

LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO

PRAIA GRANDE - SGI nº 48.558



Rua José Borges Neto, nº 693

Nova Mirim

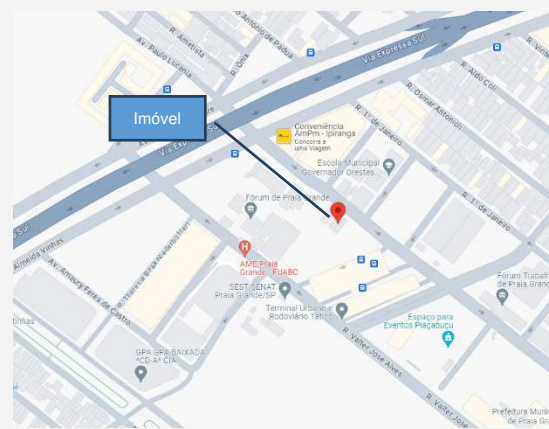
PRAIA GRANDE/SP

outubro/2025

DATA BASE:	OUTUBRO/2025	VALOR TOTAL:	R\$4.500.000,00
------------	--------------	--------------	-----------------

2. PROPRIETÁRIO:	FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO	Nº SGI	48.558
------------------	--------------------------------	--------	--------

3. LOCALIZAÇÃO:			
ENDEREÇO:	Rua José Borges Neto, nº 693, Nova Mirim		
MUNICÍPIO:	Praia Grande/SP	CERTIDÃO DE PROPR.:	142.218
		CRI:	Praia Grande

4. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO:	5. FOTOGRAFIA:
	
	FOTO IMÓVEL - FACHADA

6. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO:			
ÁREA (m²):	900,00	FRENTE PRINCIPAL/SECUNDÁRIA (m):	30,00
TOPOGRAFIA:			
PLANO:	☒	ACLIVE:	☐
		DECLIVE:	☐
		ACIDENTADO:	☐
SUPERFÍCIE DO SOLO:			
SECO:	☒	ÚMIDO:	☐
		ALAGADIÇO:	☐

7. BENFEITORIA EXISTENTE:			
PADRÃO CONSTRUTIVO:	Escritório - Econômico	ÁREA (m²):	303,60
IDADE ESTIMADA:	30	PAVIMENTOS:	1
VOCAÇÃO DE USO:	Comercial		
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:			
A	B	C	D
☐	☐	☐	☐
E	F	G	H
☐	☒	☐	☐
I	☐		

8. SITUAÇÃO DO IMÓVEL:			
OCUPADO:	☒	DESOCUPADO:	☐
OCUPANTE:	Secretaria da Fazenda (Desativada)		CONTATO:
LIQUIDEZ:		MÉDIA:	
ALTA:	☐		BAIXA: ☒

RESUMO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

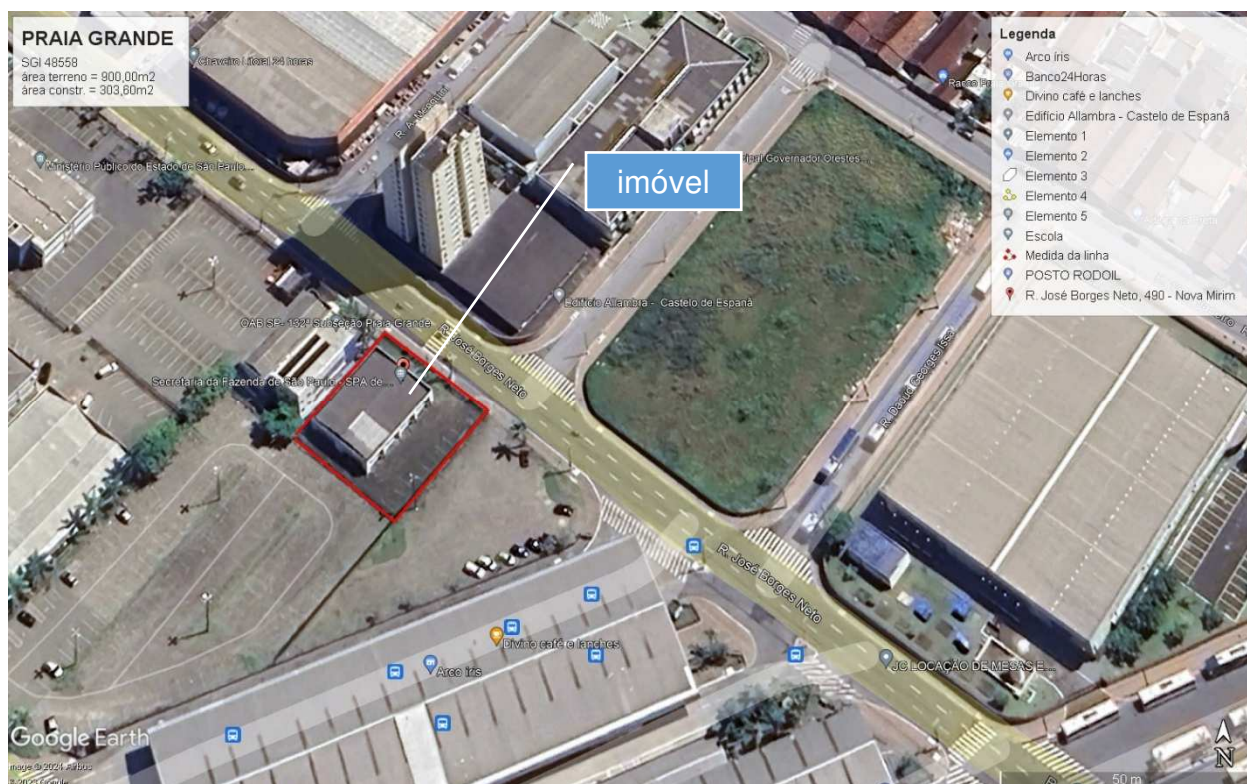
REFERÊNCIA: **PRAIA GRANDE - SGI nº 48.558**

ENDEREÇO: Rua José Borges Neto, nº 693, Nova Mirim
PRAIA GRANDE/SP

PROPRIETÁRIO: **FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Área (m ²)	Limite Inferior	AVALIAÇÃO (R\$)	Limite Superior
900,00	4.372.163,98	4.500.000,00	4.616.152,52

DATA DO LAUDO: outubro/2025



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 INTERESSADO: Subsecretaria de Patrimônio do Estado

1.2 FINALIDADE: Determinação de valor de mercado do imóvel avaliando.

1.3 OBJETIVO: Determinar os valores de mercado com base em tratamento dos dados de mercado da região.

1.4 IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDOS

DENOMINAÇÃO: **PRAIA GRANDE - SGI nº 48.558**

PROPRIETÁRIO: **FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

ENDEREÇO: **Rua José Borges Neto, nº 693**

BAIRRO: **Nova Mirim**

MUNICÍPIO: **PRAIA GRANDE - SP**

1.5 DOCUMENTAÇÃO DE APOIO

Serviram de base para a presente avaliação os seguintes documentos:

- ♦ Matrícula nº 142.218 (CRI de Praia Grande);
- ♦ AVCB;
- ♦ Foto de localização do imóvel.

1.6 RESSALVAS

- a) Na presente avaliação pressupõem-se como válidas as medidas constantes nos documentos enviados para consulta de base na elaboração do laudo de avaliação;
- b) As informações necessárias para a elaboração deste trabalho técnico, obtidas de terceiros, foram consideradas como corretas e prestadas de boa-fé;
- c) Este trabalho tem por finalidade a determinação do valor de mercado do imóvel, válida para a presente data.

2 VISTORIA

Vistoria realizada em 23/10/2025, acompanhado pelo Sr. Luis Vanderlei, funcionário da Regional Santos.

2.1 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Trata-se de uma região de uso comercial, onde constatamos predominância de imóveis comerciais de pequeno, médio e grande porte nas vias principais e imóveis residenciais nas vias secundárias.

Nas proximidades ao avaliando observamos a existência do terminal rodoviário da Praia Grande e alguns comércios de pequeno porte.

2.1.1 MELHORAMENTOS PÚBLICOS E SERVIÇOS

O entorno é servido pelos principais melhoramentos públicos existentes na cidade: vias pavimentadas, redes de água domiciliar, energia elétrica, telefone, iluminação pública, captação de esgotos e águas pluviais, guias e sarjetas, entrega domiciliar de correspondência.

2.1.2 VIAS DE ACESSO

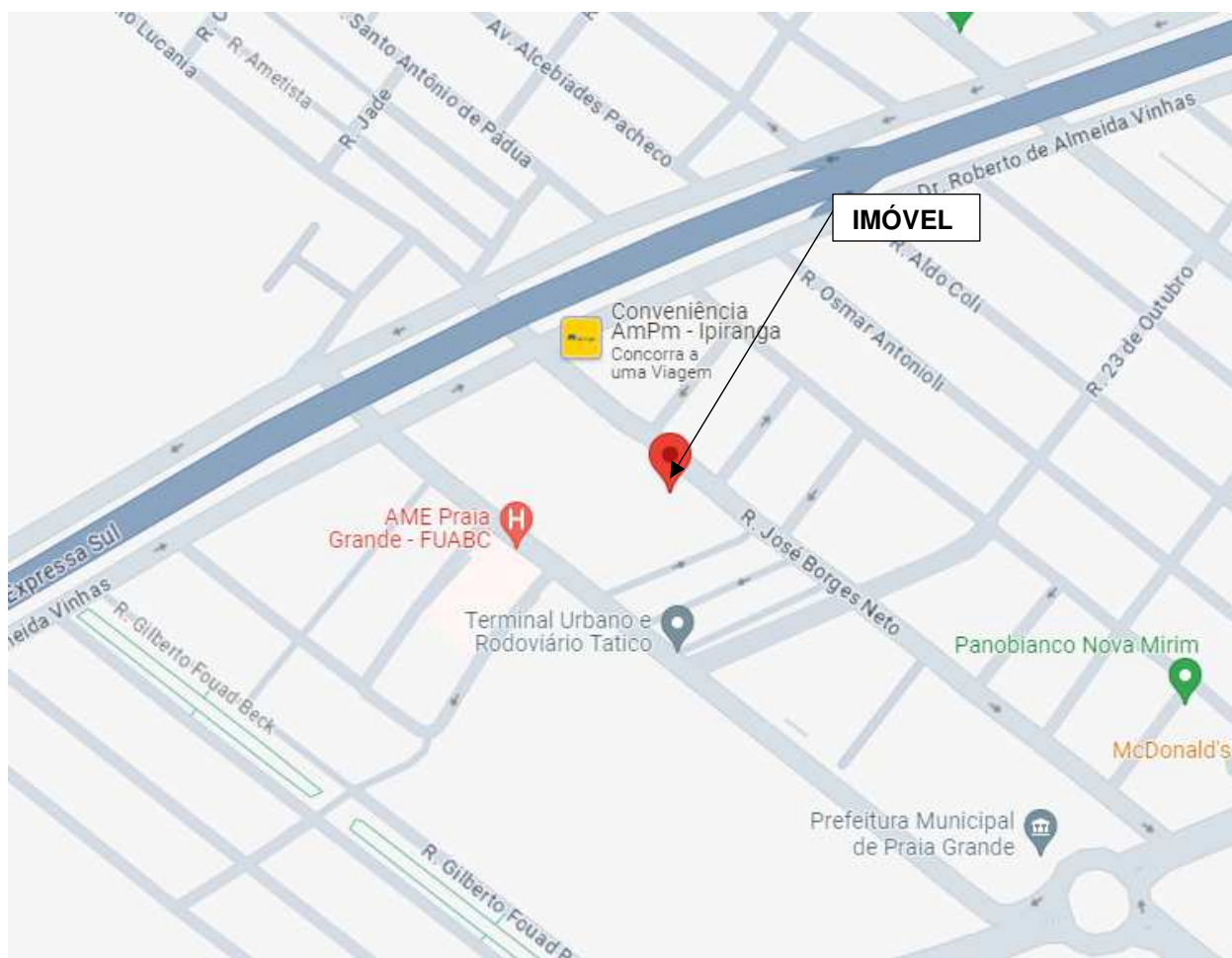
A região está situada próxima da Via Expresso Sul e da SP-55.

Os principais acessos à região são: Via Expressa Sul, Avenida Presidente Kennedy e Avenida Ministro Marcos Freire.

2.2 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

2.2.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está situado na Rua José Borges Neto, nº 693, Bairro Nova Mirim, município de Praia Grande/SP.



2.2.2 ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Terreno

Trata-se de terreno urbano, de configuração regular, topografia plana ao nível da rua, com uma construção comercial, de consistência seca, com as seguintes dimensões, conforme documentação fornecida:

Frente = 30,00 metros
ÁREA = 900,00 m²

Edificação

Construção térrea edificada em alvenaria, de formato retangular, cobertura em telha metálica, de uso comercial, composta por salão, copa, 2 lavabos e 1 lavabo PNE, encerrando a área construída de 303,60m².

Salão: Paredes revestidas e pintadas, piso cerâmico, caixilhos de alumínio envidraçados, porta de vidro e forro em gesso com luminárias de embutir.

Copa: Paredes revestidas em azulejo até o teto, piso cerâmico, porta de madeira, cobertura em laje com luminária de sobrepor; contendo pia inox com tampo em granito.

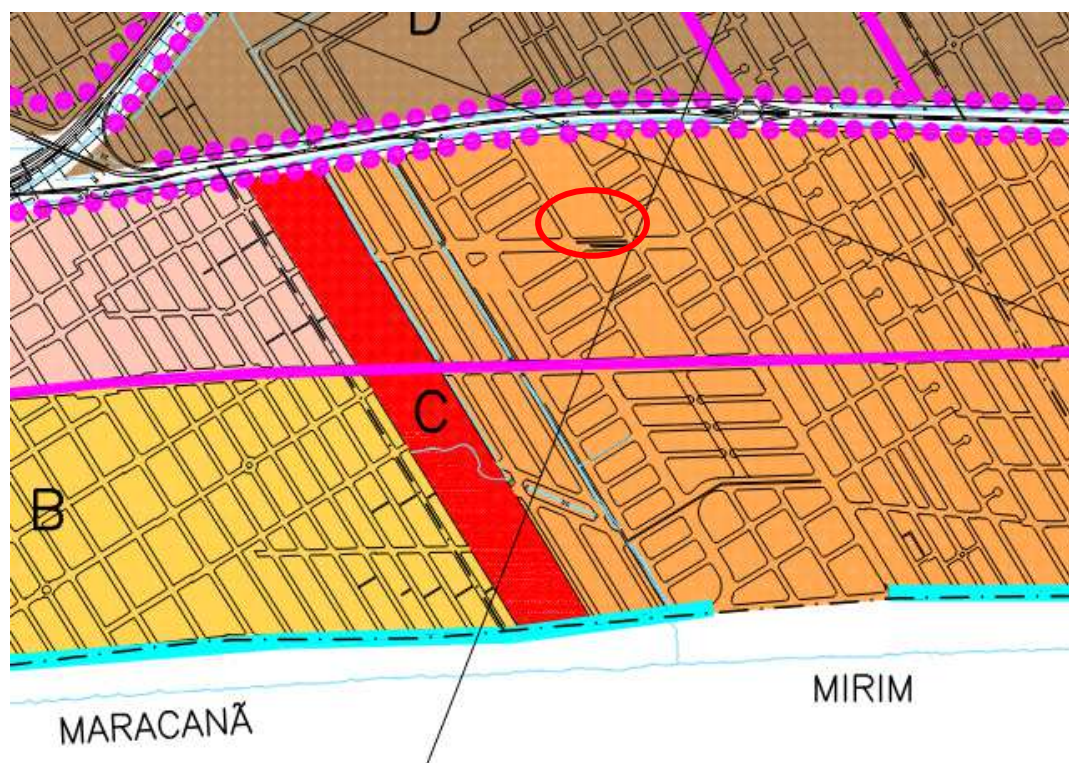
Lavabos: Paredes revestidas em azulejo até o teto, caixilho de alumínio envidraçado, porta de madeira e forro em gesso com luminária de sobrepor.

Lavabo PNE: Paredes revestidas em azulejo até o teto com barras de apoio metálicas, porta de madeira e forro em gesso com luminária de sobrepor.

O padrão de acabamento do imóvel pode ser definido, conforme Estudo realizado pelo IBAPE-SP em 2019 de Índice de Unidades Padronizadas, como "Escritório Padrão Econômico – Médio", sua idade aparente é de 30 anos e estado de conservação "Deficiente – Requer reparações simples".

2.2.3 ZONEAMENTO

De acordo com a Lei Complementar nº 615/2011, que disciplina o ordenamento do uso, da ocupação e do parcelamento do solo na Estância Balneária de Praia Grande e dá outras providências, o imóvel avaliando está inserido na **ZPR-3 – Zona Predominantemente Residencial 3**, zona que apresenta grandes áreas por urbanizar, associadas a loteamentos com razoável disponibilidade de lotes vagos em setor beneficiado por importantes investimentos públicos, como o Centro Administrativo e o Terminal Rodoviário. Está situada próximo ao entroncamento da rodovia Padre Manoel da Nóbrega - SP-55 - com a Via Expressa Sul, principais eixos de conexão regional. Contém a última reserva de áreas livres com frente para a praia. É dotada das melhores condições de infraestrutura em sua maior extensão e apresenta facilidades para expansão da mesma no restante da área. Deverá ter seu desenvolvimento estimulado mediante a complementação da infraestrutura e a liberação de usos diversificados e índices urbanísticos favoráveis à atração de investimentos privados que propiciem a utilização racional desse espaço privilegiado.



Legenda:

	ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL (ZR)		ZONA MISTA (ZM)
ZONAS PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAIS		ZONAS DE USOS DIVERSIFICADOS	
	ZPR-1		ZUD-1
	ZPR-2		ZUD-2
	ZPR-3		ZONA DE TRANSIÇÃO
ZONAS COMERCIAIS		ZONAS DE ESPECIAL INTERESSE ECOLÓGICO	
	ZC-1		PARQUES ESTADUAIS
	ZC-2		PARQUE DO PIAÇABUQU
	ZC-3		FAIXAS "NON AEDIFICANDI"
	CORREDORES COMERCIAIS - CC1		ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE
	CORREDORES COMERCIAIS - CC2		ÁREA MILITAR
	CORREDORES DE INTERESSE TURÍSTICO - CIT		

Parâmetros Urbanísticos

Quadro 3
Uso e Ocupação por Zona

ZONA	USOS PERMITIDOS	USOS PERMISSÍVEIS	Nível Ruído Máx. Permissível (Decibéis)		CA (m²)	TO (mód)	Alt. mín. (m²)	RECUOS MÍNIMOS (m)		
			Diurno	Nocturno				Fronte	Lateral	Fundo
ZT	R1, T1, E, S3	-	55 (1)	50 (1)	0,1	0,1	-	LIVRE	LIVRE	LIVRE
ZRE	R1, R3 (2), T, E	CS	55	50	0,8	0,4	-	5,0	1,5	1,5
ZR	R1, E	-	55	50	1,0	0,5	-	5,0	1,5	1,5
ZPR1	R1, R2, R3 (2), T, T1 (34), E, CS, C1 (34), C2 (34), S1 (18) (34), S2 (18) (34), S4 (25), CD1 (28) (29) (30) (32) (34)	C1, C2, S1, S2, IN1, IN2 (33), T1, CD1 (18)	60 (8)	55 (8)	2,0	-	30 (31)	5,0		
ZPR2	R1, R2, R3 (2), T, E, CS	C1, C2, S1, S2, IN1, T1	60 (8)	55 (8)	5,5 (10)	-	1,5 (31)	5,0		
ZPR3	R1, R2, R3 (2), T, T1, E, CS, C1, S1, S2, CD1 (27)	C2, IN1, IN2 (33), CD1 (18)	60	55	5,5 (10)	-	1,5 (31)	5,0		
ZM	R1, R2, T, T1, E, CS, C1, C2, CD1 (13), S1, S2	IN1, IN2 (33), CD1 (18)	60 (8)	55 (8)	5,5	-	15 (17) (31)	5,0		
ZC1	R1, R2 (14), T, T1, E, CS, C1, C2, S1, S2, CD1 (22)	CD1, CD2 (3) (21), IN1	65	60	5,5 (10)	-	30 (14) (31)	5,0 (4) (15) (20)	1,20 + H/15 (5) (15) (20)	1,20 + H/15
ZC2	R1, R3 (2), T, T1, E, CS, C1, C2, S1, S2, CD1	CD2 (21), CD3 (21), IN1, IN2 (33)	65	60	1,0	0,4	-	10,0 (6)	5,0	5,0
ZC3	R1, R2 (18), T, T1, E, CS, C1, C2, S1, S2, S3 (19), CD1, CD2 (21), CD3 (21)	IN1, IN2 (33), IN3 (23) (26)	65	60	0,8	0,4	-	10,0	10,0	10,0
CC1	R1, R2, T, T1, E, CS, C1, C2, S1, S2, CD1, CD2 (3) (21), IN1, IN2 (33)	-	65	60	3,0 (10)	-	100 (11) (31)	5,0 (7) (20)	1,20 + H/15 (5) (20)	1,20 + H/15
CC2	R1, R2, T, T1, E, CS, C1, C2, S1, S2, S5, CD1, CD2 (3) (21), CD3 (16) (21), IN1, IN2 (33)	-	65	60	3,0	-	100 (31)	5,0 (6)	1,20 + H/15 (5)	1,20 + H/15
CIT1	R1, R2, T, T1, E, CS, C1, S1	-	65	60	5,5 (10)	-	1,5 (31)	7,0	1,70 + H/15	1,70 + H/15
CIT2	R, R2, T, T1, E, CS, C1, S1	-	65	60	1,0	0,60	200 (31)	5,0	2,0	3,0
ZUD1	T, E, CS, C1, C2, C3, S1, S2, S3, CD1, CD2 (21), CD3 (21), IN1, IN2 (33), IN3	-	70	65	1,2	0,75	-	10,0	5,0	5,0
ZUD2	R1, R2, T, T1, E, CS, C1, C2, C3, S1, S2, S3 (19), CD1, CD2 (3) (21), IN1, IN2 (33), S5 (24)	-	65	60	1,4	-	40 (31)	5,0	1,5 (9)	1,5
ZEIS	DE ACORDO COM REGULAMENTAÇÃO ESPECÍFICA									
ZECOMP	DE ACORDO COM REGULAMENTAÇÃO ESPECÍFICA									
ZEIE/ZEIPA	DE ACORDO COM PLANO DE MANEJO A SER ESTABELECIDO PELOS ÓRGÃOS COMPETENTES									

3. **DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

A pesquisa imobiliária efetuada revelou boa quantidade de terrenos nus ou com benfeitorias sem valor comercial em oferta para venda no mercado imobiliário da Estância Balneária Praia Grande, bem distribuído em relação ao porte do imóvel em estudo, alguns com área inferior, outros com área similar e diversos com área superior.

A região possui grande potencial para imóveis residenciais e comerciais. Pelas dimensões dos terrenos ociosos, acreditamos que empreendimentos verticalizados possuem maior vantagem, visto o Coeficiente de Aproveitamento Máximo de 5,5, poder ser elevado até a 8,0 nos casos de prédios de apartamentos exclusivamente residenciais onde a média da área total as unidades, for igual ou superior a 100 m².

4. **AVALIAÇÃO**

4.1 **ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

De acordo com os resultados obtidos e conforme o que prescreve a ABNT NBR 14653-2:2011, este trabalho de avaliação se enquadra no **Grau III** de Fundamentação e **Grau III** de Precisão.

4.2 **METODOLOGIA**

O valor do imóvel foi determinado pelo método evolutivo, sendo que o valor da parcela de terreno foi determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com a utilização de modelo de regressão.

Já o valor das construções foi determinado pelo método do Custo de Reprodução das Benfeitorias, com base no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP”.

4.2.1 DO PROCEDIMENTO DE CÁLCULO

A identificação de algumas variáveis extraídas dos dados amostrais coletados de forma aleatória no mercado imobiliário permite um estudo inferencial, objetivando encontrar as mais representativas na variação do valor atribuível aos imóveis.

O modelo matemático que se mostrou mais adequado a realidade do mercado imobiliário é o resultado do universo amostral coletado. A pesquisa imobiliária vai a seguir apresentada, destacando-se as variáveis estudadas como atributos relevantes.

4.3 PESQUISA IMOBILIÁRIA

O rol de comparativos obtidos no levantamento imobiliário identifica os imóveis que mais se assemelham às características do imóvel em avaliação e disponíveis no mercado como oferta à venda.

Desta pesquisa resultou uma amostra de 27 (vinte e sete) elementos comparativos, dos quais 16 (dezesseis) foram efetivamente utilizados, segundo os critérios e testes estatísticos aplicados às seguintes variáveis:

a) **Valor Total**= Valor total dos terrenos ofertados em Reais (R\$);

- b) **Valor Total Neg**= Valor total dos terrenos ofertados em Reais considerando fator oferta igual a 0,90 (R\$);
- c) **Vu** = Valor unitário dos terrenos ofertados em Reais por metro quadrado (R\$/m²);
- d) **Vu Neg**= Valor unitário dos terrenos ofertados em Reais por metro quadrado considerando fator oferta igual a 0,90 (R\$);
- e) **Loc**= Variável do tipo "códigos alocados" relacionada à localização dos imóveis, variando entre 1 (pior localização) e 3 (melhor localização);
- f) **Frente**= medida da testada do imóvel (em m);
- g) **Área**= Área do terreno (em m²);

4.4 DO MODELO ADOTADO

Dos modelos matemáticos estudados foi escolhido o que melhor indica a variação dos valores para o local de avaliação segundo as seguintes variáveis: Valor Neg, Loc e área (área total), que resultaram na seguinte equação:

$$\text{Valor Neg} = -935985,4531 + 142262,4102 * \text{localização}^2 + 3670,412266 * \text{Área total}$$

Correspondente às seguintes características do avaliando:

Área = 900,00 m²

Loc = 3

4.4.1 DO COEFICIENTE DE DETERMINAÇÃO

O poder de explicação de um modelo inferido estatisticamente, sobre o comportamento de um fenômeno, representativo do Campo Amostral, é dado através do Coeficiente de Determinação. Em nosso estudo, resultou em 0,9943088, o que significa que a equação inferida adotada explica 99,43088% da variação do valor, sendo 0,56912% atribuídos às perturbações aleatórias e a outras variáveis que, embora menos significativas, estão contribuindo nos erros acidentais de medição e interpretação no levantamento de dados.

4.4.2 DA COERÊNCIA DO MODELO

A análise do modelo inferido, quanto a nossa sensibilidade apriorística da margem de variação de valor, permite concluir com a convicção da sua coerência e lógica, conforme se evidencia a seguir:

Área = *O valor total do imóvel aumenta proporcionalmente à medida que a área do terreno se eleva.*

Loc = *O valor total do imóvel tende a aumentar quando localizado em regiões mais valorizadas.*

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor total do imóvel será o resultado do somatório dos valores das parcelas de terreno e de construção.

O valor do terreno avaliando foi obtido através da aplicação do modelo estatístico retro mencionado, em sua estimativa central, considerando-se as características do imóvel (*Anexo I*), assim, o valor da parcela de terreno é igual a:

$$V_t = \text{R\$3.647.747,28} - \text{valor central da estimativa}$$

Já o valor das construções foi obtido com base no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP” cuja planilha de cálculo encontra-se no Anexo I do presente trabalho. Conforme referida planilha, o valor total das construções é igual a:

$$V_b = \text{R\$846.410,97}$$

Portanto, o valor total do imóvel será igual a:

$$V_i = \text{R\$3.647.747,28} + \text{R\$846.410,97}$$

$$V_i = \text{R\$4.494.158,25}$$

6. ARREDONDAMENTO

Conforme ampara a ABNT NBR 14653-1:2001, em seu item 7.7.1, letra "a", o resultado da avaliação pode ser arredondado, desde que o ajuste final não exceda de 1% o valor apurado para mais ou menos, assim temos o valor arredondado para o imóvel:

$V_i = \text{R\$4.500.000,00}$

Quatro milhões e quinhentos mil reais, válidos para outubro/2025

Valor no limite mínimo = **$\text{R\$4.372.163,98}$ (- 3,34%)**

Valor no limite máximo = **$\text{R\$4.616.152,52}$ (+ 3,34%)**

7. ENCERRAMENTO

O presente laudo de avaliação é composto por 18 (*dezoito*) folhas impressas todas rubricadas, sendo a última datada e assinada e mais 4 anexos.

ANEXOS

Fazem parte integrante deste laudo os seguintes anexos:

- Anexo I – Planilha e Memória de Cálculo
- Anexo II – Relatório Fotográfico do Imóvel
- Anexo III – Matrícula nº 142.218, IPTU e AVCB
- Anexo IV - ART do Serviço

São Paulo, 4 de novembro de 2025

**TALES ROGERIO
SANCHEZ**

**GALACHE:1724713
5824**

Assinado de forma digital
por TALES ROGERIO
SANCHEZ

GALACHE:17247135824

Dados: 2025.11.07 10:33:09
-03'00'

Tales R. S. Galache

Engenheiro Civil
CREA nº 5060563873/D
ART nº 2620240156578

A N E X O I

PLANILHA E MEMÓRIA DE CÁLCULO

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL		INFORMAÇÕES		VALOR	Valor neg (0,90)	VU	VU neg (0,90)	loc	ano	TERRENO	
	VIA	No	FONTE	FONE							FRENTE	ÁREA
1	Rua Horácio Antônio Amaral	324	Nova Casarão Imóveis	(13) 3302-9660	350.000,00	315.000,00	1.400,00	1.260,00	2	2025	10,00	250,00
2	Rua Antônio Monteiro	1200	Michele Kares	(13) 96871-2491	1.800.000,00	1.620.000,00	1.574,80	1.417,32	2	2025	40,00	1.143,00
3	Rua Leonide Maria de Lima,		Emiliana Mattos	(13) 99711-4206	600.000,00	540.000,00	1.666,67	1.500,00	2	2025	12,00	360,00
4	Rua Oceânica Amabile		Ianelli	(13) 3356-5954	2.990.000,00	2.691.000,00	1.993,33	1.794,00	2	2025	30,00	1.500,00
5	Rua Monteiro Lobato		Agencia da Praia Imóveis	(13) 3302-4743	760.000,00	684.000,00	2.467,53	2.220,78	2	2025	10,00	308,00
6	Rua Paulino Borrelli	552	R3 Real Estate	(13) 3233-1410	1.790.000,00	1.611.000,00	1.676,03	1.508,43	2	2025	30,00	1.068,00
7	Av. Agostinho Ferreira, ao lado do	1588	Agencia da Praia Imóveis	(13) 3302-4743	420.000,00	378.000,00	1.000,00	900,00	1	2025	10,00	420,00
8	Av. Presidente Kennedy, ao lado do	3890	R3 Real Estate	(13) 3233-1410	2.500.000,00	2.250.000,00	5.000,00	4.500,00	3	2025	10,00	500,00
9	Rua José Alves Maciel x Av. Luzia Encarnação Vidal		Emiliana Mattos	(13) 99711-4206	4.000.000,00	3.600.000,00	4.310,34	3.879,31	3	2025	30,00	928,00
10	Rua Copacabana	516	Nova CPI Imóveis	(13) 3474-4400	1.100.000,00	990.000,00	2.596,18	2.336,56	1	2025	12,00	423,70
11	Avenida Ayrton Senna da Silva	938	R3 Real Estate	(13) 3233-1410	3.720.000,00	3.348.000,00	3.720,00	3.348,00	3	2025	20,00	1.000,00
12	Rua José Borges Netto	450	Nova Casarão Imóveis	(13) 3302-9660	11.916.862,00	10.725.175,80	4.174,50	3.757,05	3	2024	48,91	2.854,68
13	Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas x Rua Valtir José Alves		Nova Casarão Imóveis	(13) 3302-9660	21.794.772,00	19.615.294,80	4.174,44	3.757,00	3	2024	80,01	5.221,00
14	Rua Valtir José Alves x Av. Presidente Kennedy		Nova Casarão Imóveis	(13) 3302-9660	12.903.922,00	11.613.529,80	2.922,08	2.629,88	3	2024	32,00	4.416,00
15	Av. Ubirajara Keutenedjian	200	Nova Casarão Imóveis	(13) 3302-9660	32.142.162,00	28.927.945,80	4.412,71	3.971,44	3	2024	121,00	7.284,00
16	Av. Ubirajara Keutenedjian	s/n	Multiverso Imob	(13) 3224-1234	6.250.000,00	5.625.000,00	5.208,33	4.687,50	3	2024	41,00	1.200,00
17	Avenida João André Quintale	372	Nova Casarão Imóveis	(13) 3302-9660	1.250.000,00	1.125.000,00	2.500,00	2.250,00	1	2024	10,00	500,00
18	Rua Teresa de Jesus Monteiro Corralo		Ianelli	(13) 3356-5954	900.000,00	810.000,00	2.368,42	2.131,58	1	2024	18,00	380,00
19	Rotatória Santo Anasiácio		Ricardo A. Oliveira	(13) 98114-5349	230.000,00	207.000,00	982,91	884,62	1	2024	5,00	234,00
20	Rua Cantora Carmen Miranda		La Torraca	(13) 3594-5118	150.000,00	135.000,00	707,55	636,79	1	2024	7,00	212,00
21	Av. Presidente Kennedy, altura do	3900	R3 Real Estate	(13) 3233-1410	6.500.000,00	5.850.000,00	4.567,81	4.111,03	3	2024	30,00	1.423,00
22	Av. São Pedro	s/n	Plaza Imóveis	(13) 3592-1252	2.800.000,00	2.520.000,00	2.800,00	2.520,00	2	2024	20,00	1.000,00
23	Rua Maria do Carmo Ferro Gomes Ornelas	s/n	Cerejo	(13) 99655-9696	2.635.000,00	2.371.500,00	1.700,00	1.530,00	2	2024	20,00	1.550,00
24	Rua Doutor João Sampaio	716	Remax	(11) 95347-7337	2.200.000,00	1.980.000,00	5.011,39	4.510,25	3	2024	32,00	439,00
25	Rua Ubaldo Pinto	1240	Nova Casarão Imóveis	(13) 3302-9660	600.000,00	540.000,00	1.666,67	1.500,00	1	2024	12,00	360,00
26	Rua Leblon, ao lado do	66	Nova CPI Imóveis	(13) 3474-4400	2.500.000,00	2.250.000,00	5.208,33	4.687,50	3	2024	12,00	480,00
27	Rua Tiradentes	s/n	Emiliana Mattos	(13) 99711-4206	2.000.000,00	1.800.000,00	2.083,33	1.875,00	2	2024	24,00	960,00

IMÓVEL AVALIANDO

ENDEREÇO DO IMÓVEL		VALOR		VU		TERRENO	
VIA	No					FRENTE	ÁREA
ava Rua José Borges Neto	693		4.500.000,00	5.000,00		30,00	900,00

ELEMENTOS DISCREPANTES NO CÁLCULO

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	
Modelo:	
Data do modelo:	segunda-feira, 3 de novembro de 2025
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	8
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	27
Dados utilizados no modelo:	16

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Valor	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Vu	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Área total (m²)	Não
Vu Neg	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Área total (m²)	Não
localização	Numérica	Proxy	Variável de macro localização construída com base nos índices fiscais da PGV do município	Sim
Ano	Numérica	Dicotomica	Lote de esquina, assumindo o valor 1, ou meio de quadra com o valor 0	Não
Frente	Numérica	Quantitativa	Área privativa da unidade medida em m²	Não
Área total	Numérica	Quantitativa	Área total do imóvel medida em m²	Sim
Valor Neg	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
localização	1,00	3,00	2,00	1,94
Área total	212,00	2.854,68	2.642,68	629,52
Valor Neg	135.000,00	10.725.175,80	10.590.175,80	2.023.698,49

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9971503 / 0,9971503
Coeficiente de determinação:	0,9943088
Fisher - Snedecor:	1135,61
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	68%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	87%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	114333248986316,000	2	57166624493158,000	1135,607
Não Explicada	654421861633,037	13	50340143202,541	
Total	114987670847949,031	15		

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

Valor Neg = -935985,4531 +142262,4102 * localização² +3670,412266 * Área total

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
localização	x ²	7,73	0,00
Área total	x	35,60	0,00
Valor Neg	y	-10,10	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	y
localização	x1	0,00	0,53	0,66
Área total	x2	0,53	0,00	0,98
Valor Neg	y	0,66	0,98	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	y
localização	x1	0,00	0,88	0,91
Área total	x2	0,88	0,00	0,99
Valor Neg	y	0,91	0,99	0,00

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

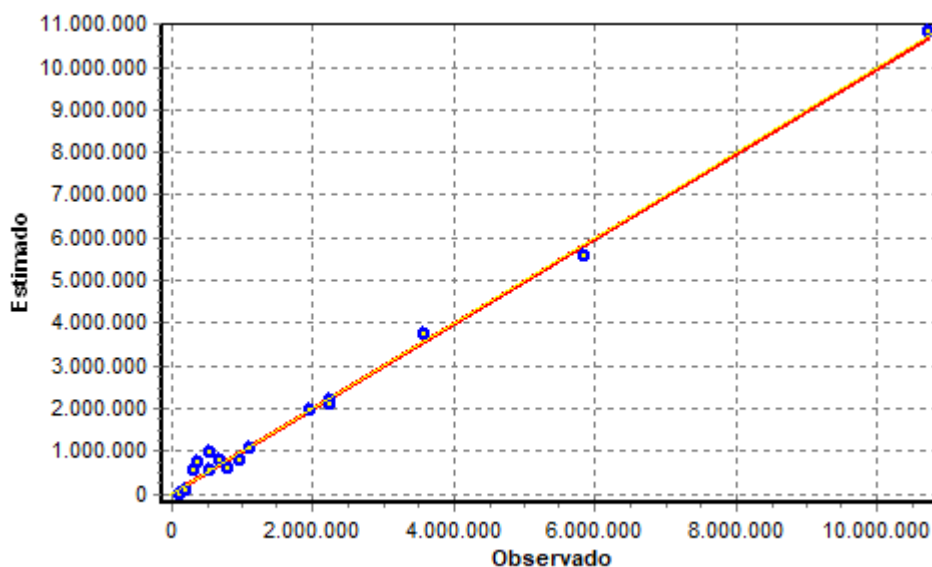
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	315.000,00	550.667,25	-235.667,25	-74,8150%	-1,050369	0,03808500
3	540.000,00	954.412,60	-414.412,60	-76,7431%	-1,847038	0,09791300
5	684.000,00	763.551,17	-79.551,17	-11,6303%	-0,354560	0,00391200
7	378.000,00	747.850,11	-369.850,11	-97,8439%	-1,648422	0,15116800
8	2.250.000,00	2.179.582,37	70.417,63	3,1297%	0,313851	0,01203400
9	3.600.000,00	3.750.518,82	-150.518,82	-4,1811%	-0,670863	0,03417300
10	990.000,00	761.430,63	228.569,37	23,0878%	1,018734	0,05785700
12	10.725.175,80	10.822.228,73	-97.052,93	-0,9049%	-0,432565	2,11038600
17	1.125.000,00	1.041.483,09	83.516,91	7,4237%	0,372235	0,00816600
18	810.000,00	601.033,62	208.966,38	25,7983%	0,931363	0,04734300
19	207.000,00	65.153,43	141.846,57	68,5249%	0,632210	0,02156800
20	135.000,00	-15.595,64	150.595,64	111,5523%	0,671205	0,02446500
21	5.850.000,00	5.567.372,89	282.627,11	4,8312%	1,259669	0,14850300
24	1.980.000,00	1.955.687,22	24.312,78	1,2279%	0,108362	0,00159300
25	540.000,00	527.625,37	12.374,63	2,2916%	0,055154	0,00016500
26	2.250.000,00	2.106.174,13	143.825,87	6,3923%	0,641032	0,05191100

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

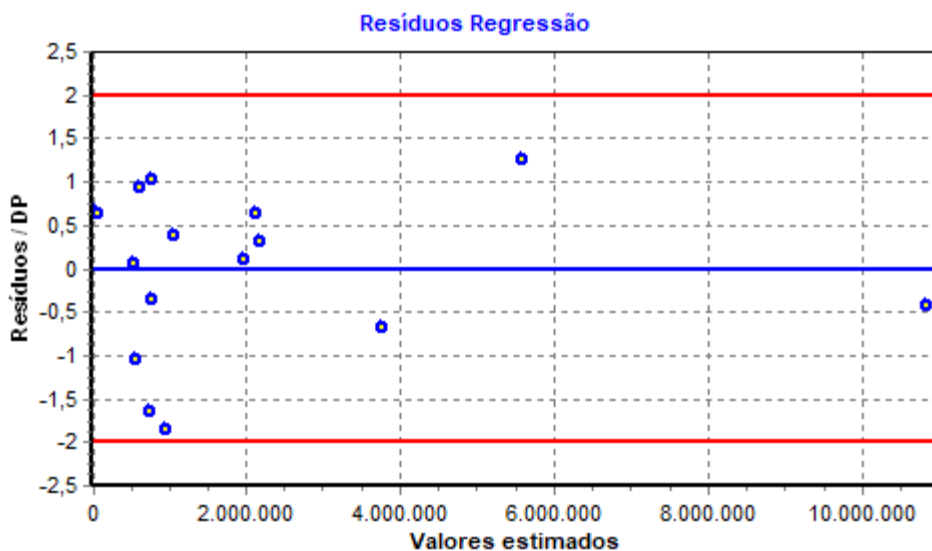
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigmática	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde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

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

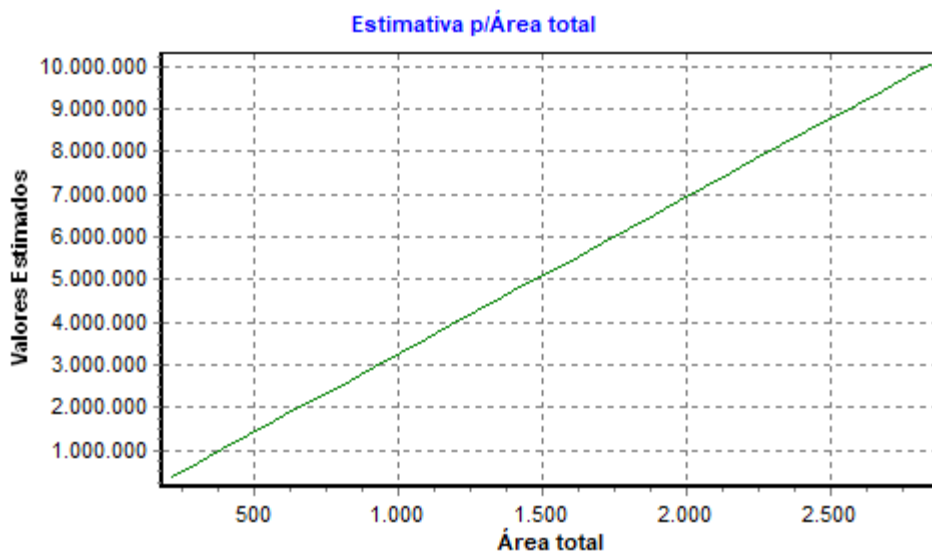
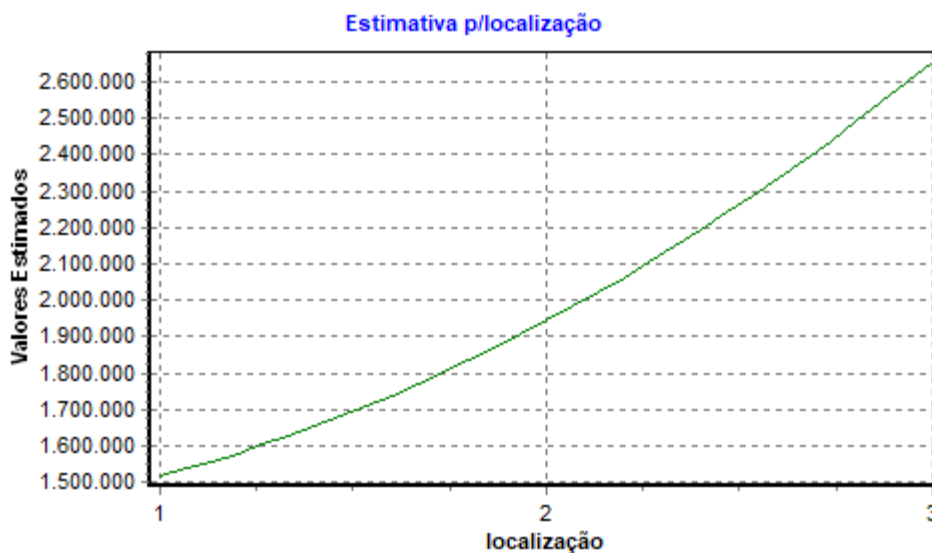
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



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



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

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Valor	Vu	Vu Neg	localização	Ano	Frente	Área total	Valor Neg
1		350.000,00	1.400,00	1.260,00	2,00	2.025	10,00	250,00	315.000,00
2	*	1.800.000,00	1.574,80	1.417,32	2,00	2.025	40,00	1.143,00	1.620.000,00
3		600.000,00	1.666,67	1.500,00	2,00	2.025	12,00	360,00	540.000,00
4	*	2.990.000,00	1.993,33	1.794,00	2,00	2.025	30,00	1.500,00	2.691.000,00
5		760.000,00	2.467,53	2.220,78	2,00	2.025	10,00	308,00	684.000,00
6	*	1.790.000,00	1.676,03	1.508,43	2,00	2.025	30,00	1.068,00	1.611.000,00
7		420.000,00	1.000,00	900,00	1,00	2.025	10,00	420,00	378.000,00
8		2.500.000,00	5.000,00	4.500,00	3,00	2.025	10,00	500,00	2.250.000,00
9		4.000.000,00	4.310,34	3.879,31	3,00	2.025	30,00	928,00	3.600.000,00
10		1.100.000,00	2.596,18	2.336,56	1,00	2.025	12,00	423,70	990.000,00
11	*	3.720.000,00	3.720,00	3.348,00	3,00	2.025	20,00	1.000,00	3.348.000,00
12		11.916.862,00	4.174,50	3.757,05	3,00	2.024	48,91	2.854,68	10.725.175,80
13	*	21.794.772,00	4.174,44	3.757,00	3,00	2.024	80,01	5.221,00	19.615.294,80
14	*	12.903.922,00	2.922,08	2.629,88	3,00	2.024	32,00	4.416,00	11.613.529,80
15	*	32.142.162,00	4.412,71	3.971,44	3,00	2.024	121,00	7.284,00	28.927.945,80
16	*	6.250.000,00	5.208,33	4.687,50	3,00	2.024	41,00	1.200,00	5.625.000,00
17		1.250.000,00	2.500,00	2.250,00	1,00	2.024	10,00	500,00	1.125.000,00
18		900.000,00	2.368,42	2.131,58	1,00	2.024	18,00	380,00	810.000,00
19		230.000,00	982,91	884,62	1,00	2.024	5,00	234,00	207.000,00
20		150.000,00	707,55	636,79	1,00	2.024	7,00	212,00	135.000,00
21		6.500.000,00	4.567,81	4.111,03	3,00	2.024	30,00	1.423,00	5.850.000,00
22	*	2.800.000,00	2.800,00	2.520,00	2,00	2.024	20,00	1.000,00	2.520.000,00
23	*	2.635.000,00	1.700,00	1.530,00	2,00	2.024	20,00	1.550,00	2.371.500,00
24		2.200.000,00	5.011,39	4.510,25	3,00	2.024	32,00	439,00	1.980.000,00
25		600.000,00	1.666,67	1.500,00	1,00	2.024	12,00	360,00	540.000,00
26		2.500.000,00	5.208,33	4.687,50	3,00	2.024	12,00	480,00	2.250.000,00
27	*	2.000.000,00	2.083,33	1.875,00	2,00	2.024	24,00	960,00	1.800.000,00

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	3.525.753,01	3,34%	
Valor Médio	3.647.747,28	-	III
Valor Máximo	3.769.741,55	3,34%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço		-
Complemento		-
Bairro		-
Informante		-
Telefone do informante		-
localização	3,00	Não
Área total	900,00	Não

PLANILHA DE CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES

ROSS & HEIDECK

Condições Físicas	Classificação	Est.	Coef.
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO	1	0,000% a
	MUITO BOM	1,5	0,032% b
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM	2	2,520% c
	INTERMÉDIO	2,5	8,090% d
Requer reparações simples	REGULAR	3	18,100% e
	DEFICIENTE	3,5	33,200% f
Requer reparações importantes	MAU	4	52,600% g
	MUITO MAU	4,5	75,200% h
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO	5	100,00% i

Item	Tipo	Classificação	Idade (anos)	Vida(anos)	Estado	Residual	Área (m²)	Unitário (R\$)	Vir Novo (R\$)	fator deprec.	Valor Depreciado (R\$)
Comercial	55	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO	30	70	3,50	20%	303,60	4.884,15	1.482.829,13	0,571	846.410,97
TOTAL											846.410,97

VALOR R8N =	2.111,61
MÊS REFERÊNCIA:	outubro-25

Revista Construção - Custos Unitário Básicos de Edificações (R\$/m²) - São Paulo

Unidade Autônoma = Residência / Pav. = 8 / Normal

ANEXO II

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL

Foto 1: Vista da Rua José Borges Neto.



Foto 2: Outra vista da Rua José Borges Neto.



Foto 3: Vista da frente do imóvel.



Foto 4: Vista do confrontante da direita.



Foto 5: Vista do confrontante da esquerda.



Foto 6: Vista da fachada.



Foto 7: Vista dos medidores de energia elétrica.



Foto 8: Vista da área externa.



Foto 9: Vista da área externa.



Foto 10: Vista da área externa.



Foto 11: Vista do salão.



23 de outubro de 2025 15:14
S 24° 1' 41", W 46° 29' 47"
SP, Praia Grande, Mirim

Foto 12: Outra vista do salão.



23 de outubro de 2025 15:14
S 24° 1' 41", W 46° 29' 47"
SP, Praia Grande, Mirim

Foto 13: Mais uma vista do salão.



Foto 14: Outra vista do salão.



Foto 15: Vista de copa.



Foto 16: Vista dos banheiros.



Foto 17: Outra vista dos banheiros.



Foto 18: Outra vista do salão.



ANEXO III

Matrícula nº 142.218, IPTU e AVCB

MATRÍCULA

142.218

FOLHA

01

Em 28 de maio de 2.008.

IMÓVEL: Terreno constituído de parte do lote 02, situado no antigo Sítio Emboassú, também conhecido por Engoguassú, designado pela Prefeitura Municipal local como lote 2B-3, nesta cidade, que mede 30,00 metros de frente para a Rua José Borges Netto; 30,00 metros do lado esquerdo de quem da referida rua olha para o terreno, onde confronta com o lote 2B-4; 30,00 metros do lado direito, onde confronta com o lote 2B-2; e 30,00 metros fundos, onde confronta com o lote 2B-4; encerrando a área de 900,00 m².

CONTRIBUINTE: Não consta.

PROPRIETÁRIA: PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE, com sede nesta cidade, na Avenida Presidente Kennedy, número 9.000, inscrita no CNPJ número 46.177.531/0001-55.

REGISTRO ANTERIOR: Matrículas 137.223 e 59.965, e R.01/10.195, de 20 de agosto de 1.985, todos deste Registro.

O Oficial:



AV.01/142.218 - Praia Grande, 29 de fevereiro de 2.012.

Nos termos da escritura pública lavrada aos 20 de janeiro de 2.012, no Primeiro Tabelião de Notas e de Protestos de Letras e Títulos desta Comarca, livro 1497, página 97, e da certidão número 0031/2012, emitida aos 11 de janeiro de 2.012, pela Prefeitura local, é feita a presente averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na referida repartição pública sob número 1 06 30 000 223 0000.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus).



R.02/142.218 - Praia Grande, 29 de fevereiro de 2.012.

Pela escritura pública referida na Av.01 retro, PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE, já qualificada, transmitiu, por doação, o

“ continua no verso “

MATRÍCULA

142.218

FICHA

01 VERSO

imóvel objeto da presente matrícula, à **FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ/MF 46.379.400/0001-50, no valor de R\$ 152.400,00. A doadora apresentou a certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros sob número 073932010-21033080, emitida pelo Ministério da Fazenda, Secretária da Receita Federal do Brasil, em 16 de junho de 2.010, e a certidão conjunta positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união sob número DOE1.41DD.1FOD.F77C, emitida pelo Ministério da Fazenda, Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, Secretária da Receita Federal do Brasil, em 09 de agosto de 2.010, mencionadas no título.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus).



**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO**

Visualização disponível em www.registrarsp.org.br



MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE
SECRETARIA DE FINANÇAS
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E
TAXAS DE SERVIÇOS URBANOS

NOTIFICAÇÃO RECIBO

ANO BASE	EXERCÍCIO
2024	2024

LANÇAMENTO

2.06.30.000.223.8000-4

Nº DO CARNE

6219703

EMISSÃO

1

INSCRIÇÃO ATUAL

200.202.002

ALÍQUOTA

1,56

Nº OFICIAL

693

TESTADA

30,00

ÁREA CONSTRUIDA

303,60

VALOR IMPOSTO

313.152,75

VL.R. VENAL CONSTR.

206.154,61

VL.R. VENAL TOTAL

519.307,36

TSU-C

CIP

TOTAL (IMP + TAXAS)

891,09



PARA PAGAMENTOS, CONSULTE OS BANCOS CONVENIADOS ATRAVÉS DO
QR CODE AO LADO
AGENCIE SEU ATENDIMENTO NA SECRETARIA DE FINANÇAS ATRAVÉS
DO WHATSAPP (13) 3496-2000
VISITE O SITE DO MUNICÍPIO DE PRAIA GRANDE: www.praiagrande.sp.gov.br
SERVIÇOS ON LINE* OFERECIDOS PELA SECRETARIA DE FINANÇAS:
Emissão de Boleto Dívida Ativa – Parcelamento – Certidão Negativa de Débito –
Certidão de Valor Venal – Emissão de Guia de ITBI – Emissão de Boletos ISS

OBSERVAÇÕES:
ISENÇÃO PARCIAL
JÁ INCLUSO DESCONTO DE BOM PAGADOR NOS VALORES À PAGAR.

CERTIDÃO NEGATIVA E/OU LEVANTAMENTO DE DÉBITOS NA INTERNET.



POLÍCIA MILITAR DO ESTADO DE SÃO PAULO



CORPO DE BOMBEIROS

CERTIFICADO DE LICENÇA DO CORPO DE BOMBEIROS

CLCB Nº 608552

O CORPO DE BOMBEIROS EXPEDE O PRESENTE CERTIFICADO DE LICENÇA, POR MEIO DO SISTEMA ELETRÔNICO VIA FÁCIL BOMBEIROS, PARA A EDIFICAÇÃO OU ÁREA DE RISCO ABAIXO, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

Projeto Nº 103960/3541000/2020

Endereço: RUA JOSÉ BORGES NETO

Nº: 693

Complemento:

Bairro: MIRIM

Município: PRAIA GRANDE

Ocupação: SERVIÇO PROFISSIONAL - LOCAL PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO PROFISSIONAL OU CONDUÇÃO DE NEGÓCIO

Proprietário: FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Responsável pelo Uso: CENTRO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SANTOS

Responsável Técnico: LIANA FERRAZ PAAL FERNANDES

CREA/CAU: 0600702879

ART/RRT: 28027230200777132

Área Total (m²): 303,60

Área Aprovada (m²): 303,60

Nº de Pavimentos: 1

Validade: 21/07/2023

OBSERVAÇÕES:

1. Para as edificações de baixo potencial de risco, nos termos da IT nº 42, expede-se o presente Certificado de Licença, que substitui o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) para todos os fins.
2. Os dados do presente Certificado de Licença foram fornecidos pelos responsáveis acima, que apresentaram ao Corpo de Bombeiros a documentação obrigatória nos termos da IT nº 42.
3. A alteração de qualquer dado, tais como endereço, área e ocupação, implica na perda da validade do presente Certificado de Licença e obriga o proprietário ou responsável pelo uso a renovar a solicitação.
4. Aos responsáveis compete, antes da ocupação da edificação, dimensionar e instalar as medidas de Segurança contra Incêndio nos termos do Regulamento de Segurança contra Incêndio do Estado de São Paulo.
5. O Corpo de Bombeiros pode, a qualquer tempo, proceder a verificação das informações e das declarações prestadas pelos responsáveis, inclusive por meio de vistorias à edificação e de solicitação de documentos adicionais.
6. O Corpo de Bombeiros pode cassar o presente Certificado de Licença, sem prejuízo das responsabilidades civis e criminais, sempre que constatar situação de risco iminente à vida, ao meio ambiente ou ao patrimônio, ou ainda, no caso de reincidência infracional, de fraude, de resistência ou de embaraço à fiscalização.
7. Proibida a utilização de botijão de GLP de 13kg no interior da edificação.

NOTAS: 1) O CLCB deve ser afixado na entrada principal da edificação, em local visível ao público. 2) Compete ao proprietário ou responsável pelo uso da edificação a responsabilidade de renovar o CLCB e de manter as medidas de segurança contra incêndio em condições de utilização, providenciando a sua adequada manutenção, sob pena de cassação do CLCB, independente das responsabilidades civis e criminais.

Praia Grande, 21 de Julho de 2020



Documento emitido eletronicamente pelo Sistema Via Fácil Bombeiros. Para verificar sua autenticidade acesse a página do Corpo de Bombeiros www.corpodebomberos.sp.gov.br, ou utilize o aplicativo para dispositivos móveis "Bombeiros SP".

ANEXO IV

ART do Serviço



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620251899737

1. Responsável Técnico**TALES ROGERIO SANCHEZ GALACHE**Título Profissional: **Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho**RNP: **2604956349**Registro: **5060563873-SP**Empresa Contratada: **GALACHE ENGENHARIA LTDA**Registro: **1009817-SP****2. Dados do Contrato**Contratante: **CONSORCIO MORAR BEM**CPF/CNPJ: **55.370.429/0001-62**Endereço: **Rua Fradique Coutinho**Nº: **212**Complemento: **Andar 10**Bairro: **Pinheiros**Cidade: **São Paulo**UF: **SP**CEP: **05416-010**

Contrato:

Celebrado em: **22/10/2025**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **2600,00**Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra ServiçoEndereço: **Rua José Borges Netto**Nº: **693**

Complemento:

Bairro: **Mirim**Cidade: **Praia Grande**UF: **SP**CEP: **11705-010**Data de Início: **22/10/2025**Previsão de Término: **31/10/2025**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

4. Atividade Técnica**Consultoria****1****Avaliação****de edificação****em materiais
mistos**

Quantidade

303,60000

Unidade

metro quadrado

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

5. Observações

Elaboração de laudo de avaliação de um imóvel comercial.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro ser em verdadeiras as informações acima

Digitally signed by
TALES ROGERIO SANCHEZ
de TALE SANCHEZ
Local de data
SANCHEZ GALACHE:172471358
7135824
TALES ROGERIO SANCHEZ GALACHE - CPF: 172.471.358-24
Date: 2025.10.29
14:32:52 -03'00'

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 103,03

Registrada em: 22/10/2025

Valor Pago R\$ 103,03

Nosso Numero: 2620251899737

Versão do sistema

Impresso em: 22/10/2025 15:10:16



Autenticação de ART
2620251899737