia no período de 17/09/1934 à 14/05/1939, (posteriormente de 15/05/1939 à 20/11/1942, passou ao 9º Registro de Imóveis e de 21/11/1942 à 31/12/1971 ao 11º Oficial de Registro, retomando, a este Cartório em 01/01/1972, até a presente data.

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

Selo Digital: 1429353G31E6550071629320L



JUCESP
23 05 23

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO E
CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL**

MC3 LOCAÇÕES E SERVIÇOS LTDA

CNPJ: 34.196.809/0001-52
NIRE: 35235576629

Pelo presente instrumento particular de alteração contratual e na melhor forma de direito, os abaixo assinados:

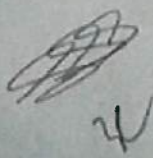
Michelle Camhaji, brasileira, empresária, solteira, portadora da cédula de identidade RG nº 46.697.761 SSP/SP e do CPF nº 366.016.428-35, nascida em 07/12/1990, natural de São Paulo/SP, residente e domiciliada na Rua Caraibas, nº 1.069, apto. 31, Perdizes, São Paulo/SP, CEP 05020-000.

Única sócia componente da sociedade empresária limitada **MC3 LOCAÇÕES E SERVIÇOS LTDA**, com sede na Rua São Vicente de Paula nº 502, Cj. 3B, Santa Cecília, São Paulo/SP, CEP 01229-010, com registro na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob NIRE: 35235576629, em sessão de 12/07/2019, e última alteração registrada sob nº 153.670/23-0 em sessão de 28/04/2023, inscrita no CNPJ/MF nº 34.196.809/0001-52, decidem em comum acordo proceder às seguintes alterações e dar nova redação ao referido contrato social, observada nas cláusulas e condições abaixo descritas.

==

Altera-se neste ato o capital social que era de R\$ 1.160.000,00 (Um Milhão, Cento e Sessenta Mil Reais) para: R\$ 1.510.000,00 (Um Milhão, Quinhentos e Dez Mil Reais).

A sócia **Michelle Camhaji**, integraliza neste ato R\$ 300.000,00 (Trezentos Mil Reais), com imóvel localizado na Rua Maurício de Castilho, nº 20 – 20A – 20B – 20ALT, Vl. Monumento, São Paulo/SP, CEP 04264-020, registrado no 6º Cartório de Registro de Imóveis sob matrícula nº 36.311 e R\$ 50.000,00 (Cinquenta Mil Reais), com imóvel localizado na Rua Maurício de Castilho, nº 30, Vl. Monumento, São Paulo/SP, CEP 04264-020, registrado no 6º Cartório de Registro de Imóveis sob matrícula nº 51.786, ambos imóveis de sua propriedade.



40

JUCESP
23 05 23

= II =

O capital social é R\$ 1.510.000,00 (Um Milhão, Quinhentos e Dez Mil Reais), divididos em 1.510.000 (Um Milhão, Quinhentos e Dez Mil) quotas sociais no valor nominal de R\$ 1,00 (Um Real) cada uma, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional e bens imóveis e estão distribuídas à sócia:

SÓCIA	QUOTAS	VALOR
Michelle Camhaji	1.510.000	R\$ 1.510.000,00
TOTAL	1.510.000	R\$ 1.510.000,00

Parágrafo único: A responsabilidade da sócia é restrita ao valor de suas quotas, sendo que responde pela integralização do capital social, nos termos do artigo 1.052, do Código Civil.

= III =

Em cumprimento às determinações do Código Civil e dos demais atos normativos aplicáveis à hipótese, fica aqui promovida a consolidação do contrato social da sociedade, que passará a ser regido pelas cláusulas e condições expostas adiante, ratificando-se e mantendo-se vigentes as normas compatíveis com a presente alteração contratual, revogando-se as disposições em contrário.



2/

MC.

JUCESP
23 05 23

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE
CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL**

MC3 LOCAÇÕES E SERVIÇOS LTDA

CNPJ: 34.196.809/0001-52
NIRE: 35235576629

Michelle Camhaji, brasileira, empresária, solteira, portadora da cédula de identidade RG nº 46.697.761 SSP/SP e do CPF nº 366.016.428-35, nascida em 07/12/1990, natural de São Paulo/SP, residente e domiciliada na Rua Caralbas, nº 1.069, apto. 31, Perdizes, São Paulo/SP, CEP 05020-000.

Clausula Primeira

A sociedade gira sob a denominação de: **MC3 LOCAÇÕES E SERVIÇOS LTDA**, com sede na Rua São Vicente de Paula nº 502, Cj. 3B, Santa Cecília, São Paulo/SP, CEP 01229-010.

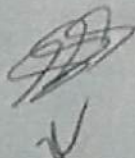
Parágrafo único: Observadas as disposições da legislação aplicável, a sociedade poderá, a qualquer tempo, abrir filiais e outras dependências, mediante alteração contratual.

Clausula Segunda

O objeto social será: Locações, compra e venda de imóveis próprios e de terceiros, serviços combinados de escritório e apoio administrativo em empresas em geral.

Clausula Terceira

O tempo de duração da sociedade é indeterminado, tendo iniciado suas atividades em 25 de junho de 2019.



MC.

1702
R2

JUCESP
23 06 23

Cláusula Quarta

O capital social é de R\$ 1.510.000,00 (Um Milhão, Quinhentos e Dez Mil Reais), divididos em 1.510.000 (Um Milhão, Quinhentos e Dez Mil) quotas sociais no valor nominal de R\$ 1,00 (Um Real) cada uma, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional e bens imóveis e estão distribuídas à sócia:

SÓCIA	QUOTAS	VALOR
Michelle Camhaji	1.510.000	R\$ 1.510.000,00
TOTAL	1.510.000	R\$ 1.510.000,00

Parágrafo único: A responsabilidade da sócia é restrita ao valor de suas quotas, sendo que responde pela integralização do capital social, nos termos do artigo 1.052, do Código Civil.

Cláusula Quinta

A sociedade é administrada somente pela sócia Michelle Camhaji, já qualificada, com poderes e atribuições de realizar todas as operações para a consecução de seu objeto social, assinando isoladamente, representando a sociedade ativa e passiva, judicial e extrajudicialmente. A administradora fica autorizada a usar o nome empresarial, vedado, no entanto, o uso em atividades estranhas ao interesse social.

Cláusula Sexta

Fica facultado ao (s) administrador (es), nomear procuradores para um período determinado, nunca excedente a um ano, devendo o instrumento de procuração especificar os atos a serem praticados pelos procuradores.

Cláusula Sétima

A sócia, no exercício da administração da sociedade, poderá ter o direito ou não a uma retirada mensal, a título de "pro-labore", em valor a ser fixado de comum acordo entre os sócios.

Parágrafo único: A participação da sócia nos lucros e nas perdas corresponde à exata proporção das respectivas quotas.



mc.

JUCESP
20 05 03

Cláusula Oitava

As deliberações dos sócios serão tomadas em reuniões, devendo a convocação ser feita através de quaisquer meios disponíveis, ficando dispensada a convocação de todos os sócios se comparecerem ou se declararem, por escrito, que estavam cientes do local, data, hora e ordem do dia. Se todos os sócios decidirem, por escrito, sobre a matéria que será objeto da reunião, ficará também dispensada a sua realização.

Parágrafo único: A sociedade não terá conselho fiscal.

Cláusula Nona

A retirada, a morte, a exclusão ou a insolvência de qualquer dos sócios não dissolverá a sociedade, que prosseguirá com os sócios remanescentes, a menos que este (s) resolva (m) liquidá-la. Os haveres do sócio retirante, excluído ou insolvente serão calculados com base no último balanço levantado pela sociedade e serão pagos a ele, a seus herdeiros ou a seus sucessores, conforme o caso, no prazo de 6 (seis) meses contados da ocorrência do evento.

Parágrafo único: O mesmo procedimento será adotado em outros casos em que a sociedade se resolva em relação aos seus sócios.

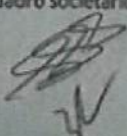
Cláusula Décima

As quotas são indivisíveis em relação à sociedade e não poderão ser cedidas ou transferidas a terceiros sem o consentimento dos demais sócios, aos quais fica assegurado, em igualdade de condições e preço, o direito de preferência para a sua aquisição, se postas à venda, formalizando, se realizada a cessão delas, a alteração contratual pertinente.

Cláusula Décima Primeira

O exercício social terá início em 1º de janeiro de cada ano e término em 31 de dezembro de cada ano. Ao fim de cada exercício e relativamente ao mesmo, proceder-se-á a elaboração do inventário, do balanço patrimonial e do balanço de resultados do exercício, que deverá ficar concluído no prazo de 120 (cento e vinte) dias. A sociedade poderá levantar balanços intermediários ou intercalares e distribuir os lucros evidenciados nos mesmos.

Parágrafo único: A sociedade poderá deliberar com a participação de todos os sócios, a aplicabilidade da distribuição dos resultados desproporcional aos percentuais de participação do quadro societário, conforme artigo 1.007, do Código Civil.



ne.

JUCESP
23 05 93

Cláusula Décima Segunda

Por deliberação dos sócios, representando a maioria do capital social, a sociedade poderá levantar balancetes mensais, trimestrais ou semestrais, distribuindo os lucros então existentes.

Cláusula Décima Terceira

Nos quatro meses seguintes ao término do exercício social, os sócios, em reunião convocada e realizada de acordo com as regras da cláusula oitava, deliberarão sobre as contas e designarão administrador (es) quando for o caso.

Cláusula Décima Quarta

A sócia não responde subsidiariamente pelas obrigações sociais, nos termos do artigo 997, inciso VIII, do Código Civil.

Cláusula Décima Quinta

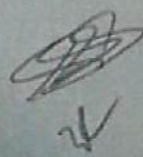
Para todas as questões oriundas deste contrato social fica eleita a Comarca de São Paulo/SP, com renúncia de qualquer outra, por mais privilegiado que seja.

Cláusula Décima Sexta

As omissões ou dúvidas que possam ser suscitadas sobre o presente contrato serão supridas ou resolvidas com regência supletiva pelas normas da Lei das Sociedades por Ações (Lei nº 6.404/76), e noutras disposições legais que lhes forem aplicáveis.

Cláusula Décima Sétima

A sócia declara sob as penas da lei, não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que os impeça de exercer a administração da sociedade em virtude de condenação criminal, nem estão sendo processado nem condenados em crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo e a fé pública ou a propriedade.



MC

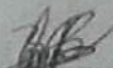
JUCESP
23 05 23

E por assim está de mútuo e pleno acordo, assina a presente alteração e consolidação contratual, em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas, devendo a primeira via ser arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, para todos os efeitos legais.

São Paulo, 11 de maio de 2023.


Michelle Camhaji

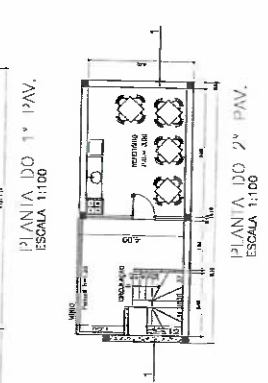
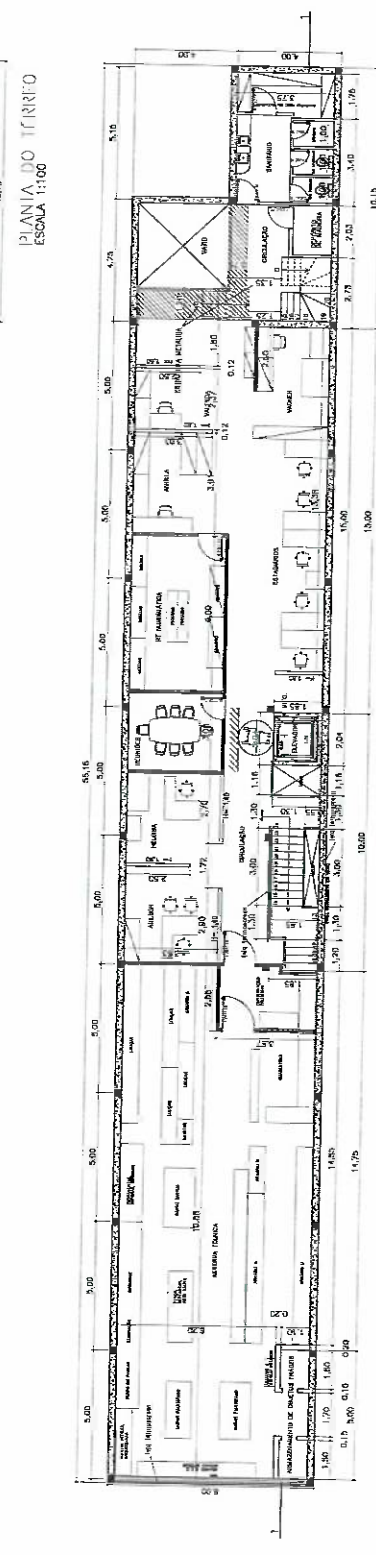
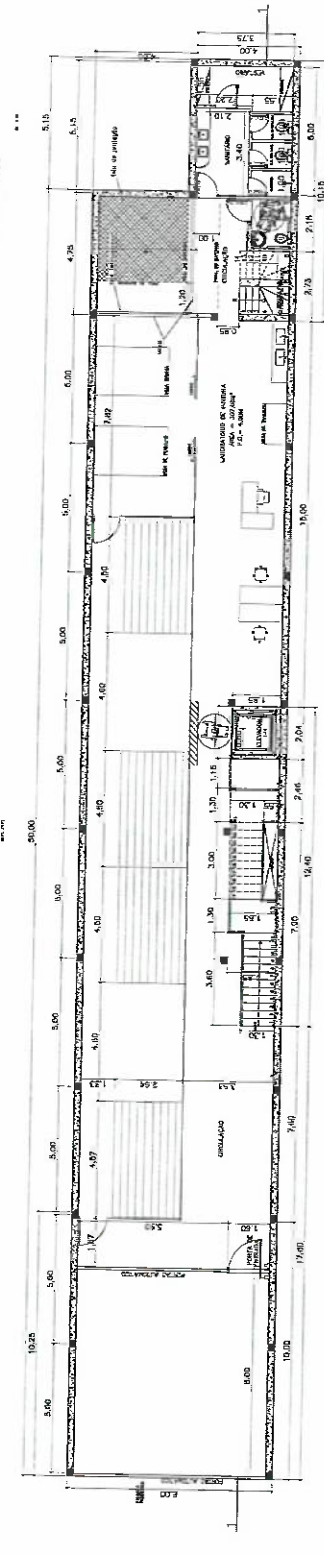
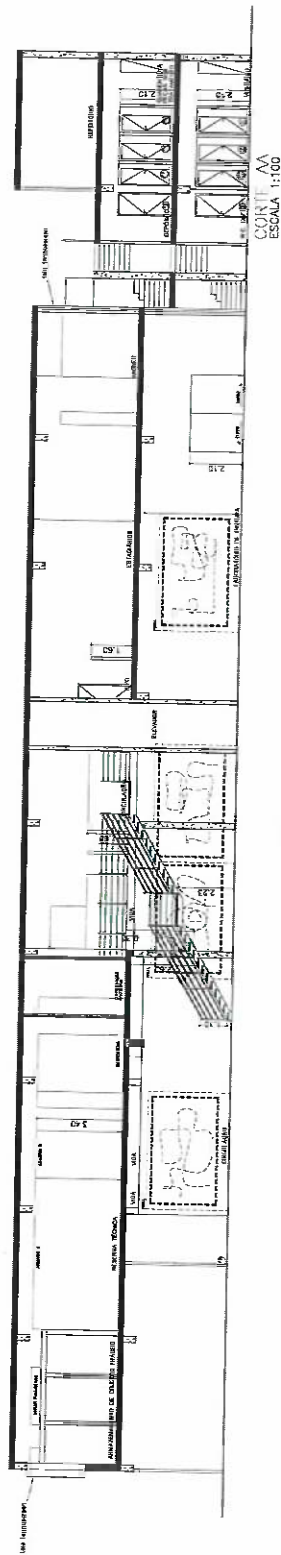
Testemunhas


VANILDA CARLOS SANTOS PINHEIRO
RG: 20.764.551-6 SSP/SP
CPF: 152.434.608-32


JOÃO KLEBER DE LIMA LUCAS
RG: 27.966.271-3 SSP/SP
CPF: 420.503.752-04

JUCESP
01
23 MAI 2023







PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
IPTU - SEGUNDA VIA SIMPLIFICADA

PAGUE VIA PIX

Clique no botão abaixo para pagar via Pix Cópia e Cola

Agora você também pode pagar seu boleto de IPTU via Pix.

Pagar via Pix Cópia e Cola

Basta abrir o APP e escanear o QR Code. experimente !

NOME DO PROPRIETÁRIO		PARCELA	N. DE SÉRIE	EXERCÍCIO
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL		Parcela Única	227080078	2024
NOME DO POSSUIDOR		PRINCIPAL	N. DO CONTRIBUINTE	
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL		18.744,20	040.122.0060-7	
LOCAL DO IMÓVEL		MULTA	CÓDIGO DO TRIBUTO	NR
R LINO COUTINHO				01
862		CORREÇÃO MONETÁRIA	VENCIMENTO	
04207-001			09/02/2024	
MENSAGENS		JUROS	Nº DOCUMENTO	
			480003466641	
		VALOR A PAGAR	DATA DE EMISSÃO	DATA DE VALIDADE
		18.181,87	16/01/2024	09/02/2024

VIA DO CONTRIBUINTE

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

818400001814 818757012403 209480003463 664100399279

BANCO - DESTAQUE AQUI



PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO
DOCUMENTO DE ARRECAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - DAMSP

01-NOME DO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR		01-N. DE SÉRIE		02-VENCIMENTO	
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL		227080078		09/02/2024	
05-VALOR LANÇADO DA PARCELA-DATA BASE (R\$)		04-N. DO CONTRIBUINTE			
18.744,20		040.122.0060-7			
06-ESPECIFICAÇÕES DO TRIBUTO		07-COD. TRIBUTO		08-NR	
IPTU				01	
10-EMITENTE		11-EMIÇÃO/CÁLCULO		12-ESPECIFICAÇÃO DA RECEITA	
SF		16/01/2024		Parcela Única	
CALCULAR O VALOR SE FOR O CASO		15-UNIDADE DE VALOR		16-QTDE. UNID. VALOR	
		*****		*****	
		X		17-VALOR DA UNID. NO PAGTO (ATÉ O VENCIMENTO)	

28-LOCAL DO IMÓVEL		18-VALOR (R\$)			
R LINO COUTINHO		*****			
862		19-Nº DOCUMENTO			
04207-001		480003466641			
29-OUTRAS INFORMAÇÕES		20-CORREÇÃO MONETÁRIA			
		21-MULTA			
		(%)			
		22-JUROS			
		23-DESCONTO			
		(%)			
		24-			
		26-TOTAL A PAGAR (R\$)			
		18.181,87			
30-CONJ/SEL/29 VIA DO BANCÁRIO		31-EXERCÍCIO		32-USO	
2A.VIA INTERN.-16/01/2024		2024		**	
		33-DATA BASE		34-DATA DE VALIDADE	
		09/02/2024		09/02/2024	

VIA DO BANCO

818400001814 818757012403 209480003463 664100399279

27-AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

RECEBI EM
16/01/2024

Claudia Fernanda David Toledo
Nº USP 246331
Analista para Assuntos Administrativos
Divisão Administrativa
Tel.: 2065-8025 - Email: ctoledo@usp.br



PROCESSO: 2014.1.53.33.9 e demais volumes

CONTRATO DE LOCAÇÃO MP/USP Nº 05/2014

6º OFRI 696.523

QUINTO TERMO ADITIVO

O QUINTO TERMO ADITIVO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 05/2014 CELEBRADO ENTRE ELIAS CAMHAJI E A UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO, POR INTERMÉDIO DO MUSEU PAULISTA, DESTINADO À AMPLIAÇÃO E ACOMODAÇÃO DE SERVIDORES, LABORATÓRIOS E RESERVA TÉCNICA.

Os signatários do presente instrumento, de um lado o Sr. Elias Camhaji, brasileiro, divorciado, comerciante, portador do RG 3.199.035-6, CPF: 099.844.708-06, domiciliado a Avenida Higienópolis, 587 – apto 1303 - Higienópolis – São Paulo – SP – CEP: 01238-001, doravante denominado **LOCADOR** e, de outro lado, a Universidade de São Paulo, autarquia Estadual de regime especial, pessoa jurídica de direito público interno, por intermédio do Museu de Paulista, sediado na Rua dos Patriotas, 100 - Ipiranga, São Paulo - SP, com CNPJ Nº 63.025.530./0032-00, neste ato representado por sua Diretora, Prof.ª. Dra. Solange Ferraz de Lima, por delegação de competência outorgada pela Portaria GR. 6561 de 16/06/2014, doravante denominada **LOCATÁRIA**, têm entre si justo e contratado o que segue que mutuamente, por si, seus herdeiros e sucessores, aceitam, outorgam e se obrigam a cumprir fundamentado no Artigo 24, inciso X, da Lei 8.666/93 o presente Termo Aditivo ao Contrato de Locação firmado em 21 de agosto de 2014, ajustando o seguinte:

CLÁUSULA PRIMEIRA – ALTERAR O PREÂMBULO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO MP/USP 05/2014

1. O presente termo aditivo tem como objeto:

- 1.1 Constitui objeto deste Termo Aditivo a alteração do preâmbulo do Contrato de Locação nº 05/2014.
- 1.2 O imóvel objeto do contrato passou a integrar o capital social da empresa MC3 Locações e Serviços Ltda, nos termos do R.16 da matrícula 86.538, do 6º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo.

CLAUSULA SEGUNDA – DA ALTERAÇÃO DO PREÂMBULO

Sede Administrativa: Rua Brigadeiro Jordão, 149
Ipiranga - São Paulo/SP - CEP 04210-000
Tel.: (11) 2065-8001

Museu (em obras):
Rua dos Patriotas, 100
Ipiranga - São Paulo/SP

mp@usp.br
<http://www.mp.usp.br>

24
RP



4c

2.1. Com a respectiva alteração, o preâmbulo do Contrato de Locação MP/USP nº 05/2014 passa a vigorar com a seguinte redação:

Os signatários do presente instrumento, de um lado MC3 LOCAÇÕES E SERVIÇOS LTDA, CNPJ 34.196.809/0001-52, localizada a Rua São Vicente de Paulo, 502 – Conj. 3 B – Santa Cecília – São Paulo – SP CEP 01.229-010, doravante denominado **LOCADOR**, representado pelos sócios Elias Camhaji RG 3.199.035-6, CPF 099.844.708-06 e Michelle Camhaji RG 46.697.761 e CPF 366.016.428-35, de outro lado a Universidade de São Paulo, autarquia Estadual de regime especial, pessoa jurídica de direito público interno, por Intermédio do Museu Paulista sediado à Rua dos Patriotas, 100 – Ipiranga – São Paulo – SP CEP 04207-030, CNPJ nº 63.025.530/0032-00, neste ato representado por sua Diretora, Profa. Dra. Solange Ferraz de Lima, por delegação de competência outorgada pela Portaria GR.6561 de 16/06/2014, doravante denominada **LOCATÁRIA**, têm entre si justo e contratado o que segue que mutuamente, por si, seus herdeiros e sucessores, aceitam e se obrigam a cumprir fundamentado no Artigo 24, inciso X, da Lei 8.666/93, o presente Termo Aditivo ao Contrato de Locação Firmado em 21 de agosto de 2014, ajustado o seguinte:

Handwritten initials and signature.

3 – DA PUBLICAÇÃO

A LOCATÁRIA providenciará a publicação do extrato do presente Termo Aditivo ao Contrato de Locação dentro do prazo estabelecido no parágrafo único do Art. 61 da Lei 8.666, para a produção de seus efeitos legais.

4 – DAS DISPOSIÇÕES LEGAIS

Permanecem inalteradas as demais cláusulas contratuais constantes do Contrato de Locação firmado em 21 de agosto de 2014, primeiro termo aditivo firmado em 20/01/2015, segundo termo aditivo firmado em 09/04/2015 e terceiro termo aditivo firmado em 07/10/2016, quarto termo aditivo 21/08/2019, passando a vigorar o presente Termo Aditivo a partir da data de sua assinatura.

E, por estarem às partes justas e contratadas, assinam o presente termo em 03 (três) vias, assinam ainda 02 (duas) testemunhas, que a tudo assistiram

São Paulo, 01 de julho de 2020.

Handwritten number 179 and a signature.

LOCADOR: MC3Locações e Serviços Ltda.
ELIAS CAMHAJI (sócio)
CPF Nº: 099.844.708-06



Sede Administrativa: Rua Brigadeiro Jordão, 149
Ipiranga - São Paulo/SP - CEP 04210-000
Tel.: (11) 2065-8001

Museu (em obras):
Rua dos Patriotas, 100
Ipiranga - São Paulo/SP

mp@usp.br
<http://www.mp.usp.br>

Handwritten signature.

25
RP



MUSEU PAULISTA
UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

710

RG Nº: 3.199.035-6

Michelle Camhaji

LOCADOR: MC3 Locações e Serviços Ltda.
Michelle Camhaji (sócio)
CPF Nº: 366.016.428-35
RG Nº: 46.697.761

SUBDISTRITO
IPIRANGA

Solange Ferraz de Lima

LOCATÁRIA: MUSEU PAULISTA DA USP
Profa. Dra. Solange Ferraz de Lima
Decano em Exercício da Direção

TESTEMUNHAS

Shirley Ribeiro da Silva

Shirley Ribeiro da Silva
CPF Nº: 250.341.618-77
RG Nº: 27.038.203-3

Daniel Aguiar

Daniel Aguiar
CPF Nº: 386.860.188-07
RG Nº: 480905654

USP

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
11.º SUB. SANTA CECÍLIA - SÃO PAULO - CAPITAL
Oficial: Fernando Navarro - Oficial Substituto: Theresinha de Souza Vasconcelos Navarro
W. Pacaembu, 1207 - Santa Cecília - Capital - SP - (11) 3667-2642

Reconheço, por semelhança, a firma de: (1) MICHELLE CAMHAJI, em documento sem valor econômico, do(a) fe.
São Paulo, 03 de julho de 2020.
Em Teste da verdade.

Qtd 1.º de 4.95 Selo(s): 1 At. 107/2019-07/06/27



11º REGISTRO CIVIL DE SANTA CECÍLIA
JUREMA DE CARVALHO BARRETO
Escritor Autorizada

118 Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais Ipiranga
R. dos Patriotas, 100 - Cep 04210-000 - Ipiranga
São Paulo/SP - Fone/Fax: (11) 3663-4581 - 2115-5998

Reconheço, por semelhança, a firma infra de: SOLANGE FERRAZ DE LIMA, em documento com valor econômico, do(a) fe.
São Paulo, 15 de julho de 2020.
Em Teste da verdade. COD: (1979661609/1500457505-000014)
Qtd 1.º de 7.85 Selo(s): 1 At. 107/2019-07/06/27 JUREMA DE CARVALHO BARRETO - Escritor Autorizada



Sede Administrativa: Rua Brigadeiro Jordão, 149
Ipiranga - São Paulo/SP - CEP 04210-000
Tel.: (11) 2065-8001

Museu (em obras):
Rua dos Patriotas, 100
Ipiranga - São Paulo/SP

mp@usp.br
http://www.mp.usp.br

26

PARECER TÉCNICO

Processo: 2024.1.21.33.0

Local: Rua Lino Coutinho, nº 862,
Ipiranga, São Paulo/SP.

Solicitante UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

Data: 18/04/2024

26

1. INTRODUÇÃO :

O presente trabalho tem por objetivo a atualização do valor locativo de mercado para o imóvel localizado na Rua Lino Coutinho, nº 862, Ipiranga, SP/SP, no quarteirão compreendido entre as Ruas: Almirante Lobo e General Lecor, para abrigar parte do acervo, equipamentos e funcionários do Museu Paulista da Universidade de São Paulo.

O imóvel consiste em um terreno com área de 420,00m²(quatrocentos e vinte metros quadrados), e área total construída de 795,00m², conforme IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano para 2014.

Os dados cadastrais do imóvel, utilizados neste trabalho, foram extraídos dos documentos fornecidos pelo Museu Paulista da Universidade de São Paulo, processo nºs: 2024.1.21.33.0 e 2014.1.52.33.9/USP.

No presente parecer considerou-se que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé e são confiáveis.

2. DADOS DO IMÓVEL :

2.1. Local :

. Logradouro..... Rua Lino Coutinho
. Região Zona Sul
. Setor Fiscal..... 40
. Quadra..... 122
. Zoneamento..... ZM

2.2. Terreno: conforme

. Frente (m)..... 8,00 (Matrícula nº86.538)
. Lateral Dir(m)..... 55,00
. Lat. Esq.(m)..... 50,00
. Fundos (m)..... 4,00 +4,00
. Área Total (m²)..... 420,00 (Matrícula nº86.538)
. Formato regular
. Posição interno à quadra
. Contribuinte..... 040.122.0060-7

2.3. Benfeitoria :

- . Tipo..... Prédio
- . Conservação..... Boa
- . Padrão Superior c/ elevador
- . Á.Const.(m²)..... 795,00
- . Idade 40 anos
- . Uso Institucional

2.4. Áreas das Benfeitorias - conforme quadro de áreas às fls. 14:

- . Térreo (m²)..... 380,00
- . 1º Pav.(m²)..... 380,00
- . 2º Pav.(m²)..... 35,00
- . Total (m²)..... 795,00 (área adotada)

2.5. OBSERVAÇÕES GERAIS :

O imóvel situa-se em logradouro com os principais melhoramentos públicos presentes no município: luz, água, esgoto, telefone, iluminação pública, pavimentação, gás, transporte, além de ser uma região totalmente ocupada com edificações; o imóvel em apreço encontra-se próximo ao Museu do Ipiranga.

O imóvel avaliando está atualmente locado para o Museu Paulista da Universidade de São Paulo; o estado de conservação do imóvel pode ser conferido, observando-se o relatório fotográfico no Anexo I, efetuado durante a vistoria realizada no dia 04 de março de 2024.

A apuração do valor do aluguel terá como base o mês de abril de 2024 e a pesquisa utilizada atende ao item 4.4 - c, da Portaria CAJUFA 01/2003 "Normas para Avaliações de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital" para contemporaneidade (até um ano em relação a data da avaliação).

O presente parecer técnico foi elaborado em caráter de avaliação de uso restrito, conforme item 15.2 da Norma de Avaliação de Bens do Ibape/2007 e a NBR- 14653-1- Avaliação de Bens - parte 1- Procedimentos Gerais, item 10.3.

Será aplicado o item 8.2.1 da NBR-14653-1, que define a metodologia aplicável para a identificação do valor de um bem, de seus frutos e direitos; por outro lado, o presente trabalho não deve ser classificado quanto a fundamentação e precisão, e deve ser considerado parecer técnico, como definido no item 3.34 da NBR 14653-1: 2001 e no item 9.1.2 da NBR 14653-2:2004.

20



3. AVALIAÇÃO :

Será adotado o Método Comparativo, sendo que, para tal, foram utilizados valores locativos de imóveis localizados nas imediações do imóvel avaliando, semelhantes ao mesmo, a fim de se obter uma amostragem fiel e confiável. Serão os mesmos homogeneizados seguindo-se os seguintes critérios :

a) Será aplicado ao valor obtido um deságio de 10% para cobrir eventual superestimativa por parte dos ofertantes;

b) o valor locativo unitário será obtido pela divisão do valor de aluguel pela área homogeneizada, segundo o critério de Harper;

c) para o transporte dos locais, idade e tempo adotar-se-á os mesmos critérios utilizados na Metodologia Descritiva;

O trabalho se enquadra no nível de Precisão Normal, previsto na Norma e atende às recomendações dos trabalhos abaixo relacionados :

- . ABNT NBR 14653-1:2001 - Procedimentos Gerais;
- . ABNT NBR 14653-2:2004 - Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos;
- . Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE - 2005;
- . Edificações - Valores de Venda/1987 - estudo procedido por determinação dos MM. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital ;

Obs. adotamos o Custo Unitário Básico de Edificações :

SINDUSCON - R8-N- (R\$/m²) : R\$ 1.961,78 (base : Sinduscon - março/2024)

3.1. Aluguel Unitário Homogeneizado:

A pesquisa e a homogeneização dos valores unitários dos imóveis encontram-se nos Anexos 02 e 03 que, após analisados estatisticamente forneceram um valor locativo unitário de :

$$q = \text{R\$ } 43,52 \quad /m^2/mês$$

Aplicando-se esse unitário às condições do imóvel cujo aluguel se quer determinar, teremos :

$$Va = q \times S$$

onde:

q = valor locativo unitário..... R\$ 43,52

S = área (m²)..... 795,00

Substituindo-se os símbolos e calculando vem :

$$Va = R\$ 43,52 \times 795,00m^2$$

$$Va = R\$ 34.594,65 /mês$$

4. CONCLUSÃO :

Conforme demonstrado no presente parecer técnico, indicamos a importância abaixo como sendo o mais provável valor locativo, em números redondos, que o imóvel alcançaria se exposto no livre mercado :

R\$ 34.600,00 /mês

5. ENCERRAMENTO :

Contém o presente Parecer Técnico 06 folhas digitadas somente no anverso, todas rubricadas e esta última datada e assinada. Acompanham 03 anexos.

São Paulo, 18 de março de 2024


Ivone Carneiro Rafael

Arquiteta - CAU: A5982-0

Nº Funcional USP:2466696

Membro Titular do Instituto

de Brasileiro de Avaliações e

Perícias de Engenharia/Ibape

Rua da Praça do Relógio, 109 bloco L, 6º andar - Cidade Universitária - São Paulo - SP

Tel (11) 3091-3483-

6/26

ANEXO 1

. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

DATA : 04/03/2024





Rua Lino Coutinho



Fachada



Pav. Térreo - Salão

2A

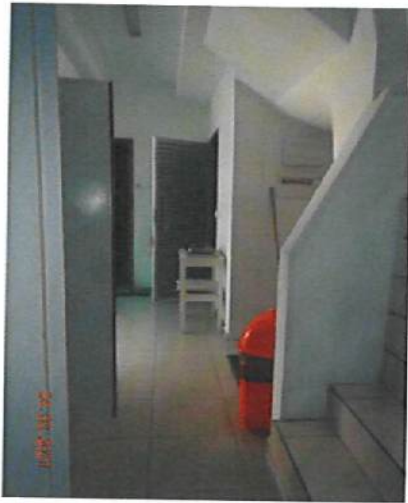


Escada de acesso ao
1º Pavimento



Pav.Térreo





Pav.Térreo e escada de acesso ao 1º Pavimento

Rua da Praça do Relógio, 109 bloco L, 6º andar - Cidade Universitária - São Paulo - SP
 Tel (11) 3091-3483-
 10/26



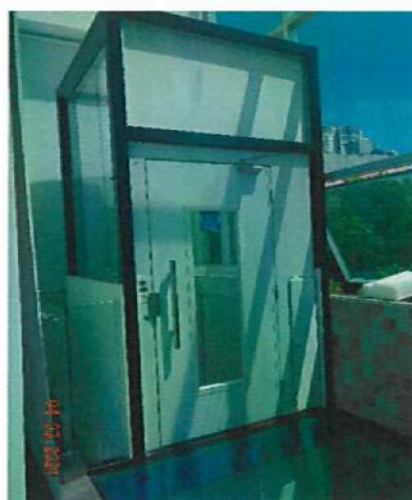
1º Pavimento



2X



Copa



Elevador

[Handwritten signature]



04.03.2024



04.03.2024



04.03.2024



04.03.2024

Aspectos gerais do imóvel avaliando - área externa/cobertura

Rua da Praça do Relógio, 109 bloco L, 6º andar - Cidade Universitária - São Paulo - SP
Tel (11) 3091-3483-
13/26

301

ANEXO 2

. DETERMINAÇÃO DO VALOR LOCATIVO UNITÁRIO



INTRODUÇÃO

Para a determinação do valor locativo unitário do imóvel, foi efetuada uma pesquisa junto ao respectivo mercado imobiliário cujos elementos, após investigados e selecionados, foram devidamente homogeneizados para as condições do imóvel avaliando, seguindo-se as recomendações contidas nas Normas Brasileiras para Avaliação - NBR-14653-2, conforme segue :

- . Logradouro..... Rua Lino Coutinho
- . Setor Fiscal..... 40
- . Quadra Fiscal 122
- . Zoneamento..... ZM
- . Testada de Referência (m)..... 10,00
- . Profundidade Mínima (m)..... 20,00
- . Profundidade Máxima (m)..... 40,00
- . Data base de avaliação abr/24
- . Índice Fiscal Local (I)..... R\$ 3.194,00
- . Coef. de Obsol.Aval. (Kd)..... 0,5462
- . Área (m²) 795,00



A

Elemento número : 1**. DADOS DO ELEMENTO PESQUISADO :**

. Local : Rua dos Pariotas, nº 522
 . Setor : 40
 . Quadra: 56
 . Zona : ZM
 . Padrão: Simples Comercial
 . Índice Fiscal Local (I) R\$ 2.569,00
 . Idade Aparente 40 anos
 . Área Terreno - (m²)..... 418,00
 . Área Construída - (m²)..... 460,00

. FONTE :

. Inform.: Corretor Autônomo
 . Fone: (11) 98541-0013
 . Contato: Sr. Jorge Siqueira
 . Data: 23/03/2024
 . Oferta : R\$ 18.000,00 /mês

. HOMOGENEIZAÇÃO :

. FATOR OFERTA (Fo)..... 0,90
 . FATOR ESQUINA (Fe) 1,00
 . FATOR IDADE APARENTE(Kd) ... 0,4945
 . ÁREA HOMOGENEIZADA (S)..... 460,00

. CÁLCULO DO VALOR HOMOGENEIZADO :

$$q = \frac{A_l \times F_o \times F_e \times (I_{loc}/I_{of}) \times (K_d_{loc}/K_d_{of})}{S}$$

$$q_1 = \text{R\$ 48,36} \quad /m^2/mês$$

12

Elemento número : 2

. DADOS DO ELEMENTO PESQUISADO :

. Local : Rua Bom Pastor, nº1.360
. Setor : 40
. Quadra: 97
. Zona : ZC
. Padrão: Médio Comercial
. Índice Fiscal Local (I) R\$ 3.393,00
. Idade Aparente 40 anos
. Área Terreno - (m²)..... 277,00
. Área Construída - (m²)..... 235,00

. FONTE :

. Inform.: DI Palma Campos Imóveis
. Fone: (011) 99268-9581
. Contato: Sra. Letícia
. Data: 02/04/2024
. Oferta : R\$ 12.000,00 /mês

. HOMOGENEIZAÇÃO :

. FATOR OFERTA (Fo)..... 0,90
. FATOR ESQUINA (Fe) 1,00
. FATOR IDADE APARENTE(Kd) ... 0,4373
. ÁREA HOMOGENEIZADA (S)..... 235,00

. CÁLCULO DO VALOR HOMOGENEIZADO :

$$q = \frac{Al \times Fo \times Fe \times (I_{loc}/I_{of}) \times (Kd_{loc}/Kd_{of})}{S}$$

$$q_2 = \text{R\$ 54,04} \quad /m^2/mês$$

ON

42

Elemento número : 3

. DADOS DO ELEMENTO PESQUISADO :

. Local : Rua Silva Bueno, nº 1.571
. Setor : 40
. Quadra: 137
. Zona : ZC
. Padrão: Médio Comercial
. Índice Fiscal Local (I) R\$ 4.333,00
. Idade Aparente 45 anos
. Área Terreno - (m²)..... 400,00
. Área Construída - (m²)..... 848,00

. FONTE :

. Inform.: Procurador do Proprietário
. Fone: (11)99216-8287
. Contato: Sr. Lucas
. Data: 03/04/2024
. Oferta : R\$ 33.000,00 /mês

. HOMOGENEIZAÇÃO :

. FATOR OFERTA (Fo)..... 0,90
. FATOR ESQUINA (Fe) 1,00
. FATOR IDADE APARENTE(Kd) ... 0,3838
. ÁREA HOMOGENEIZADA (S)..... 848,00

. CÁLCULO DO VALOR HOMOGENEIZADO :

$$q = \frac{Al \times Fo \times Fe \times (I_{loc}/I_{of}) \times (Kd_{loc}/Kd_{of})}{S}$$

$$q_3 = \quad R\$ 36,74 \quad /m^2/mês$$



44

Elemento número : 4

. DADOS DO ELEMENTO PESQUISADO :

. Local : Rua Costa Aguiar,nº1.294
 . Setor : 40
 . Quadra: 66
 . Zona : ZM
 . Padrão: Médio Comercial
 . Índice Fiscal Local (I) R\$ 2.541,00
 . Idade Aparente 40 anos
 . Área Terreno - (m²)..... 245,00
 . Área Construída - (m²)..... 345,00

. FONTE :

. Inform.: Proprietário
 . Fone: (011) 97036-0049
 . Contato: Sr. José Antonio
 . Data: 26/03/2024
 . Oferta : R\$ 10.000,00 /mês

. HOMOGENEIZAÇÃO :

. FATOR OFERTA (Fo)..... 0,90
 . FATOR ESQUINA (Fe) 1,00
 . FATOR IDADE APARENTE(Kd) ... 0,4373
 . ÁREA HOMOGENEIZADA (S)..... 345,00

. CÁLCULO DO VALOR HOMOGENEIZADO :

$$q = \frac{Al \times Fo \times Fe \times (I \text{ loc}/I \text{ of}) \times (Kd \text{ loc}/Kd \text{ of})}{S}$$

$$q4 = \text{R\$ 40,96} \quad /m^2/mês$$

45

Elemento número : 5

. DADOS DO ELEMENTO PESQUISADO :

. Local : Rua Silva Bueno, nº 1.319
 . Setor : 40
 . Quadra: 114
 . Zona : ZC
 . Padrão: Médio Comercial
 . Índice Fiscal Local (I) R\$ 3.236,00
 . Idade Aparente 40 anos
 . Área Terreno - (m²)..... 953,00
 . Área Construída - (m²)..... 1.100,00

. FONTE :

. Inform.: Imobiliária Platinum
 . Fone: (011) 94716-5402
 . Contato: Sr. Jeferson
 . Data: 02/04/2024
 . Oferta : R\$ 33.000,00 /mês

. HOMOGENEIZAÇÃO :

. FATOR OFERTA (Fo)..... 0,90
 . FATOR ESQUINA (Fe) 1,00
 . FATOR IDADE APARENTE(Kd) ... 0,3684
 . ÁREA HOMOGENEIZADA (S)..... 1.100,00

. CÁLCULO DO VALOR HOMOGENEIZADO :

$$q = \frac{Al \times Fo \times Fe \times (I \text{ loc}/I \text{ of}) \times (Kd \text{ loc}/Kd \text{ of})}{S}$$

$$q_5 = \text{R\$ } 39,51 \quad /m^2/mês$$

40

Elemento número : 6

. DADOS DO ELEMENTO PESQUISADO :

. Local : Rua Silva Bueno, nº1.751
. Setor : 50
. Quadra: 16
. Zona : ZC
. Padrão: Médio Comercial
. Índice Fiscal Local (I) R\$ 4.328,00
. Idade Aparente 40 anos
. Área Terreno - (m²)..... 280,00
. Área Construída - (m²)..... 300,00

. FONTE :

. Inform.: Procuradora do Proprietário
. Fone: (011) 99945-6590
. Contato: Sra. Rose
. Data: 03/04/2024
. Oferta : R\$ 15.000,00 /mês

. HOMOGENEIZAÇÃO :

. FATOR OFERTA (Fo)..... 0,90
. FATOR ESQUINA (Fe) 1,00
. FATOR IDADE APARENTE(Kd) ... 0,3684
. ÁREA HOMOGENEIZADA (S)..... 300,00

. CÁLCULO DO VALOR HOMOGENEIZADO :

$$q = \frac{A_l \times F_o \times F_e \times (I_{loc}/I_{of}) \times (K_d_{loc}/K_d_{of})}{S}$$

$$q_6 = \text{R\$ 49,24} \quad /m^2/mês$$



17

Elemento número : 7

. DADOS DO ELEMENTO PESQUISADO :

. Local : Rua do Manifesto, nº 2.329/2.335,
. Setor : 50
. Quadra: 17
. Zona : ZM
. Padrão: Médio Comercial
. Índice Fiscal Local (I) R\$ 2.344,00
. Idade Aparente 35 anos
. Área Terreno - (m²)..... 540,00
. Área Construída - (m²)..... 691,00

. FONTE :

. Inform.: Logus Imóveis
. Fone: (011)2786-7018
. Contato: Sra. Camila
. Data: 03/04/2024
. Oferta : R\$ 18.000,00 /mês

. HOMOGENEIZAÇÃO :

. FATOR OFERTA (Fo)..... 1,00
. FATOR ESQUINA (Fe) 1,00
. FATOR IDADE APARENTE(Kd) ... 0,5525
. ÁREA HOMOGENEIZADA (S)..... 691,00

. CÁLCULO DO VALOR HOMOGENEIZADO :

$$q = \frac{Al \times Fo \times Fe \times (I \text{ loc}/I \text{ of}) \times (Kd \text{ loc}/Kd \text{ of})}{S}$$

$$q7 = \text{R\$ 35,09} \quad /m^2/mês$$



40

Elemento número : 8

. DADOS DO ELEMENTO PESQUISADO :

. Local : Rua do Manifesto, nº 1.723
 . Setor : 302
 . Quadra: 7
 . Zona : ZM
 . Padrão: Médio Comercial
 . Índice Fiscal Local (I) R\$ 2.224,00
 . Idade Aparente 45 anos
 . Área Terreno - (m²)..... 350,00
 . Área Construída - (m²)..... 635,00

. FONTE :

. Inform.: Procuradora do Proprietário
 . Fone: (11) 98284-3513
 . Contato: Srta. Monique Sanchez
 . Data: 02/04/2024
 . Oferta : R\$ 18.000,00 /mês

. HOMOGENEIZAÇÃO :

. FATOR OFERTA (Fo)..... 0,90
 . FATOR ESQUINA (Fe) 1,00
 . FATOR IDADE APARENTE(Kd) ... 0,4529
 . ÁREA HOMOGENEIZADA (S)..... 635,00

. CÁLCULO DO VALOR HOMOGENEIZADO :

$$q = \frac{Al \times Fo \times Fe \times (I \text{ loc}/I \text{ of}) \times (Kd \text{ loc}/Kd \text{ of})}{S}$$

$$q_8 = \text{R\$ } 44,19 \quad /m^2/mês$$

. MÉDIA ARITMÉTICA (X_a) :

q1 =	R\$ 48,36	/m ² /mês
q2 =	R\$ 54,04	/m ² /mês
q3 =	R\$ 36,74	/m ² /mês
q4 =	R\$ 40,96	/m ² /mês
q5 =	R\$ 39,51	/m ² /mês
q6 =	R\$ 49,24	/m ² /mês
q7 =	R\$ 35,09	/m ² /mês
q8 =	R\$ 44,19	/m ² /mês

TOTAL : R\$ 348,12 /m²/mês

Ofertas : 8

$$X_a = \text{R\$ } 43,52 \text{ /m}^2\text{/mês}$$

. LIMITES A 30% :

. Limite Inferior	R\$ 43,52	x 0,70 =	R\$ 30,46	/m ² /mês
. Limite Superior	R\$ 43,52	x 1,30 =	R\$ 56,57	/m ² /mês

. MÉDIA SANEADA (X_s) :

Estando todas as pesquisas dentro do intervalo dado pelos limites inferior e superior, temos uma média saneada (X_s) igual à média aritmética (X_a); assim, teremos :

$$X_a = X_s = q = \text{R\$ } 43,52 \text{ /m}^2\text{/mês}$$

ANEXO 3

. FOC - COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO UTILIZADO

Cálculo dos Valores das Construções

Elemento	Valor Unitário Básico - R\$-N (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coefficiente	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Aparente (Anos)	% de Vida	Estado da Edificação	Depreciação	K (A)	K	Fac	Área (m²)	Valor da Construção
1	1.961,78	Médio s/elevador	1,440	70,00	20%	40,00	57,1%	f	33,20%	0,551	0,368	0,4945	460,00	642.594,38
2	1.961,78	Médio s/elevador	2,220	60,00	20%	40,00	66,7%	f	33,20%	0,444	0,297	0,4373	235,00	447.559,33
3	1.961,78	Médio s/elevador	2,220	60,00	20%	45,00	75,0%	f	33,20%	0,344	0,230	0,3838	848,00	1.417.438,09
4	1.961,78	Médio s/elevador	2,220	60,00	20%	40,00	66,7%	f	33,20%	0,444	0,297	0,4373	345,00	657.055,19
5	1.961,78	Médio s/elevador	2,220	60,00	20%	40,00	66,7%	g	52,60%	0,444	0,210	0,3684	1.100,00	1.764.881,63
6	1.961,78	Médio s/elevador	2,046	60,00	20%	40,00	66,7%	g	52,60%	0,444	0,210	0,3684	300,00	443.605,38
7	1.961,78	Médio s/elevador	2,220	60,00	20%	35,00	58,3%	e	18,10%	0,538	0,441	0,5525	691,00	1.662.698,89
8	1.961,78	Médio s/elevador	2,220	60,00	20%	45,00	75,0%	d	8,09%	0,344	0,316	0,4529	635,00	1.252.504,58
Avallando	1.961,78	Superior c/elevador	2,286	60,00	20%	40,00	66,7%	c	2,52%	0,4440	0,433	0,5462	795,00	1.947.356,00

$$K_A = \frac{1}{2} \times \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

Estado	Deprec (%)
a	0,00%
b	0,32%
c	2,52%
d	8,09%
e	18,10%
f	33,20%
g	52,60%
h	75,20%
i	100,00%



UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

52

À Sra. Chefe Técnica do Serviço Técnico de Patrimônio Imobiliário –
DF/CODAGE/USP

Atendendo à solicitação do Museu Paulista da USP, estamos encaminhando o Parecer Técnico pertinente a atualização do valor locativo do imóvel situado na Rua Lino Coutinho, nº862, Ipiranga, São Paulo/SP.

Atenciosamente,

Arqta. Ivone Carneiro Rafael

SCADMAI/SVPI/CODAGE/USP

18/04/2024

S

MUSEU PAULISTA

PQ. INDEPENDÊNCIA s/n

SÃO PAULO – SP

São Paulo. 6 de maio de 2024.

Prezados Senhores,

Na qualidade de sócia administradora da MC3 LOCAÇÕES E SERVIÇOS LTDA., proprietária do imóvel locado na Rua Lino Coutinho 862, Ipiranga, nesta Capital de São Paulo, venho, através da presente, apresentar a proposta de locação não residencial anexa.

A proposta tem validade de 90 (noventa) dias.

Permaneço para demais esclarecimentos.

Atenciosamente



MC3 LOCAÇÕES E SERVIÇOS LTDA

PROPOSTA LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

LOCADORA:

NOME	MC3 LOCAÇÕES E SERVIÇOS LTDA
CNPJ/MF	34.196.809/0001-010
REPRESENTANTE LEGAL	MICHELLE CAMHAJI
ESTADO CIVIL	EM UMA UNIÃO ESTAVEL
CEDULA DE IDENTIDADE RG	46.697.761 SSP/SP
CPF	366.016.428-35
ENDEREÇO	RUA SÃO VICENTE DE PAULA 502 CONJUNTO 3B
BAIRRO – CIDADE – ESTADO – CEP	SÃO PAULO - SP

LOCATÁRIO:

NOME	MUSEU PAULISTA
CNPJ/MF	63.025.530/0032-00
ENDEREÇO	RUA DOS PATRIOTAS 100
BAIRRO – CIDADE – ESTADO – CEP	IPIRANGA – SÃO PAULO – SP – CEP 04207-030

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

ENDEREÇO	Rua Lino Coutinho 862
MATRÍCULA	86.538 – 6º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CONTRIBUINTE	040.122.0060-7
BAIRRO – CIDADE – ESTADO – CEP	IPIRANGA – SÃO PAULO – SP– 04207-000
ÁREA CONSTRUÍDA	795 M2
DESCRIÇÃO	12 METROS DE FRENTE, 50 METROS DE LATERAL DIREITA, 55 METROS DE LATERAL ESQUERDA, 12 METROS DE FUNDO, COM ÁREA DE 420 M2

PRAZO LOCAÇÃO:

DURAÇÃO:	A DEFINIR
Início:	21/08/24
Término:	

VALOR DO ALUGUEL:

VALOR DO ALUGUEL MENSAL	R\$ 33.727,88 (TRINTA E TRÊS MIL, SETECENTOS E VINTE E SETE REAIS, OITENTA E OITO CENTAVOS)
DIA DE VENCIMENTO	ATÉ O DIA 10 (DEZ) DE CADA MÊS VENCIDO
IPTU	O LOCATÁRIO REALIZARÁ O PAGAMENTO E ENVIARÁ O COMPROVANTE MENSALMENTE

REAJUSTE:

ÍNDICE DE CORREÇÃO	IGP-M – (FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS)
MÊS BASE	agosto/ 2024
PERIODICIDADE DE REAJUSTE	12 meses, em atendimento as normas vigentes, ou a menor periodicidade permitida pela legislação.

São Paulo, 6 de maio de 2024.

PROPONENTE: Michelle Cambaj
MC3 LOCAÇÕES E SERVIÇOS LTDA

ACEITAÇÃO: _____
MUSEU PAULISTA

ANEXO PARA O ELEMENTO XIII

QUADRO 7 - USP: DISTRIBUIÇÃO ORÇAMENTÁRIA PARA DOTAÇÃO BÁSICA E ADICIONAIS EM 2024 (continuação)

Em R\$ 1,00

Unidade	DOTAÇÃO BÁSICA	ADICIONAIS										SUB-TOTAL ADICIONAIS	TOTAL
		Treinamento de Recursos Humanos	Manutenção Predial	Manutenção de Áreas Externas	Manutenção de Sistema Viário	Equipamentos de Segurança	Equipamentos Diversos e de Informática	Serviços de Limpeza e Vigilância	Despesas com Transporte	Aluguel Imóveis	Reformas		
Institutos Especializados													
CEBIMAR	207.331	10.385	62.293	-	-	6.298	57.967	636.552	74.310	-	16.569	864.373	1.071.704
CEBIMAR - Restaurante	22.021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22.021
CEBIMAR - Embarcação	29.551	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29.551
CENA	515.777	20.510	581.145	-	-	52.815	308.000	653.780	123.838	-	154.572	1.894.660	2.410.436
IEA	800.854	4.294	-	-	-	-	54.165	-	6.439	-	-	64.898	865.752
IEB	440.372	8.308	-	-	-	-	84.000	581.255	11.087	-	-	684.651	1.125.023
IEE	258.149	22.722	378.014	-	-	34.275	254.636	1.361.014	42.166	-	100.543	2.193.371	2.451.520
SUB-TOTAL	2.274.055	66.220	1.021.452	-	-	93.388	758.768	3.232.601	257.840	-	271.684	5.701.952	7.976.008
Museus													
MAC	724.338	14.020	808.409	-	-	77.943	125.580	10.955.298	129.611	-	215.019	12.325.879	13.050.218
MAE	1.133.353	9.333	129.768	-	-	13.121	80.000	1.982.358	55.663	-	34.515	2.304.759	3.438.112
MP	2.913.825	12.686	-	-	-	12.940	102.295	13.570.430	152.025	3.409.491	-	17.259.867	20.173.693
...MRCI	45.258	-	155.775	-	-	-	-	-	-	-	41.433	197.208	242.466
MZ	812.098	12.462	427.634	-	-	25.238	237.974	2.198.703	12.103	785.106	113.741	3.812.960	4.625.058
SUB-TOTAL	5.628.873	48.501	1.521.585	-	-	129.242	545.849	28.706.790	349.401	4.194.597	404.708	35.900.673	41.529.547
Hospitais e Anexos													
HRAC	197.696	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	197.696
HU	13.057.330	77.888	1.284.368	-	-	129.859	610.000	27.923.028	434.530	-	341.614	30.801.287	43.858.617
SVOC	106.512	12.462	29.745	-	-	3.008	15.000	1.035.468	9.024	-	7.911	1.112.618	1.219.131
SUB-TOTAL	13.361.538	90.350	1.314.113	-	-	132.867	625.000	28.958.496	443.555	-	349.525	31.913.905	45.275.443