



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA
GABINETE DO PREFEITO

MENSAGEM Nº 012/2026 - PMS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE DA CÂMARA DE VEREADORES DO MUNICÍPIO DE SANTANA-AP.

Com fulcro no art. 48, inciso I, da Lei Orgânica do Município de Santana c/c o art. 30, I, CF/88, oferecemos a exame dessa Egrégia Casa Legislativa o Projeto de Lei nº _____/2026 — PMS, que **“AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A ADQUIRIR IMÓVEL LOCALIZADO NA CIDADE DE SÃO PAULO/SP, DESTINADO À INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DE POLO DE APOIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA/AP, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**.

JUSTIFICATIVA

Exmo. Senhor Presidente.

Exmo. (s) Senhores Vereadores.

Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência e a seus pares, a fim de ser submetido ao exame e deliberação dessa Egrégia Câmara, o Projeto de Lei que tem por finalidade autorizar a aquisição de imóvel destinado ao funcionamento da ASSOCIAÇÃO BENEFICENTE CASA AMANHECER, entidade que presta relevantes serviços à população, por meio de diversos atendimentos de caráter social, assistencial e comunitário, contribuindo significativamente para a promoção do bem-estar coletivo no Município de Santana, para que seja apreciado e aprovado pelos Senhores Vereadores.

A necessidade da aquisição decorre da inexistência de imóvel público disponível que atenda às especificidades exigidas para o adequado funcionamento das atividades desenvolvidas pela referida Associação. Conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar – ETP, foram realizadas diligências no âmbito do patrimônio municipal, sendo constatado que o Município não dispõe de imóvel próprio, naquela região, capaz de suprir a demanda apresentada.

Diante disso, procedeu-se à busca de alternativas no mercado imobiliário local, incluindo visitas técnicas e consultas a corretoras de imóveis, não sendo identificado outro bem que atendesse, de forma satisfatória, às necessidades da Administração Pública. O imóvel escolhido apresenta características específicas de localização, estrutura e adequação funcional que o tornam singular e indispensável à finalidade pretendida, o que justifica sua seleção.

ESTADO DO AMAPÁ
PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
CÂMARA MUNICIPAL DE SANTANA

PROTOCOLO Nº. 1691228

Recebido em 24/10/2026





**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA
GABINETE DO PREFEITO**

No que tange ao aspecto jurídico, a presente aquisição encontra respaldo na Lei nº 14.133/2021, que estabelece normas gerais de licitações e contratos administrativos. O artigo 74, inciso V, do referido diploma legal dispõe sobre a inexigibilidade de licitação nos casos de inviabilidade de competição, especialmente para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e localização tornem necessária à sua escolha.

Nesse contexto, restam atendidos os requisitos legais previstos no § 5º do mencionado artigo, quais sejam: (I) avaliação prévia do imóvel, incluindo seu estado de conservação e adequação; (II) certificação da inexistência de imóveis públicos disponíveis aptos ao atendimento da demanda; e (III) justificativa da singularidade do bem e da vantagem para a Administração.

Quanto ao valor da aquisição, fixado em R\$ 2.913.392,74 (dois milhões, novecentos e treze mil, trezentos e noventa e dois reais e setenta e quatro centavos), destaca-se que o mesmo está compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local, conforme apurado em avaliação técnica realizada pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEMDUH, por meio do Laudo de Avaliação CPAT/SEMDUH/PMS nº 011/2024, constante no processo administrativo.

Ressalta-se que a observância da economicidade e da eficiência na aplicação dos recursos públicos orientou todo o procedimento, garantindo que a escolha do imóvel representa a melhor solução para o interesse público.

Diante de todo o exposto, submetemos à apreciação dessa Egrégia Casa de Leis a proposta de Projeto de Lei, ressaltando que a referida proposição está em sintonia com a legislação federal, estadual e municipal vigentes que tratam da matéria, proporcionando assim maior segurança jurídica, evitando incidentes de inconstitucionalidades, salvaguardando o interesse público em geral, pelo que se espera a tramitação regulamentar e, ao final, sua aprovação integral, em caráter de urgência (urgentíssima).

Por fim, renovo os votos de elevada estima e distinta consideração.

SEDE DO PODER EXECUTIVO MUNICIPAL, em Santana, 22 de abril de 2026.

SEBASTIÃO FERREIRA DA ROCHA
Prefeito Municipal de Santana





PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº _____, DE 22 DE ABRIL DE 2026.

(Autoria: Poder Executivo)

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A ADQUIRIR IMÓVEL LOCALIZADO NA CIDADE DE SÃO PAULO/SP, DESTINADO À INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DE POLO DE APOIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA/AP, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SANTANA, no uso de suas atribuições legais, que lhe confere o inciso III, do artigo 48 da Lei Orgânica do Município de Santana, faz saber que a Câmara de Vereadores **APROVOU** e ele **SANCIONA** a seguinte lei:

Art.1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a adquirir, por compra, imóvel urbano localizado na Rua Minas Gerais, nº 396, Bairro Higienópolis, CEP 01.244-010, Município de São Paulo/SP, com área de terreno de 292 m² e área construída total de 388 m², devidamente registrado em Cartório de Registro de Imóveis competente, nos termos do art. 15, Inciso X da Lei Orgânica do Município de Santana.

Art. 2º O imóvel referido no artigo anterior será destinado à instalação e funcionamento de polo de apoio da Prefeitura Municipal de Santana/AP, com a finalidade de acolhimento, hospedagem temporária e apoio social a munícipes do Município de Santana/AP e seus familiares, especialmente aqueles em tratamento de saúde fora do Estado, notadamente pacientes oncológicos.

Art. 3º A aquisição do imóvel atende ao interesse público relevante, visando:

I – garantir dignidade e apoio humanizado aos munícipes em tratamento de saúde fora do domicílio;

II – assegurar a continuidade do tratamento médico;

III – fortalecer as políticas públicas municipais de saúde e assistência social;

IV – reduzir vulnerabilidades sociais decorrentes do deslocamento interestadual para tratamento de saúde.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 4º A aquisição será precedida de avaliação prévia, realizada por profissional habilitado ou comissão técnica designada, observando-se o valor de mercado e os princípios da legalidade, economicidade, eficiência e razoabilidade, nos termos da legislação vigente.

Art. 5º A aquisição do imóvel ocorrerá por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, em razão da singularidade do imóvel, de sua localização estratégica e da inviabilidade de competição, devidamente justificada no processo administrativo.

Art. 6º As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão à conta de recursos oriundos de Emendas Parlamentares Federais, conforme Plano de Trabalho aprovado pelo concedente, classificadas na dotação orçamentária própria:

- **Função: 04 – Administração**
- **Subfunção: 122 – Administração Geral**
- **Elemento de Despesa: 4.5.90.61.00 – Aquisição de Imóveis**

Art. 7º O imóvel adquirido integrará o patrimônio público municipal, ficando vinculado à finalidade pública prevista nesta Lei, sendo vedada sua destinação diversa, salvo mediante autorização legislativa específica.

Art. 8º O Poder Executivo adotará todas as providências administrativas, jurídicas, patrimoniais e registrais necessárias à formalização da aquisição, incluindo a lavratura da escritura pública e o registro imobiliário em nome do Município de Santana-AP.

Art. 9º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, com efeitos a contar de 30 de maio de 2024.

SEDE DO PODER EXECUTIVO MUNICIPAL, em Santana, 22 de abril de 2026.

SEBASTIÃO FERREIRA DA ROCHA
Prefeito Municipal de Santana





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 7643-3607-EBFD-6A38

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ SEBASTIAO FERREIRA DA ROCHA (CPF 089.XXX.XXX-20) em 22/04/2026 10:57:23 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://santana.1doc.com.br/verificacao/7643-3607-EBFD-6A38>



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
COORDENADORIA ADMINISTRATIVA FINANCEIRA – CAF/SEMAD

DECLARAÇÃO DE DISPONIBILIDADE ORÇAMETÁRIA

OBJETO: A demanda ora em análise refere-se ao processo nº 757/2024 aquisições de imóvel, destinado ao funcionamento da **ASSOCIAÇÃO BENEFICENTE CASA AMANHECER**, que tem a finalidade de atender e dar apoio à pessoas com câncer e seus familiares, viabilizando o apoio e acolhimento na cidade de São Paulo. Vez que a municipalidade não possui prédio para atender a mencionada Associação Beneficente

DECLARAMOS para os devidos fins, especialmente em atendimento ao disposto no art. 74 da Lei Federal nº 14.133/21 e suas alterações posteriores, da existência de previsão dos recursos orçamentários, para assegurar o pagamento das despesas relacionadas aquisição de imóvel, destinado ao funcionamento da **ASSOCIAÇÃO BENEFICENTE CASA AMANHECER**, que tem a finalidade de atender e dar apoio à pessoas com câncer e seus familiares, viabilizando o apoio e acolhimento na cidade de São Paulo. Vez que a municipalidade não possui prédio para atender a mencionada Associação Beneficente

DISPONIBILIDADE DE RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS PARA O EXERCÍCIO DE 2024.

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento da Secretaria Municipal de Administração – SEMAD, do exercício de 2024, na dotação abaixo discriminada.

PROGRAMA DE TRABALHO: 04.122.0001.1012.1012

ELEMENTO: 45.90.61

FONTE DE RECURSO: 002.706

Além da previsão orçamentária, a despesa está prevista na Lei de diretrizes orçamentárias e no Plano Plurianual do Município de Santana, Estado do Amapá.

Santana – AP, 04 de julho de 2024.


FABIO WILLIAN SILVA HAUSSLER
Coordenador Administrativo e Financeiro – CAF/SEMAD
Decreto nº 0379/2022- PMS



Prefeitura de
SANTANA
CIDADE MELHOR COM AJUDA DE TODOS

SECRETARIA MUNICIPAL
DE MEIO AMBIENTE, DESENVOLVIMENTO
URBANO E HABITAÇÃO

Processo Administrativo 556 / 2024 – SEMDUH

Fls. nº _____

Rubrica: _____

LAUDO DE AVALIAÇÃO CPAT/SEMDUH/PMS Nº 011/2024

FOLHA RESUMO

Solicitante: Secretaria Municipal de Administração - SEMAD
Proprietário: Silvia & Liang Participações LTDA – CNPJ nº. 07.039.905/0001-14
Objetivo da Avaliação: Determinar o valor de mercado do imóvel no Município de São Paulo – SP.
Documento nº.: Processo Administrativo 556/2024

Endereço completo do imóvel:

Rua Minas Gerais, nº 396

Bairro: Higienópolis

Cidade: São Paulo UF: SP

CEP: 01244-010

Área do Terreno: 292,00 m²

Área Construída: 388,00 m²

Métodos utilizados: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com metodologia científica da regressão linear

NBR 14.653/2011, partes 1 e 2 da ABNT

Fundamentação: Laudo de Avaliação de Uso Restrito

Grau de Fundamentação – II

Precisão: Grau de Precisão – III

Resultado da Avaliação:

Valor Máximo Admitido:

R\$ 4.226.300,00

(Quatro milhões, duzentos e vinte e seis mil e trezentos reais)

*Para analisar resultado ver item 14 – Resultado da Avaliação

Equipe Técnica da Coordenadoria de Perícia e Avaliação Técnica – CPAT/SEMDUH/PMS

Coordenador de Perícia e Avaliação Técnica - CPAT Paulo Roberto Uchôa Dias Jr. Engenheiro Ambiental - Esp. Auditoria, Avaliações e Perícias. CREA-AP nº 031481053-6 Matrícula nº 809432-1	Assessora de Suporte Adm. Isabella Vitória Arruda Prata Engenheira Civil CREA-AP nº 032157321-8 Matrícula nº 809432-1	Assessor de Suporte Técnico José Ribamar Bruno dos Santos Jr. Engenheiro Ambiental - Esp. Auditoria, Avaliações e Perícias CREA-AP nº 031481075-7 Matrícula nº 809429-1
---	--	---

Local e data do laudo de avaliação

Santana (AP), 21 de junho de 2024.





LAUDO DE AVALIAÇÃO CPAT/SEMDUH/PMS Nº 011/2024

1. Solicitante

Secretaria Municipal de Administração - SEMAD

2. Proprietário

Silvia & Liang Participações LTDA – CNPJ nº. 07.039.905/0001-14

3. Finalidade

Atender aos requisitos da Lei Federal nº 14.133/2021 no seu art. 74, parágrafo 5º, inciso I e suas alterações posteriores.

“Inciso I: avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos (BRASIL, 2021)”.

4. Objetivo

Determinar o valor de mercado do imóvel localizado no Município de São Paulo – SP.

5. Objeto da Avaliação

Tipologia do bem avaliando: Residencial

Tabela 1 - Área construída (m²)

Dependência	Área Construída (m ²)	Peso	Área homogeneizada (m ²)
Benfeitoria	388,00	1	388,00**
Total			388,00**

*Área construída estimada “in loco” e confirmada na Matrícula do Imóvel.

**Área construída total homogeneizada utilizada para efeito de cálculo.

Tipo de Ocupação: Residencial

Ocupante do imóvel: o imóvel encontrava-se ocupado pela Associação Beneficente Casa Amanhecer no momento da vistoria.

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

Foram apresentados os seguintes documentos da residência: Planta baixa e documentos de registro do imóvel.

Com base na vistoria *in loco* realizada na data 28/05/2024, foram verificadas as medidas e as condições do mesmo para a elaboração deste Laudo de Avaliação, com relatório fotográfico onde pode-se identificar a condição atual do imóvel.

7. Diagnóstico do Mercado

O diagnóstico considerou o Mercado Imobiliário do Município de São Paulo. O CRECI de São Paulo – Conselho Regional de Corretores de Imóveis, realiza uma pesquisa mensal com as imobiliárias da região com o objetivo de verificar a movimentação do mercado de venda e locação de casas e apartamentos residenciais e compara-os com os do mês passado.

Na pesquisa divulgada para o mês de março as vendas na cidade de São Paulo registraram queda de 11,67% no período, o que fez com que o acumulado do ano permanecesse negativo em 21,56%. Em 2024, apenas o mês de fevereiro apresentou vendas em alta na Capital: um aumento de 27,75% em relação a janeiro.

Nesse contexto, para a tipologia de imóvel neste laudo aqui abordado, pode-se considerar o mercado imobiliário como tendo performance ativa, com nível de oferta de comportamento alto e liquidez baixa.

8. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

Data da vistoria: 28/05/2024

8.1. Caracterização da região

8.1.1. Caracterização Física

Trata-se de imóvel urbano localizado no Município de São Paulo, no bairro Higienópolis, com acesso pela Rua Minas Gerais. Distanto apro

A via de acesso ao imóvel possui pista em sentido duplo e meio fio, pavimentação em asfalto, drenagem, calçada, arborização adjacente e com fluxo de veículos e pedestres.

Formato do terreno: Retangular Regular

Topografia: Relevo Plano

Solo: Seco

Posição: No meio da quadra



Figura 1 – Localização do Imóvel Avaliando, localizado na Rua Minas Gerais.



Fonte: Google Maps, 2024

8.1.2. Serviços / Infraestrutura

A região é servida pelos seguintes equipamentos públicos urbanos:

- Energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Escola Pública;
- Hospital Público;
- Coleta de lixo;
- Rede de abastecimento de água;
- Vias asfaltadas.
- Transporte público (Linhas de ônibus e metrô).

8.2. Caracterização do imóvel avaliando

Trata-se de um imóvel urbano formado por uma edificação com pavimento térreo e superior em alvenaria, definido como classe residencial com padrão construtivo médio.

A benfeitoria apresenta padrão construtivo médio com portas e esquadrias em madeira, paredes em alvenaria, piso em cerâmica na área interna e nas áreas de circulação no pátio e ao redor da benfeitoria, banheiros com azulejo no piso e na parede e laje em alvenaria no pavimento térreo e forro de gesso acartonado no pavimento superior.

O imóvel ainda é composto por:

Pavimento Térreo: 1 garagem, 1 escritório, 1 banheiro, 1 sala de estar, 1 sala de jantar, 1 hall de acesso a escada, 1 cozinha, 1 dispensa, 6 suítes pequenas, 1 suíte grande, 1 banheiro PNE, 1 área de serviço.

Pavimento Superior: 1 dormitório pequeno, 1 dormitório grande, 1 banheiro, 1 área de serviço, 1 copa, 1 sala de jantar, 2 suítes, 1 hall de acesso com escada.

Área construída de 388,00 m² (Fonte: www.geosampa.prefeitura.sp.gov.br)

Frente (Sul): Rua Minas Gerais;

Lateral Esquerdo (Leste): Prédio Comercial (Lote: CD 04, N° 388/390);

Lateral Direita (Oeste): Estacionamento (Lote: F 0067, N° 406);

Fundos (Norte): Lote: F 0012, N° 10;

Quadro 1 - Pavimento Térreo

Piso	Paredes	Teto
Cerâmico	Alvenaria	Laje em alvenaria.

Quadro 2 - Pavimento Superior

Piso	Paredes	Teto
Cerâmico	Alvenaria	Telha de fibrocimento / Forro de gesso acartonado.

9. Determinando o Valor de Mercado

9.1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com metodologia científica da regressão linear

A metodologia utilizada para determinação do valor do bem está fundamentada na **NBR-14653/2011 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT)**, em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

9.2. Justificativa

A técnica mais utilizada quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços é a análise de regressão.

No modelo linear para representar o mercado, a variável dependente é expressa por uma combinação linear das variáveis independentes, em escala original ou transformadas, e respectivas estimativas dos parâmetros populacionais, acrescida de erro aleatório, oriundo de variações do comportamento humano, imperfeições acidentais de observação ou de medida e efeitos de variáveis irrelevantes não incluídas no modelo.

Com base em uma amostra extraída do mercado, os parâmetros populacionais são estimados por Inferência estatística.

Na modelagem, devem ser expostas as hipóteses relativas aos comportamentos das variáveis dependentes e independentes, com base no conhecimento que o engenheiro de avaliações tem a respeito do mercado, quando serão formuladas as hipóteses nulas e alternativa para cada parâmetro.

Para o presente laudo, foi escolhido esse método de avaliação, visto que é possível obter amostra extraída do mercado de forma confiável e dentro da região de avaliação (São Paulo – SP).

9.3. Variáveis Utilizadas

9.3.1. Variável Localização

Para a transposição da parcela do valor referente a benfeitoria de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura Municipal de São Paulo para o ano de 2022, se for constatada a sua atualização e coerência.

Tabela 1 – Valor unitário do metro quadrado de terreno das amostras

Logradouro	Valor Unitário do Metro quadrado
Rua Itamary, 208 / Av. Pacaembu	3.198,00
Rua Bahia, 956	4.658,00
Jardim Deputado José Armando Affonseca	6.781,00
Rua Goiás, 91	7.739,00
Rua Goiás, 47	7.700,00
Rua Novo Horizonte	3.259,00
Rua Rosa e Silva	6.084,00
Rua Avaré, 100	3.262,00
Rua Doutor Albuquerque	3.739,00
Rua Itaguaba	4.210,00
Rua Chacara do Carvalho	3.656,00
Rua Principado de Mônaco	3.196,00
Rua Itajaçu	3.083,00



Prefeitura de
SANTANA
CIDADE MELHOR COM AJUDA DE TODOS

**SECRETARIA MUNICIPAL
DE MEIO AMBIENTE, DESENVOLVIMENTO
URBANO E HABITAÇÃO**

Processo Administrativo 556 / 2024 – SEMDUH

Fls. n° _____

Rubrica: _____

Alameda Joaquim Eugênio de Lima	9.765,00
Rua Gabriel de Brito, 444	3.329,00
Rua Cristiano Viana, 1122	6.296,00
Rua Cristiano Viana, 1331	3.309,00
Rua Abegoaria, 108	3.274,00
Rua Doutor Francisco Hartung	2.461,00
Rua Atibaia	3.176,00
Rua Morro Verde, 35	3.263,00
Rua Veloso Guerra, 107	5.611,00
Rua Maestro Cardim, 353	8.965,00

Fonte: Prefeitura de São Paulo, 2022.

Imóvel avaliando: Rua Minas Gerais, n°: 396. Valor unitário do metro quadrado: 7.741,00

9.3.2. Variável Área Construída

Foram coletadas informações sobre os dados da amostra, e uma das variáveis adotadas foi a Área Construída, onde obteve-se o m² construído de cada residência pesquisada, considerada uma variável independente.

9.3.3. Variável Padrão Construtivo

Utilizou-se a variável em questão do tipo código alocado, independente, para o padrão construtivo de cada residência pesquisada. Onde a classificação foi dividida em 4 categorias:

- (1) Padrão Baixo
- (2) Padrão Médio
- (3) Padrão Alto
- (4) Padrão Luxo

9.3.4. Variável Escritório

Utilizou-se a variável do tipo código alocado, independente, para diferenciar as residências que não possuem escritórios, classificadas com o valor (1), e residências que possuem escritórios, classificadas com o valor (2).

9.3.5. Variável Valor Total

A variável dependente com especificação mais correta para o presente caso, em função de sua conduta e forma de expressão será o “Valor total”, ou seja, o preço total de oferta de cada dado amostral.



10. Tratamento de Dados

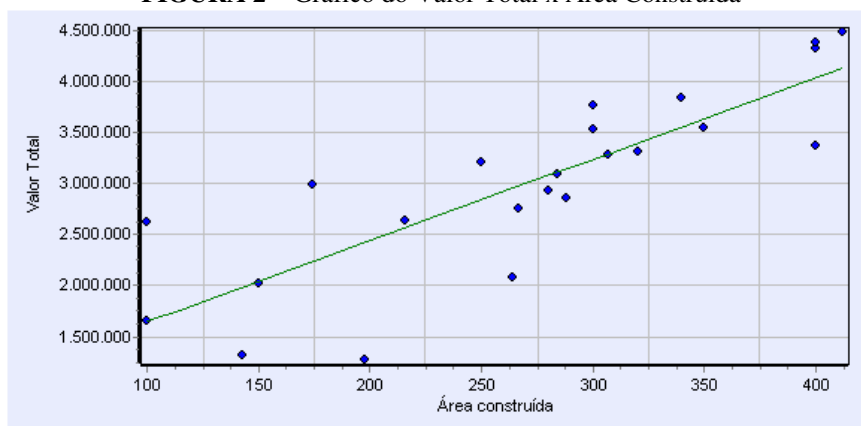
Após a coleta de dados, deu-se seguimento ao estudo da amostra, com auxílio do software TS-Sisreg, na qual o modelo inferencial justificado que mostrou melhor aderência aos pontos da amostra tem a seguinte forma:

$$Y = -1104287,853650 + -7736274341,437600 * 1/X1 + 9648,366713 * X2 + 3039707,082667 * \ln(X3) + 474528,632573 * X4$$

10.1. Linearidade

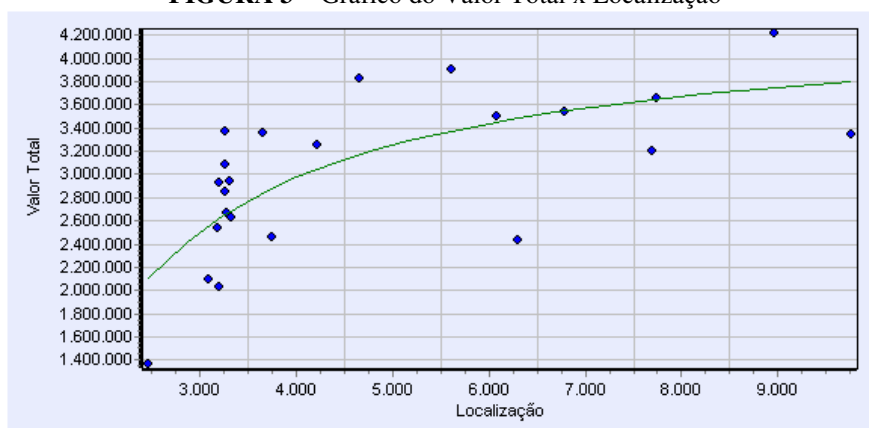
Foi analisado “Primeiramente, o comportamento gráfico da variável dependente em relação a cada variável independente, em escala original”, conforme apresentado nos gráficos abaixo. (ABNT 14.653-2/2011)

FIGURA 2 – Gráfico do Valor Total x Área Construída



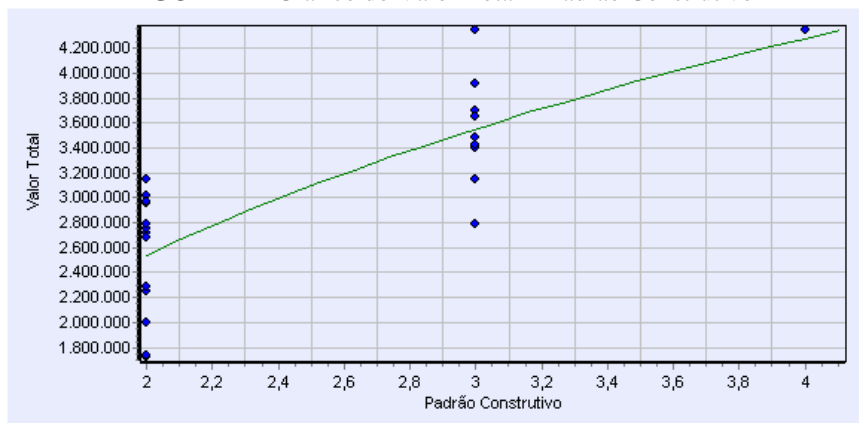
Fonte: Autoral, 2024.

FIGURA 3 – Gráfico do Valor Total x Localização



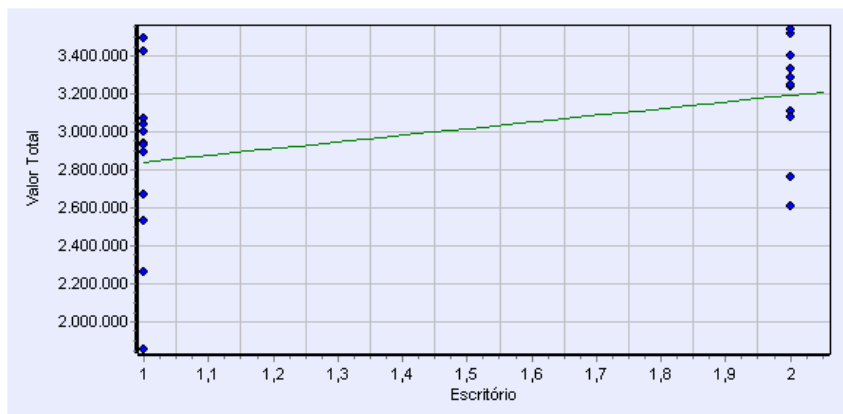
Fonte: Autoral, 2024.

FIGURA 4 – Gráfico do Valor Total x Padrão Construtivo



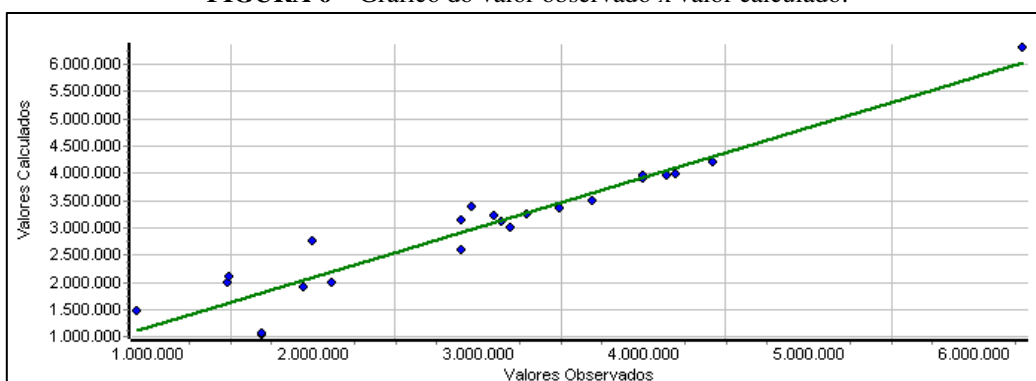
Fonte: Autoral, 2024.

FIGURA 5 – Gráfico do Valor Total x Escritório



Fonte: Autoral, 2024.

FIGURA 6 – Gráfico do valor observado x valor calculado.



10.2. Organização dos dados e variáveis

Dispôs-se cada dado uma linha, de forma que suas variáveis fossem correspondentes a essa linha, mas escritas nas colunas ao lado. E a partir dos estudos da bibliografia referentes as principais características que influenciam nos preços do imóvel, seguiu-se com 4 variáveis independentes e



1 variável dependente. Esta última sofre influência. Construiu-se e se caracterizou as variáveis da seguinte forma:

- Variável dependente: Valor total (R\$)
- Variáveis independentes: Localização (R\$); Padrão Construtivo; Área Construída; Escritório;

Observa-se a construção da tabela inicial completa na **Tabela 2**.

TABELA 2 -Tabela de Dados da Amostra.

Dador	Endereço	Observação	Localização	Área constr	Padrão Cor	Escritório	Valor Total
1	Rua Itamaré, 208 / Av. Pacaembu		3.198,00	400,00	2,00	2,00	970.000,00
2	Rua Bahia, 956		4.658,00	300,00	3,00	1,00	150.000,00
3	Jardim Deputado José Armando A ffon		6.781,00	150,00	3,00	2,00	700.000,00
4	Rua Goiás, 91		7.739,00	250,00	2,00	2,00	500.000,00
5	Rua Goiás, 47		7.700,00	100,00	2,00	2,00	950.000,00
6	Rua Novo Horizonte		3.259,00	280,00	4,00	1,00	000.000,00
7	Rua Rosa e Silva		6.084,00	340,00	2,00	2,00	000.000,00
8	Rua Avaré, 100		3.262,00	300,00	2,00	1,00	120.000,00
9	Rua Doutor Albuquerque		3.739,00	267,00	2,00	1,00	490.000,00
10	Rua Itaguaba		4.210,00	400,00	2,00	2,00	202.000,00
11	Rua Chacara do Carvalho		3.656,00	174,00	2,00	1,00	700.000,00
12	Rua Principado de Mônaco		3.196,00	307,00	3,00	1,00	300.000,00
13	Rua Itajaçu		3.083,00	264,00	3,00	2,00	100.000,00
* 14	Rua Livreiro Saraiva, 93		3.119,00	521,00	3,00	2,00	400.000,00
* 15	Rua Professor Ernest Marcus		7.527,00	180,00	1,00	1,00	999.000,00
16	Álameda Joaquim Eugênio de Lima		9.765,00	216,00	2,00	1,00	000.000,00
* 17	Rua Santa Branca, 30		8.906,00	405,00	2,00	2,00	990.000,00
* 18	Rua Itararé		4.354,00	150,00	2,00	1,00	250.000,00
19	Rua Gabriel de Brito, 444		3.329,00	350,00	2,00	2,00	200.000,00
20	Rua Cristiano Viana, 1122		6.296,00	143,00	2,00	2,00	500.000,00
21	Rua Cristiano Viana, 1331		3.309,00	284,00	3,00	1,00	150.000,00
22	Rua Abegoaria, 108		3.274,00	288,00	3,00	1,00	900.000,00
23	Rua Doutor Francisco Hartung		2.461,00	198,00	3,00	1,00	940.000,00
24	Rua Atibaia		3.176,00	320,00	2,00	2,00	900.000,00
* 25	Rua Vicente Prado		4.390,00	280,00	2,00	1,00	970.000,00
* 26	Av. Brigadeiro Luís Antônio		7.760,00	268,00	2,00	2,00	900.000,00
* 27	Rua Avanhandava, 470		7.032,00	260,00	2,00	2,00	950.000,00
* 28	Álameda Ribeirão Preto, 302		5.528,00	430,00	3,00	2,00	200.000,00
* 29	Rua dos Ingleses		7.129,00	241,00	3,00	1,00	175.000,00
30	Rua Morro Verde, 35		3.263,00	400,00	3,00	1,00	425.000,00
* 31	Rua Condessa de São Joaquim, 272		4.052,00	479,00	3,00	2,00	000.000,00
32	Rua Veloso Guerra, 107		5.611,00	100,00	2,00	1,00	700.000,00
33	Rua Maestro Cardim, 353		8.965,00	412,00	3,00	2,00	300.000,00
* 34	Rua Doutor Paulo Dias, 71 Aclimação		4.142,00	350,00	3,00	2,00	350.000,00
* 35	Rua Alabastro, 495		3.261,00	432,00	3,00	2,00	490.000,00

10.3. Saneamento da Amostra Completa

Foram excluídos 12 dados da amostra de 35 dados pesquisados, onde estas 12 apresentaram resultados discrepantes, influenciando negativamente o modelo de cálculo. Após esse processo de saneamento, restaram somente 23 dados na amostra, apresentado na **Tabela 2**.

Com a utilização da Análise de Dados no TS-Sisreg, foi possível dar continuidade ao saneamento da amostra, através da Regressão, onde foram encontrados os coeficientes da equação que permitirá a obtenção do valor do imóvel posteriormente.

10.4. Resultados do Saneamento das Amostras

Com os resultados da Regressão obteve-se $R^2 = 0,91$, conforme apresentado na **Tabela 3**.

TABELA 3 -Estatística de Regressão

COEFICIENTES		VARIACÃO	
Correlação	0,95537	Total	33640241652173,91406
Determinação	0,91274	Residual	2935418476118,99609
Ajustado	0,89335	Desvio Padrão	403830,16756



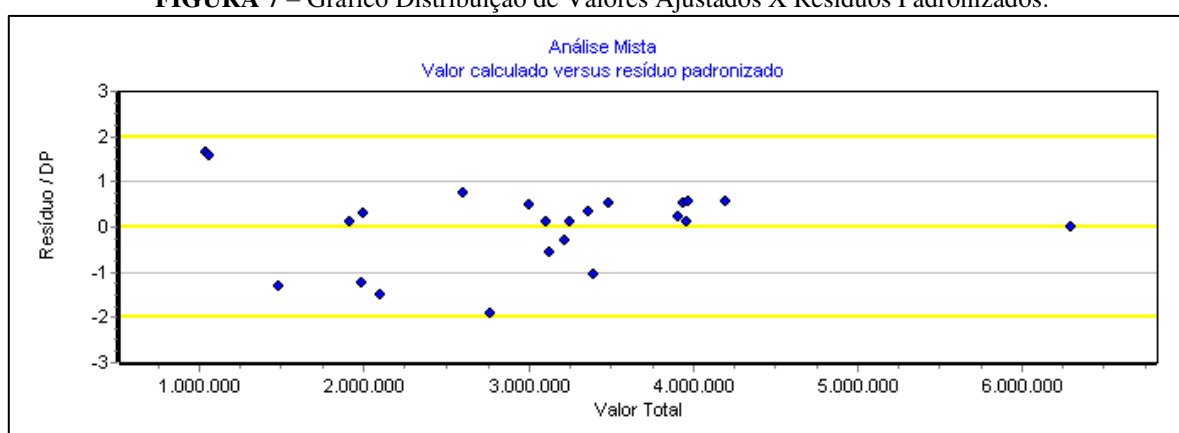
Observando o valor resultado para F de Significação de 0,01000, conforme apresentado na **Tabela 4**, constata-se que atende ao limite de $>0,05$, o que caracteriza o modelo como de boa significância.

TABELA 4 – F de Significação

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	47,07053	D-Calculado	2,30225
Significância	$< 0,01000$	Resultado Teste	Não auto-regressão 95%

Fez-se então o gráfico do Resíduos Padrão x Valor total, conforme a **Figura 7**:

FIGURA 7 – Gráfico Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados.



Multicolinearidade: analisa-se por meio da matriz de correlações, conforme **Tabela 5**, na qual se identifica a correlação entre as variáveis independentes. Segundo a NBR 14653-2, o ideal são valores abaixo de 0,80, pois, quanto mais baixo, menos correlação elas têm entre si, que é o esperado para uma boa regressão.

TABELA 5 – Matriz de Correlações entre variáveis.

Variável	Forma Linear	Localização	Área construída	Padrão Construtivo	Escritório	Valor Total
X ₁	1/x		84	77	24	84
X ₂	x	30		76	35	91
X ₃	ln(x)	32	15		55	86
X ₄	x	-37	14	-34		50
Y	y	-21	68	43	30	



11. Dados Pesquisados e Utilizados

A tabela abaixo apresenta os dados de campo pesquisados no período de maio a junho de 2024. Os dados tarjados em amarelo foram os dados aprovados no saneamento da amostra para o modelo estatístico utilizado.

TABELA 6 – Dados Pesquisados.

Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Endereço / Site	Índice fiscal	Área construída	Preço
Rua Itamaraj, 208 / Av. Pacaembu	22/05/2024	Pacaembu	Correitor Brindini	https://www.vivareal.com.br/immov/immov-comercial-8-quartos-pacaembu-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-450m2-venta-RS3000000-id-270440778/	3.188,00	450	3.000.000,00
Rua Bahia, 956	22/05/2024	Higienópolis	Ialme Administração	(11) 3823-3545 https://www.vivareal.com.br/immov/immov-casa-4-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-com-garagem-300m2-venta-RS4150000-id-267127499/	4.698,00	300	4.150.000,00
Jardim Deputado José Armando Afonseca	22/05/2024	Higienópolis	Cerqueira Consultoria	(11) 9668-2288 https://www.vivareal.com.br/immov/immov-casa-4-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-com-garagem-287m2-venta-RS3700000-id-264936024/	6.781,00	287	3.700.000,00
Rua Goiás, 47	22/05/2024	Higienópolis	Samuel Carvalho	(11) 3866-8555 https://www.vivareal.com.br/immov/immov-casa-4-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-com-garagem-250m2-venta-RS3500000-id-269411890/	7.739,00	250	3.500.000,00
Rua Novo Horizonte	22/05/2024	Higienópolis	Site Location Imóveis	(11) 94318-1391 https://www.chavesnau.com.br/immov/immov-casa-a-venta-4-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-higienopolis-220m2-venta-RS1950000/id-17999840/	7.700,00	200	1.950.000,00
Rua Rósea Silva	23/05/2024	Higienópolis	Dr. Soluções Imobiliárias	(11) 9767-4280 (11) 9806-4192 https://www.vivareal.com.br/immov/immov-casa-5-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-com-garagem-280m2-venta-RS4000000-id-2-	3.259,00	280	4.000.000,00
Rua Avaré, 100	23/05/2024	Higienópolis	NewCore	(11) 9690-3209 https://www.imoveleweb.com.br/propriedades/casa-a-venta-em-higienopolis-283762623.html	6.084,00	325	4.000.000,00
Rua Doutor Albuquerque	23/05/2024	Santa Cecília	Zimmermann Imóveis	(11) 4580-4274 https://www.imoveleweb.com.br/propriedades/casa-em-rua-avare-higienopolis-sao-paulo-sp-2994420716.html	3.262,00	350	2.120.000,00
Rua Itaguba	23/05/2024	Santa Cecília	InCasa Negócios	(11) 4580-4274 https://www.vivareal.com.br/immov/immov-casa-4-quartos-santa-cecilia-centro-sao-paulo-com-garagem-267m2-venta-RS1490000-id-2672419607/	3.739,00	267	1.490.000,00
Rua Chacara do Carvalho	23/05/2024	Santa Cecília	Zimmermann Imóveis	(11) 368-6855 (11) 96174-7563 https://www.vivareal.com.br/immov/immov-casa-5-quartos-santa-cecilia-centro-sao-paulo-com-garagem-400m2-venta-RS4200000-id-26-	4.210,00	400	4.202.000,00
Rua Príncipe de Mônaco	23/05/2024	Pacaembu	Paulo Roberto Leardi	(11) 4580-4274 https://www.vivareal.com.br/immov/immov-casa-4-quartos-santa-cecilia-centro-sao-paulo-com-garagem-230m2-venta-RS1700000-id-2643498616/	3.656,00	230	1.700.000,00
Rua Itajaí	23/05/2024	Pacaembu	Paulo Roberto Leardi	(11) 9690-3209 (11) 4302-7462 https://www.zapimoveis.com.br/immov/immov-venta-casa-4-quartos-pacaembu-zona-oeste-sao-paulo-sp-450m2-270000900/	3.195,00	450	3.200.000,00
Rua Livreiro Saraiva, 93	23/05/2024	Pacaembu	Ialme Administração	(11) 9690-3209 (11) 4302-7462 https://www.zapimoveis.com.br/immov/immov-venta-sobrados-3-quartos-pacaembu-zona-oeste-sao-paulo-sp-264m2-id-269772879/	3.083,00	264	3.100.000,00
Rua Professor Ernest Marcus	23/05/2024	Pacaembu	Mendonça Pinheiros	(11) 3823-3545 https://www.zapimoveis.com.br/immov/immov-4-quartos-com-piscina-pacaembu-zona-oeste-sao-paulo-sp-521m2-id-2552799217/	3.119,00	521	4.400.000,00
Alameda Joaquim Eugênio de Lima	24/05/2024	Bela Vista	Paulo Roberto Leardi	(11) 9900-5798 (11) 9900-5798 https://www.zapimoveis.com.br/immov/immov-4-quartos-pacaembu-zona-oeste-sao-paulo-sp-186m2-id-2627803165/	5.727,00	186	999.000,00
Rua Santa Branca, 30	24/05/2024	Bela Vista	Doori Serviços Imobiliários	(11) 284-7000 (11) 97351-6994 https://www.vivareal.com.br/immov/immov-casa-5-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-216m2-venta-RS2000000-id-2617217071/	9.765,00	216	2.000.000,00
Rua Itararé	24/04/2024	Bela Vista	Zimmermann Imóveis	(11) 2146-9211 https://www.vivareal.com.br/immov/immov-casa-4-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-com-garagem-371m2-venta-RS2900000-id-2712530388/	8.905,00	371	2.900.000,00
Rua Gabriel de Brito, 444	13/06/2024	Cerqueira César	FOXTER SP	(11) 4580-4274 https://www.vivareal.com.br/immov/immov-casa-4-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-com-garagem-240m2-venta-RS4250000-id-2542939311/	4.354,00	240	4.250.000,00
Rua Cristiano Viana, 1122	13/06/2024	Cerqueira César	FOXTER SP	https://www.chavesnau.com.br/immov/immov-casa-a-venta-6-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-cerqueira-cesar-670m2-RS3200000/id-20349826/istPic&Maps	3.379,00	350	3.200.000,00
Rua Cristiano Viana, 1331	13/06/2024	Cerqueira César	KAZA BOUTIQUE	https://www.chavesnau.com.br/immov/immov-casa-a-venta-30-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-cerqueira-cesar-286m2-RS1500000/id-21121122/istPic&Maps	6.298,00	143	1.500.000,00
Rua Abegiana, 306	13/06/2024	Pinheiros	IMOB NEGOCIOS IMOBILIARIOS	https://www.chavesnau.com.br/immov/immov-casa-a-venta-5-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-pinheiro-288m2-RS2800000/id-23079815/istPic&Maps	3.309,00	354	3.150.000,00
Rua Doutor Francisco Hartung	13/06/2024	Bom Retiro	Ri Prime Digital	https://www.zapimoveis.com.br/immov/immov-venta-casa-4-quartos-mobiliado-santa-cecilia-centro-sao-paulo-sp-198m2-id-2715342398/	3.274,00	288	2.900.000,00
Rua Atibaia	19/06/2024	Pacaembu	ZIMMERMANN IMÓVEIS	https://www.zapimoveis.com.br/immov/immov-venta-casa-11-quartos-com-cozinha-pacaembu-zona-oeste-sao-paulo-sp-320m2-id-2627299667/	3.176,00	320	2.900.000,00
Rua Vicente Prado	24/05/2024	Bela Vista	Dicon Imobiliária	(11) 3284-1300 https://www.vivareal.com.br/immov/immov-casa-2-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-com-garagem-280m2-venta-RS970000/id-2539933888/	4.390,00	280	970.000,00
Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 4295	19/06/2024	Bela Vista	Santa Sales	(11) 91305-6698 https://www.chavesnau.com.br/immov/immov-casa-a-venta-4-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-bela-vista-300m2-RS4900000/id-163038647/gal	7.762,00	268	4.900.000,00
Rua Armandina, 470	19/06/2024	Bela Vista	Lupey Memumbi	https://www.chavesnau.com.br/immov/immov-casa-a-venta-5-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-bela-vista-300m2-RS1950000/id-2218889678/id-	7.032,00	300	1.950.000,00
Alameda Ribeirão Preto, 302	19/06/2024	Bela Vista	SH Prime Imóveis	(11) 97652-0442 https://www.chavesnau.com.br/immov/immov-casa-a-venta-11-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-bela-vista-270m2-RS3200000/id-1352202977/gal	5.528,00	430	3.200.000,00
Rua dos Ingleses	14/06/2024	Bela Vista	SH Prime Imóveis	(11) 4750-2300 (11) 97652-0442 https://www.vivareal.com.br/immov/immov-casa-3-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-com-garagem-241m2-venta-RS1850000-id-2714-	5.129,00	241	2.175.000,00
Rua Morro Verde, 35	19/06/2024	Pacaembu	Alexandria Z. Abboud	(11) 98187-4679 (11) 5033-0748 https://www.chavesnau.com.br/immov/immov-casa-a-venta-4-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-bela-vista-766m2-RS8000000/id-13333257/	3.263,00	400	4.425.000,00
Rua Condesa de São Joaquim, 272	19/06/2024	Bela Vista	Santa Sales	https://www.vivareal.com.br/immov/immov-casa-a-venta-4-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-bela-vista-300m2-venta-RS7000000-id-2652797735/	4.052,00	479	8.000.000,00
Rua Veloso Guerra, 107	19/06/2024	Bela Vista	Senna Serviços	https://www.vivareal.com.br/immov/immov-casa-3-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-com-garagem-100m2-venta-RS1700000-id-2652797735/	6.611,00	100	1.700.000,00
Rua Maestro Cardon, 353	19/06/2024	Bela Vista	Remax Smart	https://www.vivareal.com.br/immov/immov-casa-4-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-com-garagem-413m2-venta-RS6300000/id-272119247/	8.895,00	412	6.200.000,00
Rua Doutor Paulo Dias, 71 Adimação	19/06/2024	Adimação	Leardi	https://www.vivareal.com.br/immov/immov-casa-5-quartos-adimação-centro-sao-paulo-com-garagem-350m2-venta-RS2500000-id-2703454978/	4.142,00	350	2.350.000,00
Rua Alabastro, 495 - Adimação	19/06/2024	Adimação	Ferri Correitor	https://www.vivareal.com.br/immov/immov-casa-4-quartos-adimação-centro-sao-paulo-com-garagem-431m2-venta-RS2490000-id-2475358773/	3.261,00	432	2.490.000,00

12. Pesquisa amostral e tratamento dos dados

Foram utilizadas amostras com raio de até 7,0 Km de distância do imóvel avaliando, com dados do período maio/2024 na região do imóvel avaliando, e os elementos foram devidamente homogeneizados à situação do avaliando, visando obter o melhor valor para o atual contexto do mercado.

13. Grau de Fundamentação e Precisão

O presente laudo foi desenvolvido com metodologia científica, através do método comparativo direto de dados de mercado por regressão linear, e os resultados enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão, apresentados na **Tabela 7**, segundo a NBR 14653-2/2011.

13.1. Grau de Fundamentação para avaliação do imóvel avaliando, segundo a NBR 14653-2.

TABELA 7 - Grau de Fundamentação na Utilização de Modelos de Regressão Linear

Item	Descrição	Graus			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
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	Apresentação de informações relativas a	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis	2





Prefeitura de
SANTANA
CIDADE MELHOR COM AJUDA DE TODOS

**SECRETARIA MUNICIPAL
DE MEIO AMBIENTE, DESENVOLVIMENTO
URBANO E HABITAÇÃO**

Processo Administrativo 556 / 2024 – SEMDUH

Fls. n° _____

Rubrica: _____

		dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo.	todos os dados e variáveis analisados na modelagem	efetivamente analisados no modelo.	
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 a metade do limite amostral inferior; b) O valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	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 a (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
Total de Pontos		15			

Decisão do Grau de Fundamentação

Grau	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens Obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I

Resultado

Graus de Fundamentação do Laudo	II
--	-----------

Assinado por 3 pessoas: PAULO ROBERTO UCHÔA DIAS JÚNIOR, ISABELLA VITÓRIA ARRUDA PRATA e JOSÉ RIBAMAR BRUNO DOS SANTOS JÚNIOR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://santana.1doc.com.br/verificacao/C4AE-CAB6-7836-09D0> e informe o código C4AE-CAB6-7836-09D0





Prefeitura de
SANTANA
CIDADE MELHOR COM AJUDA DE TODOS

**SECRETARIA MUNICIPAL
DE MEIO AMBIENTE, DESENVOLVIMENTO
URBANO E HABITAÇÃO**

Processo Administrativo 556 / 2024 – SEMDUH

Fls. n° _____

Rubrica: _____

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

Descrição	Grau		
	III	II	I
Intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Resultado

Graus de Precisão do Laudo	III
-----------------------------------	------------

14. Resultado da Avaliação

14.1. Escalas Adotadas Na Estimativa

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Localização	7.741,00			2.461,00	9.765,00
Área construída	388,00			100,00	412,00
Padrão Construtivo	2,00			2,00	4,00
Escritório	2,00			1,00	2,00
Valor Total	4.695.910,56			940.000,00	6.300.000,00

14.2. Intervalos De Valores Para Estimativa

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	570,41	4.695.910,56	642,84	-5,97%	5,97%	11,94%
Predição (80%)	528,36	4.695.910,56	684,89	-12,90%	12,90%	25,80%
Campo de Arbitrio	515,63	4.695.910,56	697,62	-15,00%	15,00%	30,00%

14.3. Intervalos De Valores Para Decisão

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	4.415.578,93	4.695.910,56	4.976.242,19
Predição (80%)	4.090.059,16	4.695.910,56	5.301.761,96
Campo de Arbitrio	3.991.523,98	4.695.910,56	5.400.297,14

Valor da regressão linear: R\$ 4.695.910,56 (quatro milhões, seiscentos e noventa e cinco mil, novecentos e dez reais com cinquenta e seis centavos)

Como toda a metodologia aplicada para aferição do valor de venda do imóvel objeto desde laudo foi elaborada a partir de anúncios da região, é de fundamental importância se fazer o ajuste de 10% (desconto na efetiva transação) no valor obtido na regressão linear, para oferecermos o real Valor de Mercado de Venda do Imóvel.

Assinado por 3 pessoas: PAULO ROBERTO UCHÔA DIAS JÚNIOR, ISABELLA VITÓRIA ARRUDA PRATA e JOSÉ RIBAMAR BRUNO DOS SANTOS JUNIOR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://santana.1doc.com.br/verificacao/C4AE-CAB6-7836-09D0> e informe o código C4AE-CAB6-7836-09D0



Valor efetivo adotado: R\$ 4.226.319,50 (quatro milhões, duzentos e vinte e seis mil, trezentos e dezenove reais com cinquenta centavos)

Valor Adotado: R\$ 4.226.300,00 (quatro milhões, duzentos e vinte e seis mil e trezentos reais)

Obs.¹: Realizou-se o arredondamento do valor final mostrado na folha resumo apresentada na página 01, o que é permitido conforme determina o item 7.7.1 da NBR-14.653-1, desde que a variação não seja maior do que 1%.

15. Encerramento

Nada mais havendo a declarar, este laudo se encerra com 13 (Treze) laudas, exceto seus 3 (três) anexos.

Santana-AP, 21 de junho de 2024

Equipe Responsável pela elaboração:

Coordenador de Perícia e Avaliação Técnica

Paulo Roberto Uchôa Dias Júnior
Engenheiro Ambiental – Esp. Auditoria, Avaliações e Perícia
CREA-AP n° 031481053-6
Decreto N° 0095/2024 – GAB.PREF/PMS

Assessor de Suporte Técnico

José Ribamar Bruno dos Santos Junior
Engenheiro Ambiental – Esp. Auditoria, Avaliações e Perícia
CREA-AP n° 031481075-7
Decreto N° 0094/2024 – GAB.PREF/PMS

Assessora de Suporte Administrativo

Isabella Vitória Arruda Prata
Engenheira Civil
CREA-AP n° 032157321-8
Decreto N° 0093/2024 – GAB.PREF/PMS



Anexo I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1- Frente da fachada



Foto 2- Frente / Lateral direita da fachada

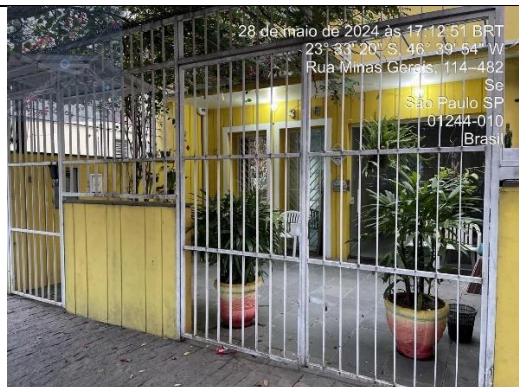


Foto 3 – Fachada / Vista portão

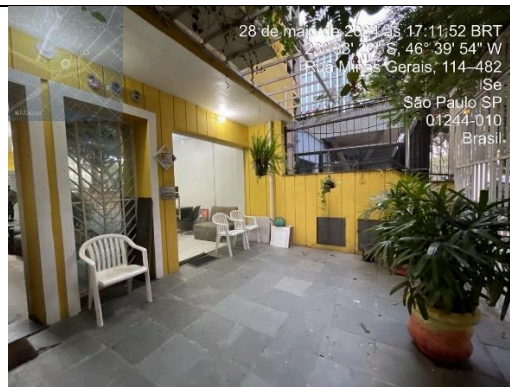


Foto 4- Vista 1 da área de acesso ao imóvel



Foto 5- Vista 2 da área de acesso ao imóvel



Foto 6- Vista 3 da área de acesso ao imóvel



Foto 7- Vista 4 da área de acesso ao imóvel



Foto 8- Vista 5 da área de acesso ao imóvel



Prefeitura de
SANTANA
CIDADE MELHOR COM AJUDA DE TODOS

**SECRETARIA MUNICIPAL
DE MEIO AMBIENTE, DESENVOLVIMENTO
URBANO E HABITAÇÃO**

Processo Administrativo 556 / 2024 – SEMDUH

Fls. n° _____

Rubrica: _____

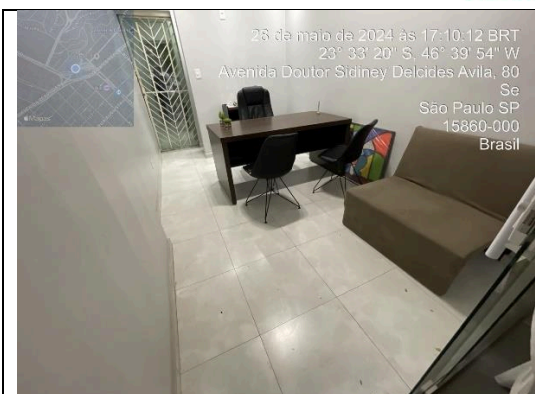


Foto 9- Vista 1 / escritório



Foto 10- Vista 2 / escritório



Foto 11- Vista 3 / escritório



Foto 12- Vista / sala de estar



Foto 13- Vista 2 / sala de estar



Foto 14- Vista 1 / Sala de jantar



Foto 15- Vista 2 / sala de jantar e acesso a escada.



Foto 16- Vista 3 / sala de jantar e acesso a escada

Assinado por 3 pessoas: PAULO ROBERTO UCHÔA DIAS JÚNIOR, ISABELLA VITÓRIA ARRUDA PRATA e JOSÉ RIBAMAR BRUNO DOS SANTOS JUNIOR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://santana.1doc.com.br/verificacao/C4AE-CAB6-7836-09D0> e informe o código C4AE-CAB6-7836-09D0





Prefeitura de
SANTANA
CIDADE MELHOR COM AJUDA DE TODOS

**SECRETARIA MUNICIPAL
DE MEIO AMBIENTE, DESENVOLVIMENTO
URBANO E HABITAÇÃO**

Processo Administrativo 556 / 2024 – SEMDUH

Fls. n° _____

Rubrica: _____



Foto 17- Vista 1 / Escada

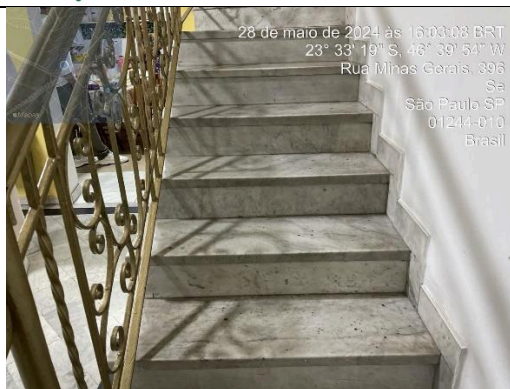


Foto 18- Vista 2 / escada



Foto 19- Vista 3 / escada



Foto 20 - Vista 4 / escada



Foto 21- Vista 1 / Sala de jantar, pav. superior



Foto 22- Vista 2 / Sala de jantar, pav. Superior

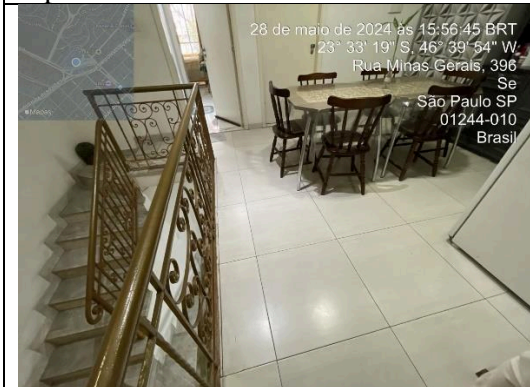


Foto 23- Vista 3 / Sala de jantar, pav. superior



Foto 24- Vista 4 / Pav. superior

Assinado por 3 pessoas: PAULO ROBERTO UCHÔA DIAS JÚNIOR, ISABELLA VITÓRIA ARRUDA PRATA e JOSÉ RIBAMAR BRUNO DOS SANTOS JUNIOR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://santana.1doc.com.br/verificacao/C4AE-CAB6-7836-09D0> e informe o código C4AE-CAB6-7836-09D0





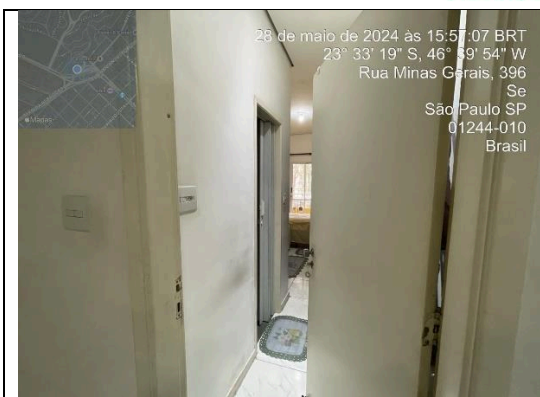
Prefeitura de
SANTANA
CIDADE MELHOR COM AJUDA DE TODOS

**SECRETARIA MUNICIPAL
DE MEIO AMBIENTE, DESENVOLVIMENTO
URBANO E HABITAÇÃO**

Processo Administrativo 556 / 2024 – SEMDUH

Fls. n° _____

Rubrica: _____



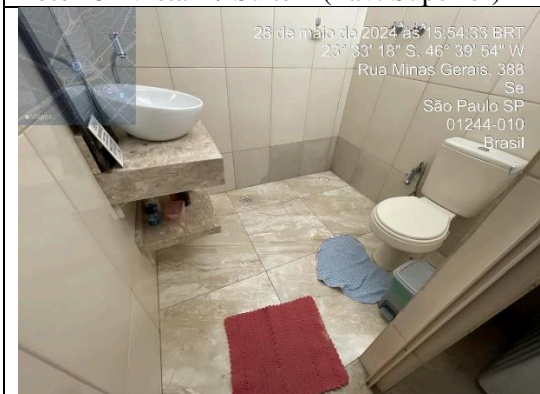
28 de maio de 2024 às 15:57:07 BRT
23° 33' 19" S, 46° 39' 54" W
Rua Minas Gerais, 396
Se
São Paulo SP
01244-010
Brasil

Foto 25- Vista 1 / Suíte 1 (Pav. Superior)



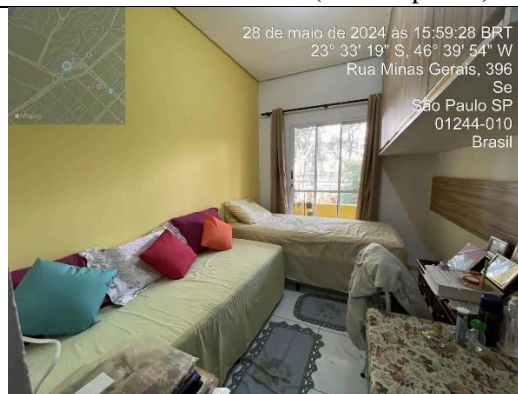
28 de maio de 2024 às 15:59:15 BRT
23° 33' 19" S, 46° 39' 54" W
Rua Minas Gerais, 390
Se
São Paulo SP
01244-010
Brasil

Foto 26- Vista 2 / Suíte 1 (Pav. Superior)



28 de maio de 2024 às 15:54:33 BRT
23° 33' 18" S, 46° 39' 54" W
Rua Minas Gerais, 388
Se
São Paulo SP
01244-010
Brasil

Foto 27- Vista 1 / Banheiro da suíte 1



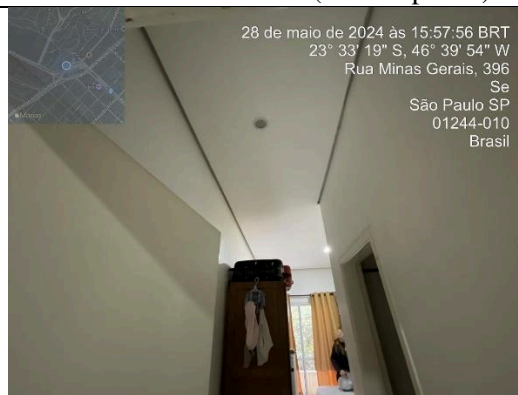
28 de maio de 2024 às 15:59:28 BRT
23° 33' 19" S, 46° 39' 54" W
Rua Minas Gerais, 396
Se
São Paulo SP
01244-010
Brasil

Foto 28- Vista 3 / Suíte 1 (Pav. Superior)



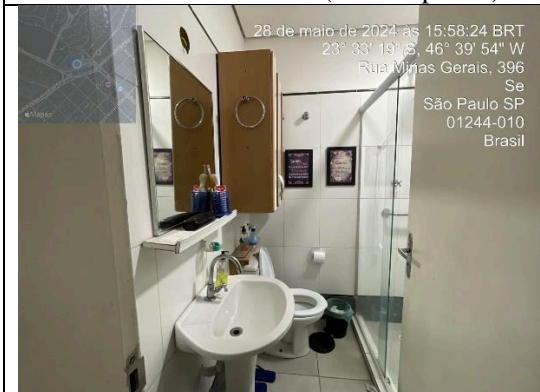
28 de maio de 2024 às 15:57:52 BRT
23° 33' 19" S, 46° 39' 54" W
Rua Minas Gerais, 396
Se
São Paulo SP
01244-010
Brasil

Foto 29- Vista 1 / Suíte 2 (Pav. Superior)



28 de maio de 2024 às 15:57:56 BRT
23° 33' 19" S, 46° 39' 54" W
Rua Minas Gerais, 396
Se
São Paulo SP
01244-010
Brasil

Foto 30- Vista 2 / Suíte 2 (Pav. Superior)



28 de maio de 2024 às 15:58:24 BRT
23° 33' 19" S, 46° 39' 54" W
Rua Minas Gerais, 396
Se
São Paulo SP
01244-010
Brasil

Foto 31- Vista 1 / Banheiro da suíte 2



28 de maio de 2024 às 15:58:15 BRT
23° 33' 20" S, 46° 39' 54" W
Rua Minas Gerais, 114-482
Se
São Paulo SP
01244-010
Brasil

Foto 32- Vista 3 / Suíte 2 (Pav. Superior)

Assinado por 3 pessoas: PAULO ROBERTO UCHÔA DIAS JÚNIOR, ISABELLA VITÓRIA ARRUDA PRATA e JOSÉ RIBAMAR BRUNO DOS SANTOS JUNIOR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://santana.1doc.com.br/verificacao/C4AE-CAB6-7836-09D0> e informe o código C4AE-CAB6-7836-09D0





Prefeitura de
SANTANA
CIDADE MELHOR COM AJUDA DE TODOS

**SECRETARIA MUNICIPAL
DE MEIO AMBIENTE, DESENVOLVIMENTO
URBANO E HABITAÇÃO**

Processo Administrativo 556 / 2024 – SEMDUH

Fls. n° _____

Rubrica: _____



Foto 33- Vista 1 / Quarto 1 (Pav. Superior)



Foto 34- Vista 2 / Quarto 1 (Pav. Superior)



Foto 35- Vista 3 / Quarto 1 (Pav. Superior)



Foto 36- Vista 4 / Quarto 1 (Pav. Superior)

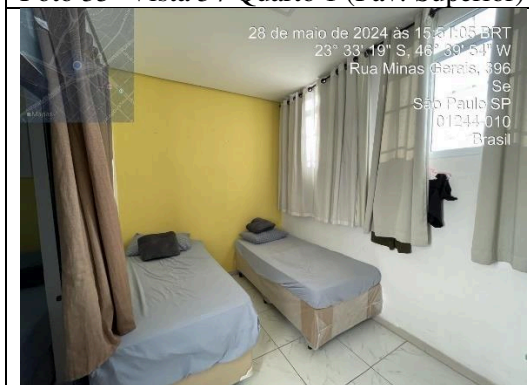


Foto 37 - Vista 1 / Quarto 2 (Pav. Superior)



Foto 38- Vista 2 / Quarto 2 (Pav. Superior)



Foto 39- Vista 3 / Quarto 2 (Pav. Superior)



Foto 40- Vista 4 / Quarto 2 (Pav. Superior)

Assinado por 3 pessoas: PAULO ROBERTO UCHÔA DIAS JÚNIOR, ISABELLA VITÓRIA ARRUDA PRATA e JOSÉ RIBAMAR BRUNO DOS SANTOS JUNIOR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://santana.1doc.com.br/verificacao/C4AE-CAB6-7836-09D0> e informe o código C4AE-CAB6-7836-09D0





Prefeitura de
SANTANA
CIDADE MELHOR COM AJUDA DE TODOS

**SECRETARIA MUNICIPAL
DE MEIO AMBIENTE, DESENVOLVIMENTO
URBANO E HABITAÇÃO**

Processo Administrativo 556 / 2024 – SEMDUH

Fls. n° _____

Rubrica: _____



Foto 41- Vista 1 / Copa (Pav. Superior)



Foto 42- Vista 1 / Lavanderia (Pav. Superior)

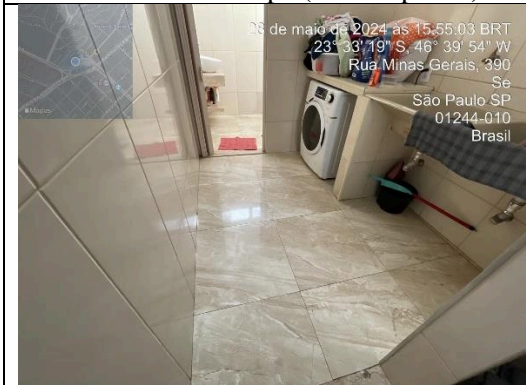


Foto 43- Vista 2 / Lavanderia (Pav. Superior)



Foto 44- Vista 3 / Lavanderia (Pav. Superior)



Foto 45 - Vista 1 / Banheiro (Pav. Superior)



Foto 46 - Vista 2 / Banheiro (Pav. Superior)



Foto 47 - Vista 1 / Cozinha (Térreo)

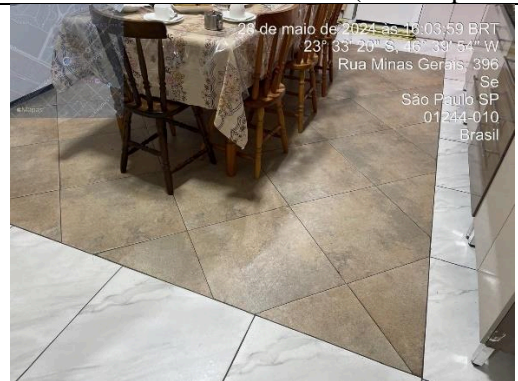


Foto 48 - Vista 2 / Cozinha (Térreo)

Assinado por 3 pessoas: PAULO ROBERTO UCHÔA DIAS JÚNIOR, ISABELLA VITÓRIA ARRUDA PRATA e JOSÉ RIBAMAR BRUNO DOS SANTOS JUNIOR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://santana.1doc.com.br/verificacao/C4AE-CAB6-7836-09D0>





Prefeitura de
SANTANA
CIDADE MELHOR COM AJUDA DE TODOS

**SECRETARIA MUNICIPAL
DE MEIO AMBIENTE, DESENVOLVIMENTO
URBANO E HABITAÇÃO**

Processo Administrativo 556 / 2024 – SEMDUH

Fls. n° _____

Rubrica: _____



Foto 49 – Vista 3 / Cozinha (Térreo)

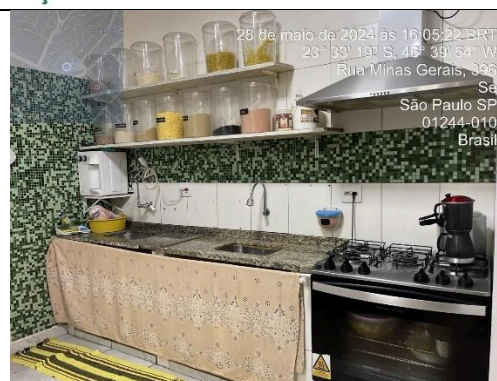


Foto 50 – Vista 4 / Cozinha (Térreo)



Foto 51 – Acesso ao depósito (Térreo)



Foto 52 – Vista 1 / Depósito (Térreo)

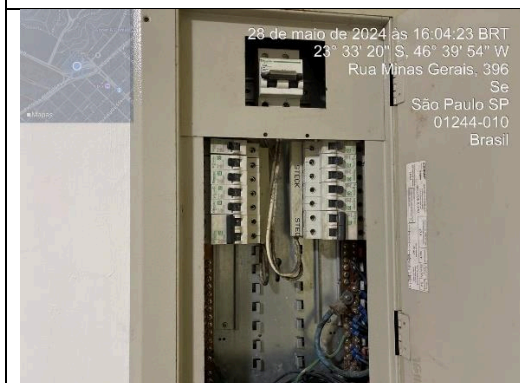


Foto 53 – Quadro de distribuição elétrica (Térreo)



Foto 54 – Vista 1 / corredor de acesso aos quartos (Térreo)

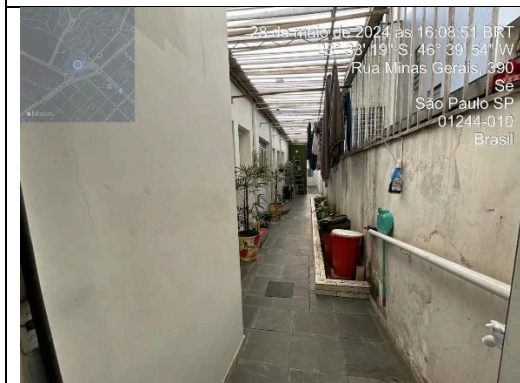


Foto 55 – Vista 2 / Corredor (Térreo)



Vista 56 – Vista 1 / acesso a suíte 1 (Térreo)

Assinado por 3 pessoas: PAULO ROBERTO DIAS JÚNIOR, ISABELLA VITÓRIA ARRUDA PRATA e JOSÉ RIBAMAR BRUNO DOS SANTOS JUNIOR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://santana.1doc.com.br/verificacao/C4AE-CAB6-7836-09D0> e informe o código C4AE-CAB6-7836-09D0



Prefeitura de
SANTANA
CIDADE MELHOR COM AJUDA DE TODOS

**SECRETARIA MUNICIPAL
DE MEIO AMBIENTE, DESENVOLVIMENTO
URBANO E HABITAÇÃO**

Processo Administrativo 556 / 2024 – SEMDUH

Fls. n° _____

Rubrica: _____

 <p>28 de maio de 2024 às 16:09:46 BRT 23° 33' 19" S, 46° 39' 54" W Rua Minas Gerais, 390 Se São Paulo SP 01244-010 Brasil</p>	 <p>28 de maio de 2024 às 16:09:52 BRT 23° 33' 19" S, 46° 39' 54" W Rua Minas Gerais, 396 Se São Paulo SP 01244-010 Brasil</p>
 <p>28 de maio de 2024 às 16:09:49 BRT 23° 33' 19" S, 46° 39' 54" W Rua Minas Gerais, 396 Se São Paulo SP 01244-010 Brasil</p>	 <p>28 de maio de 2024 às 16:10:08 BRT 23° 33' 19" S, 46° 39' 54" W Rua Minas Gerais, 390 Se São Paulo SP 01244-010 Brasil</p>
 <p>28 de maio de 2024 às 16:09:59 BRT 23° 33' 19" S, 46° 39' 54" W Rua Minas Gerais, 396 Se São Paulo SP 01244-010 Brasil</p>	 <p>28 de maio de 2024 às 16:10:11 BRT 23° 33' 19" S, 46° 39' 54" W Rua Minas Gerais, 408 Se São Paulo SP 01244-010 Brasil</p>
 <p>28 de maio de 2024 às 16:12:19 BRT 23° 33' 19" S, 46° 39' 55" W Rua Minas Gerais, 408 Se São Paulo SP 01244-010 Brasil</p>	 <p>28 de maio de 2024 às 16:14:19 BRT 23° 33' 19" S, 46° 39' 54" W Rua Minas Gerais, 396 Se São Paulo SP 01244-010 Brasil</p>

Assinado por 3 pessoas: PAULO ROBERTO UCHÔA DIAS JÚNIOR, ISABELLA VITÓRIA ARRUDA PRATA e JOSÉ RIBAMAR BRUNO DOS SANTOS JUNIOR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://santana.1doc.com.br/verificacao/C4AE-CAB6-7836-09D0> e informe o código C4AE-CAB6-7836-09D0





Prefeitura de
SANTANA
CIDADE MELHOR COM AJUDA DE TODOS

**SECRETARIA MUNICIPAL
DE MEIO AMBIENTE, DESENVOLVIMENTO
URBANO E HABITAÇÃO**

Processo Administrativo 556 / 2024 – SEMDUH

Fls. n° _____

Rubrica: _____



Foto 65 – Vista 1 / Banheiro da suíte 2

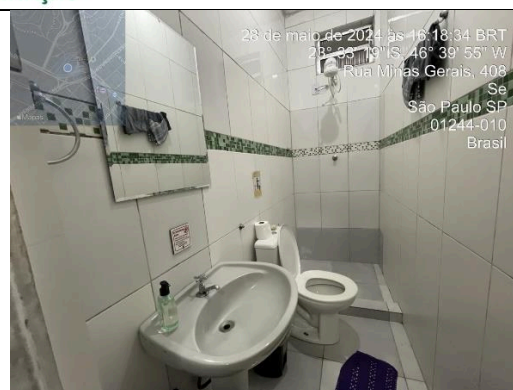


Foto 66 – Vista 2 / Banheiro da suíte 2



Foto 67 – Vista 3 / Banheiro da suíte 2



Foto 68 – Vista 1 / Suíte 3 (Térreo)



Foto 69 – Vista 1 / Banheiro da suíte 3

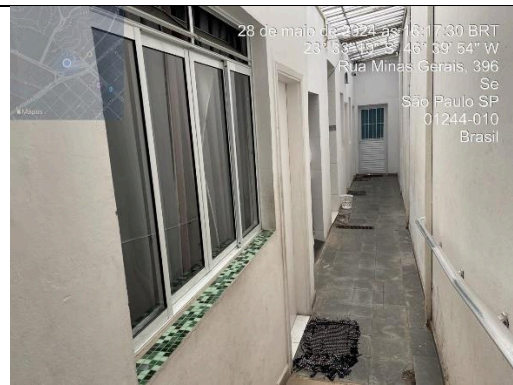


Foto 70 – Corredor (Térreo)

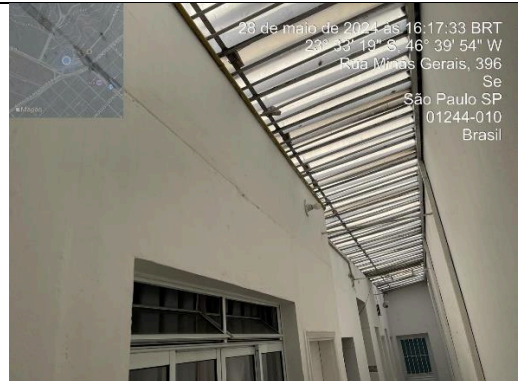


Foto 71 – Vista da cobertura do corredor (Térreo)



Foto 72 – Vista 1 / Suíte 4 (Térreo)

Assinado por 3 pessoas: PAULO ROBERTO UCHÔA DIAS JÚNIOR, ISABELLA VITÓRIA ARRUDA PRATA e JOSÉ RIBAMAR BRUNO DOS SANTOS JUNIOR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://santana.1doc.com.br/verificacao/C4AE-CAB6-7836-09D0> e informe o código C4AE-CAB6-7836-09D0





Prefeitura de
SANTANA
CIDADE MELHOR COM AJUDA DE TODOS

**SECRETARIA MUNICIPAL
DE MEIO AMBIENTE, DESENVOLVIMENTO
URBANO E HABITAÇÃO**

Processo Administrativo 556 / 2024 – SEMDUH

Fls. n° _____

Rubrica: _____



Foto 73 – Vista 1 / Banheiro da suíte 4



Foto 74 – Vista 1 / Suíte 5 (Térreo)



Foto 75 – Vista 1 / Banheiro da suíte 5

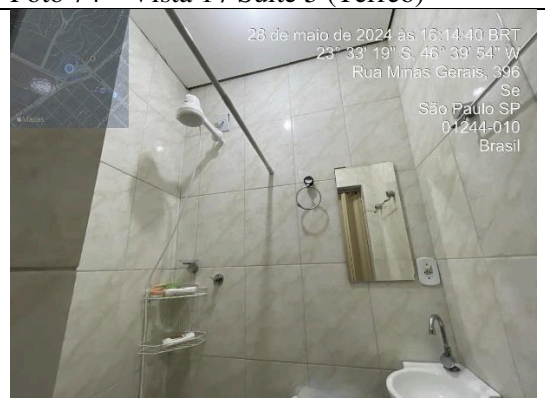


Foto 76 – Vista 2 / Banheiro da suíte 5



Foto 76 – Vista 3 / Banheiro da suíte 5



Foto 77 – Vista 1 / Lavanderia (Térreo)

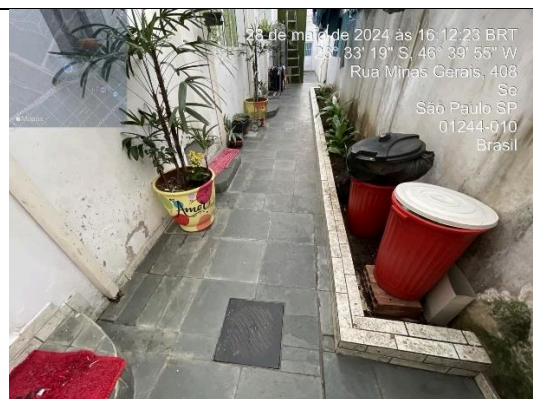


Foto 78 – Corredor (Térreo)



Foto 79 – Vista 1 / Banheiro P.N.E. (Térreo)

Assinado por 3 pessoas: PAULO ROBERTO UCHÔA DIAS JÚNIOR, ISABELLA VITÓRIA ARRUDA PRATA e JOSÉ RIBAMAR BRUNO DOS SANTOS JUNIOR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://santana.1doc.com.br/verificacao/C4AE-CAB6-7836-09D0> e informe o código C4AE-CAB6-7836-09D0





Prefeitura de
SANTANA
CIDADE MELHOR COM AJUDA DE TODOS

**SECRETARIA MUNICIPAL
DE MEIO AMBIENTE, DESENVOLVIMENTO
URBANO E HABITAÇÃO**

Processo Administrativo 556 / 2024 – SEMDUH

Fls. n° _____

Rubrica: _____



Foto 80 – Vista 2 / Banheiro P.N.E. (Térreo)



Foto 81 – Vista 1 / Lavanderia 2 (Térreo)



Foto 82 – Vista 2 / Lavanderia 2 (Térreo)



Foto 83 – Vista 1 / Suíte 6 (Térreo)



Foto 84 – Vista 2 / Suíte 6 (Térreo)



Foto 85 – Vista 1 / Suíte 6 (Térreo)



Foto 86 – Vista 2 / Suíte 6 (Térreo)



Foto 87 – Acesso a suíte 7 (Térreo)

Assinado por 3 pessoas: PAULO ROBERTO UCHÔA DIAS JÚNIOR, ISABELLA VITÓRIA ARRUDA PRATA e JOSÉ RIBAMAR BRUNO DOS SANTOS JUNIOR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://santana.1doc.com.br/verificacao/C4AE-CAB6-7836-09D0> e informe o código C4AE-CAB6-7836-09D0





Prefeitura de
SANTANA
CIDADE MELHOR COM AJUDA DE TODOS

**SECRETARIA MUNICIPAL
DE MEIO AMBIENTE, DESENVOLVIMENTO
URBANO E HABITAÇÃO**

Processo Administrativo 556 / 2024 – SEMDUH

Fls. n° _____

Rubrica: _____



Foto 88 – Vista 1 / Suíte 7 (Térreo)



Foto 89 – Vista 2 / Suíte 7 (Térreo)

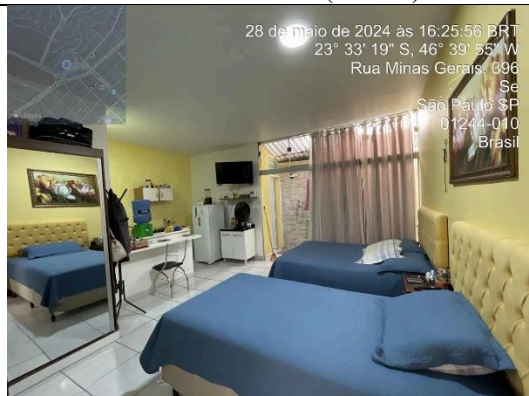


Foto 90 - Vista 3 / Suíte 7 (Térreo)



Foto 91 – Vista 4 / Suíte 7



Foto 92 – Vista 1 / Banheiro fundos



Foto 93 – Vista 2 / Banheiro fundos

Assinado por 3 pessoas: PAULO ROBERTO UCHÔA DIAS JÚNIOR, ISABELLA VITÓRIA ARRUDA PRATA e JOSÉ RIBAMAR BRUNO DOS SANTOS JUNIOR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://santana.1doc.com.br/verificacao/C4AE-CAB6-7836-09D0> e informe o código C4AE-CAB6-7836-09D0





Prefeitura de
SANTANA
CIDADE MELHOR COM AJUDA DE TODOS

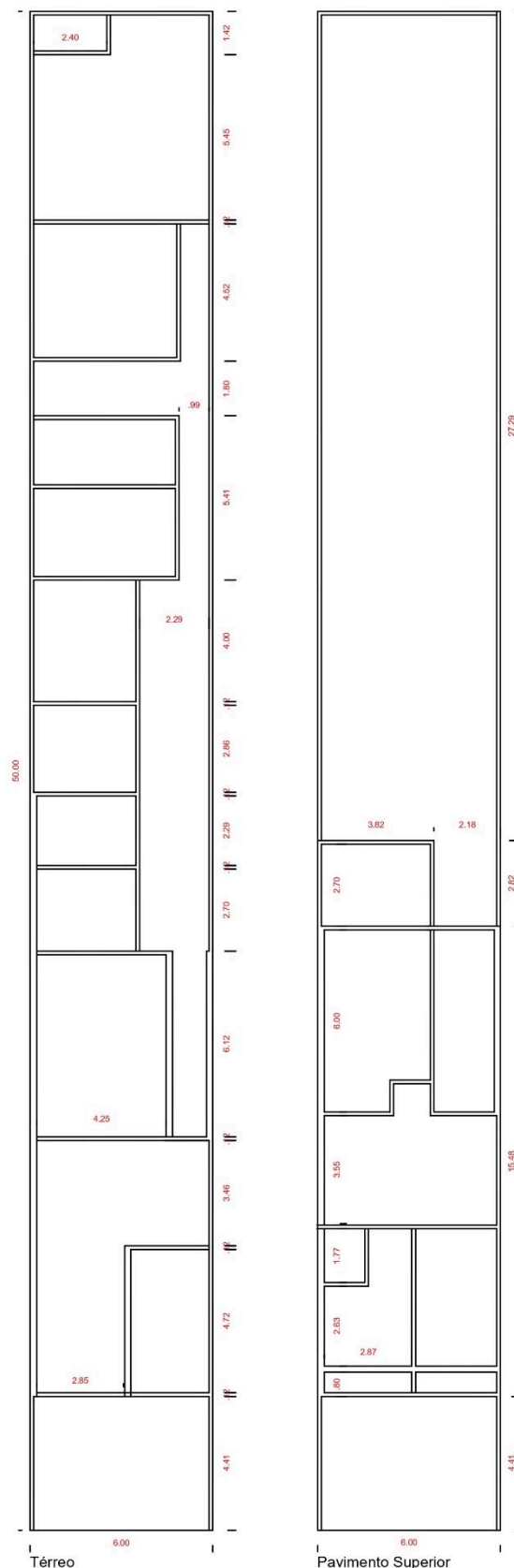
**SECRETARIA MUNICIPAL
DE MEIO AMBIENTE, DESENVOLVIMENTO
URBANO E HABITAÇÃO**

Processo Administrativo 556 / 2024 – SEMDUH

Fls. n° _____

Rubrica: _____

Anexo II – CROQUI



Assinado por 3 pessoas: PAULO ROBERTO UCHÔA DIAS JÚNIOR, ISABELLA VITÓRIA ARRUDA PRATA e JOSÉ RIBAMAR BRUNO DOS SANTOS JUNIOR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://santana.1doc.com.br/verificacao/C4AE-CAB6-7836-09D0> e informe o código C4AE-CAB6-7836-09D0





Prefeitura de **SANTANA**
CIDADE MELHOR COM AJUDA DE TODOS

SECRETARIA MUNICIPAL
DE MEIO AMBIENTE, DESENVOLVIMENTO
URBANO E HABITAÇÃO

Processo Administrativo 556 / 2024 – SEMDUH

Fls. nº _____

Rubrica: _____

Anexo III – DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Sérgio Jacomino - Oficial
Marco Antônio Violin - Substituto
C.N.P.J.: 45.502.970/0001-72
Rua Marquês de Paraná, 350, Consolação, CEP 01303-050 - Tel: 3123-2555 - Fax: 3258-8181
www.spimob.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
matrícula: **36.397** ficha: **02**

5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
São Paulo, 29 de Julho de 1985

continuação de ficha nº.
do lar, R.G. 797.482-SP, CIC 000.828.488-15, residente e domiciliada nesta Capital, à Rua Dr. Mario Ferraz, 147, apto. 12, vendeu o usufruto do imóvel, pelo valor de R\$ 120.000.000 (no qual está incluído o valor da nus propriedade), a ALAN STEPHEN GRABOWSKY, norte americano, analista, R.G. 7.127.101-SP, CIC 670.390.908-30, casado pelo regime de comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com JANICE MARGRETTE BRASK GRABOWSKY, norte americana, do lar, R.G. 7.127.100-SP, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Maestro Cardim, 1.313, apto. 15.
Registrado por, *[Assinatura]*

R. 5 - N. 36.397, em 29 de Julho de 1985
VENDA E COMPRA NUA PROPRIEDADE
Pela mesma escritura, PAULO DEWAR DEL GUERRA COSENZA, brasileiro, do comércio, separado consensualmente, R.G. 1.782.038-SP, CIC 091.859.098-15, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Dr. Mario Ferraz 147, apto. 12 e MARIA ELIZABETE, ou ELIZABETH CHRISTINA COSENZA STREFFEZZI, do lar, e seu marido JOSE STREFFEZZI, do comércio, brasileiro, R.G. 2.512.502-SP e 1.782.368-SP, CIC 006.588.718-20, casados pelo regime de comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Professor Artur Ramos, 204, venderam a nus propriedade do imóvel, pelo valor de R\$ 120.000.000 (no qual está incluído o valor do usufruto), a ALAN STEPHEN GRABOWSKY casado com JANICE MARGRETTE BRASK GRABOWSKY, já qualificados.
Registrado por, *[Assinatura]*

Av. 6 / 36.397 identificação pessoal
Em 20 de junho de 2011 - Prot. 247.074 (13/06/11)
Pela escritura de 10 de junho de 2011, lavrada pelo 14.º Tabelião de Notas desta Capital, no Livro n. 3448, páginas n. 031 a 034 e documentos expedidos pelos órgãos
Continua no verso.

5º Oficial de Registro de Imóveis
Consolação de São Paulo - SP
083758
0680-AA

Página: 03 Código de segurança: c075-0c80-4a90-8163-0d22-1053-963b-M12 Continua na página 04

DIGITALIZADO REPRODUÇÃO, RASURA OU EMENDA, FRENDA ESTE DOCUMENTO

Digitalizado com CamScanner

Assinado por 3 pessoas: PAULO ROBERTO DIAS JÚNIOR, ISABELLA VITÓRIA ARRUDA PRATA e JOSÉ RIBAMAR BRUNO DOS SANTOS JUNIOR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://santana.1doc.com.br/verificacao/C4AE-CAB6-7836-09D0> e informe o código C4AE-CAB6-7836-09D0





Prefeitura de
SANTANA
CIDADE MELHOR COM AJUDA DE TODOS

**SECRETARIA MUNICIPAL
DE MEIO AMBIENTE, DESENVOLVIMENTO
URBANO E HABITAÇÃO**

Processo Administrativo 556 / 2024 – SEMDUH

Fls. n° _____

Rubrica: _____

matrícula **36.397** data **02**
vencido

competentes, procede à presente averbação para constar que **ALAN STEPHEN GRABOWSKY** é identificado pelo RNE W570147-7/CGPI-DIREX-DPF e sua mulher **JANICE MARGRETTE BRASK GRABOWSKY**, administradora, é identificada pelo RNE W570146-9/CGPI-DIREX-DPF e CPF 997.186.008-25, residentes e domiciliados nesta Capital, na alameda Santos, n. 1.306, apartamento n. 12.

VIVIAN GRANDISOLLI ARAKELIAN
Substituto do Oficial

R. 7736.397 compra e venda
Em 20 de junho de 2011 - Prot. 247.074 (13/06/11)

Pela mesma escritura mencionada na Av. 6, os proprietários, **ALAN STEPHEN GRABOWSKY** e sua mulher **JANICE MARGRETTE BRASK GRABOWSKY**, já qualificados, transmitiram, por venda feita, a **SILVIA & LIANG PARTICIPAÇÕES LTDA. - EPP**, CNPJ 07.039.905/0001-14, com sede nesta Capital, na rua Barão de Jundiá, n. 161, 2.º andar, conjunto n. 23, Lapa, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 763.000,00. Valor venal de referência: R\$ 888.693,00.

VIVIAN GRANDISOLLI ARAKELIAN
Substituto do Oficial

CERTIFICA que a presente é cópia autêntica da matrícula a que se refere e foi editada nos termos do parágrafo 1º do art. 19 da Lei 6.015/73.

São Paulo, 20 de junho de 2011

Sérgio Jacomini, Oficial Registrador
Marco Antonio Vilela, Substituto do Oficial

Vivian G. Arakelian
Substituto do Oficial

O 2º Substituto - País pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 01/01/1972 até a presente data, tendo pertencido anteriormente aos 1º e 2º Registros. O 5º Substituto - Santa Etelvina pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 21/11/1942 até a presente data, tendo pertencido anteriormente aos 8º, 2º e 3º Registros. O 7º Substituto - Consolação pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital de 26/11/1927 à 09/08/1931, passando novamente a pertencer ao 5º Registro de Imóveis da Capital de 03/03/1932 até a presente data, tendo pertencido anteriormente a estes dois períodos ao 4º Registro de Imóveis.

Protocolo de Certidão 372.484 vinculado à prestação 247.074

Certidão já colada no livro.

Página:04 Código de segurança: c075-0c8d-4a80-91d3-0d22-1c53-693b-4d12

QUALQUER ALTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Digitalizado com CamScanner

Assinado por 3 pessoas: PAULO ROBERTO UCHÔA DIAS JÚNIOR, ISABELLA VITÓRIA ARRUDA PRATA e JOSÉ RIBAMAR BRUNO DOS SANTOS JUNIOR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://santana.1doc.com.br/verificacao/C4AE-CAB6-7836-09D0> e informe o código C4AE-CAB6-7836-09D0





Prefeitura de **SANTANA**
CIDADE MELHOR COM AJUDA DE TODOS

**SECRETARIA MUNICIPAL
DE MEIO AMBIENTE, DESENVOLVIMENTO
URBANO E HABITAÇÃO**

Processo Administrativo 556 / 2024 – SEMDUH

Fls. n° _____

Rubrica: _____



República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

Sérgio Jacomino - Oficial
Marco Antônio Vicini - Substituto
C.N.P.J.: 45.562.076/0001-72

Rua Marquês de Pombal, 350, Consolação, CEP 01303-050 - Tel: 3123-2555 - Fax: 3256-8161
www.quinfo.com.br

São Paulo, 21/06/2011

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
36.397

folha
1

São Paulo, 17 de março de 1982

IMÓVEL :- PRÉDIO E RESPECTIVO TERRENO situado à rua Minas Gerais, /
nº 396, no 7º Subdistrito-Consolação, medindo 6,00m de frente para
a referida rua Minas Gerais, por 50,00m de frente aos fundos, con-
finando de um lado com Francisco Toni, de outro com Genaro Decola,
e pelos fundos com Victor Notheim.

CONTRIBUINTE : 011.134.0068-4

PROPRIETÁRIOS: PAULO ADOLPHO COSENZA ou PAULO COSENZA e sua mulher
ZILDA DEL GUERRA COSENZA, ambos brasileiros, RGs. 456.867-SP e
797.482-SP, respectivamente, CIC. 000.828.488-15, residentes e do-
miciliados nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR : Transcrição nº 18.058, deste Cartório.

O Oficial Maior

R. 1 - N. 36.397, em 17 de março de 1982

DOAÇÃO

Pela escritura de 22 de dezembro de 1981, do 23º Cartório de Notas
desta Capital, livro 1578, fls. 6vº, os proprietários D O A R A M e
imóvel, pelo preço estimado de Cr\$2.353.690,00, à PAULO DENAR DEL
GUERRA COSENZA, brasileiro, do comércio, desquitado, RG. 1.782.038-
-SP, CIC 091.859.098-15, residente e domiciliado nesta Capital, à/
rua Dr. Mario Ferraz, nº 147, e, MARIA ELIZABETH CHRISTINA COSENZA
STREFFEZZI, de lar, RG. 2.512.502-SP, casada sob o regime de comu-
nhão de bens, antes da Lei 6515/77 com JOSÉ STREFFEZZI, do comér-
vide verso

Página: 01 Código de segurança: c075-0c8c-4a8d-01d3-bd72-1c53-063b-fd12

Continua na página 02

5º Oficial de Registro de Imóveis
Cartório de São Paulo - SP

0830-AA 083757

0830-AA

0830-AA

Assinado por 3 pessoas: PAULO ROBERTO UCHÔA DIAS JÚNIOR, ISABELLA VITÓRIA ARRUDA PRATA e JOSÉ RIBAMAR BRUNO DOS SANTOS JUNIOR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://santana.1doc.com.br/verificacao/C4AE-CAB6-7836-09D0> e informe o código C4AE-CAB6-7836-09D0





Prefeitura de **SANTANA**
CIDADE MELHOR COM AJUDA DE TODOS

SECRETARIA MUNICIPAL
DE MEIO AMBIENTE, DESENVOLVIMENTO
URBANO E HABITAÇÃO

Processo Administrativo 556 / 2024 – SEMDUH

Fls. nº _____

Rubrica: _____

matrícula 36.397	ficha 1
<p>comércio, RG. 1.782.368-SP, ambos brasileiros, CIC 006.588.718-20, / residentes e domiciliados nesta Capital, à rua Professor Artur Ramos, nº 204, apto. 82.</p> <p>Registrado por <i>[assinatura]</i> CLODOMIR MUNES DA SILVA Escritor autorizado</p>	
<p>R. 2 - M. 36.397, em 17 de março de 1982</p> <p><u>USUFRUTO</u></p> <p>Pela mesma escritura, os cônjuges reservaram para si, o usufruto // vitalício do imóvel, pelo valor de R\$1.176.945,00.</p> <p>Registrado por <i>[assinatura]</i> CLODOMIR MUNES DA SILVA Escritor autorizado</p>	
<p>Av. 3 - M. 36.397, em 29 de Julho de 1985</p> <p><u>ACRÉSCIMO DE USUFRUTO</u></p> <p>Pela escritura de 5 de Junho de 1985, do 19º Cartório de Notas desta Capital, livro 3.420, fls. 173, procede-se a esta averbação para -- constar que o usufruto do imóvel, objeto do R. 2, passou a ser -- exercido em sua totalidade por ZILDA DEL GUERRA COSENZA, em virtude do falecimento de seu marido PAULO ADOLFO COSENZA, ocorrido em 6 -- de Janeiro de 1983, conforme prova certidão de óbito datada de 12 -- de Janeiro de 1983, termo nº 73.458, livro 162, fls. 188, do Cartório de Registro Civil do 20º Subdistrito, Jardim América, desta -- Capital.</p> <p>Averbado por, <i>[assinatura]</i></p>	
<p>→ R. 4 - M. 36.397, em 29 de Julho de 1985</p> <p><u>VENDA E COMPRA USUFRUTO</u></p> <p>Pela mesma escritura, ZILDA DEL GUERRA COSENZA, brasileira, viúva, --</p> <p>(CONTINUA NA FICHA 02)</p>	

Página: 02 Código de segurança: c075-0c8d-4a80-91e3-0d22-1c53-863b-4d12 Continúa na página 03

7836-09D0

Digitalizado com CamScanner

Assinado por 3 pessoas: PAULO ROBERTO UCHÔA DIAS JÚNIOR, ISABELLA VITÓRIA ARRUDA PRATA e JOSÉ RIBAMAR BRUNO DOS SANTOS JUNIOR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://santana.1doc.com.br/verificacao/C4AE-CAB6-7836-09D0> e informe o código C4AE-CAB6-7836-09D0





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: C4AE-CAB6-7836-09D0

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ PAULO ROBERTO UCHÔA DIAS JÚNIOR (CPF 941.XXX.XXX-49) em 21/06/2024 15:45:22 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ ISABELLA VITÓRIA ARRUDA PRATA (CPF 382.XXX.XXX-81) em 23/06/2024 02:02:38 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ JOSÉ RIBAMAR BRUNO DOS SANTOS JUNIOR (CPF 015.XXX.XXX-73) em 24/06/2024 10:00:19 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://santana.1doc.com.br/verificacao/C4AE-CAB6-7836-09D0>

Proc. Administrativo 18- 757/2024

De: Danilo S. - PGM-PAAD

Para: PGM - Procuradoria Geral do Município - A/C Ivana G.

Data: 10/07/2024 às 11:47:53

Setores envolvidos:

PGM, SEMAD, PGM-PAAD, SEMAD-SCL, SEMAD-CG, SEMAD-ADMF, GAB.PREF-AG02, SEMAD-LIC-AT-ANT, DOM

AQUISIÇÃO DE PATRIMÔNIO EM SÃO PAULO

Segue Parecer nº 469 para análise e homologação, após seja encaminhado para Controladoria Geral do Município.
Atenciosamente.

—

DANILO AUGUSTO OLIVEIRA DOS SANTOS

Procurador Municipal

Decreto nº 0738/2024 – PMS

Anexos:

PARECER_JURIDICO_N_469_2024_PGM_PMS_INEXIGIBILIDADE_COMPRA_DE_IMOVEL.pdf

PARECER JURÍDICO N° 469/2024-PGM/PMS

PROCESSO N° 757/2024

INTERESSADA: SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO – SEMAD

ASSUNTO: COMPRA DE IMÓVEL

Senhora Secretária

I – DO OBJETO

Veio ao exame desta Procuradoria o presente processo administrativo, visando a COMPRA DE IMÓVEL situado na rua Minas Gerais, 396, Higienópolis, CEP 01244-010, São Paulo/SP, por INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, com fulcro no artigo 74, inciso V, da Lei n° 14.133/2021, para atender e dar apoio à pessoas com câncer e seus familiares, viabilizando o apoio e acolhimento na cidade de São Paulo.

Os autos n° 347/2024, até a presente manifestação, estão instruídos com os seguintes documentos: Documento de Formalização de Demanda; Estudo Técnico Preliminar; Portaria n° 345 (designação de Comissão de contratação); Publicação de Portaria n° 345 – DOM n° 1833; Projeto Básico; Análise de Risco; Contrato de Aluguel; Declaração de Disponibilidade Orçamentária; Declaração de Venda do imóvel – Silvia & Liang Participações (Representante Liang Wai Sun); Justificativa; Laudo de Avaliação CPAT; Justificativa Ratificada – Autoridade Competente e Publicação de justificativa – DOM n° 1841.

É o relatório.

II. DA ANÁLISE

Preliminarmente, a presente manifestação jurídica tem o propósito de assistir a autoridade assessorada no controle interno da legalidade administrativa dos atos a serem praticados ou já efetivados, conforme estabelecido no art. 53, §1º, I e II, da Lei n° 14.133, de 2021. Vejamos:

Art. 53. Ao final da fase preparatória, o processo licitatório seguirá para o órgão de assessoramento jurídico da Administração, que realizará controle prévio de legalidade mediante análise jurídica da contratação.

§ 1º Na elaboração do parecer jurídico, o órgão de assessoramento jurídico da Administração deverá:

I - apreciar o processo licitatório conforme critérios objetivos prévios de atribuição de prioridade;

II - redigir sua manifestação em linguagem simples e compreensível e de forma clara e objetiva, com apreciação de todos os elementos indispensáveis à contratação e com exposição dos pressupostos de fato e de direito levados em consideração na análise jurídica;

Nossa função é apontar possíveis riscos do ponto de vista jurídico e recomendar providências, para salvaguardar a autoridade assessorada, a quem compete avaliar a real dimensão do risco e a necessidade de se adotar ou não a precaução recomendada.

Importante salientar, que o exame dos autos processuais restringe-se aos seus aspectos jurídicos, excluídos aqueles de natureza técnica. Em relação a estes, partiremos da premissa de que a unidade competente munuiu-se dos conhecimentos específicos imprescindíveis para a sua adequação às necessidades da Administração, observando os requisitos legalmente impostos.

Presume-se, então, que as especificações técnicas contidas neste procedimento, inclusive quanto ao detalhamento do objeto da contratação, suas características, requisitos e avaliação do preço estimado, tenham sido regularmente elaboradas pelo setor competente, com base em parâmetros técnicos objetivos, para a melhor consecução do interesse público.

Finalmente, é nosso dever salientar que determinadas observações são feitas sem caráter vinculativo, mas em prol da segurança da própria autoridade assessorada a quem incumbe, dentro da margem de discricionariedade que lhe é conferida pela lei, avaliar e acatar, ou não, tais ponderações. O seguimento do processo sem a observância destes apontamentos será de responsabilidade exclusiva da Administração.

Pois bem.

III – FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

A Constituição Federal, consoante princípios e normas estabelecidas pelo art. 37, caput, e inciso XXI, estabelece que obras, serviços, compras e alienações serão contratadas mediante processo licitatório. Assim, depreende-se que no ordenamento jurídico a regra é a licitação.

Todavia em casos determinados, a legislação admite a contratação direta sem submissão ao processo licitatório (art. 37, inc. XXI, primeira parte, CF/88):

XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

Nesse sentido, regulamentado as exceções à regra de licitação pública, a Lei 14.133/21 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos), estabeleceu em seus artigos 74 e 75 as hipóteses de dispensa e inexigibilidade.

O artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, dispõe que é **inexigível** a licitação quando inviável a competição, em especial em casos de:

“I - aquisição de materiais, de equipamentos ou de gêneros ou contratação de serviços que só possam ser fornecidos por produtor, empresa ou representante comercial exclusivos; II - contratação de profissional do setor artístico, diretamente ou por meio de empresário exclusivo, desde que consagrado pela crítica especializada ou pela opinião pública; III - contratação dos seguintes serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual com profissionais ou empresas de notória especialização,

vedada a inexigibilidade para serviços de publicidade e divulgação:

a) estudos técnicos, planejamentos, projetos básicos ou projetos executivos; b) pareceres, perícias e avaliações em geral; c) assessorias ou consultorias técnicas e auditorias financeiras ou tributárias; d) fiscalização, supervisão ou gerenciamento de obras ou serviços; e) patrocínio ou defesa de causas judiciais ou administrativas; f) treinamento e aperfeiçoamento de pessoal; g) restauração de obras de arte e de bens de valor histórico; h) controles de qualidade e tecnológico, análises, testes e ensaios de campo e laboratoriais, instrumentação e monitoramento de parâmetros específicos de obras e do meio ambiente e demais serviços de engenharia que se enquadrem no disposto neste inciso; IV - objetos que devam ou possam ser contratados por meio de credenciamento; **V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha**”.

In casu, se atem o presente processo administrativo, a compra do imóvel, onde funciona atualmente a ASSOCIAÇÃO BENEFICENTE CASA AMANHECER, para atender e dar apoio às pessoas com câncer e seus familiares, viabilizando o apoio e acolhimento na cidade de São Paulo/SP.

O que se amolda os requisitos da inexigibilidade licitatória, tendo em vista que o imóvel possui estrutura e localização adequada para sua escolha, além de já acolher por alguns anos os pacientes com neoplasia maligna (câncer) do estado do Amapá.

A Lei 14.133/21, através do seu § 5º do art. 74, pontua ainda, os requisitos a serem obedecidos visando à aquisição do imóvel por inexigibilidade de licitação, vejamos:

“§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos: **I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos; II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam**

ao objeto; III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela”.

III.A- Da avaliação prévia do bem

Em atendimento ao § 5º do art. 74 da Lei 14.133/21, constam nos autos da presente inexigibilidade, o Laudo de Avaliação CPAT, da Secretaria Municipal de meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEMDUH, contendo todas as qualificações do imóvel a ser adquirido, tais como: Diagnostico de mercado, avaliação do bem, estado de conservação, custos em gerais, inclusive, serviços e infraestrutura.

III.B- Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos

A Lei de licitação frisa que, antes de promover a contratação direta, a administração deve comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo.

Conforme estudo contido técnico preliminar – ETP, foi realizada pesquisa em imóveis de propriedade da Secretaria Municipal de Administração-SEMAD, sendo constatado que a citada pasta não possui nenhum imóvel de sua propriedade na região, sendo então realizada a visita em alguns imóveis da região que pudessem atender as necessidades da Administração, bem como realizada verificação em sítios eletrônicos de algumas corretoras de imóveis, porém sem êxito.

Sendo assim, declarada a singularidade do imóvel a ser adquirido, pois possui características e localização necessárias sua escolha.

III.C- Da Justificativa

Conforme é atestado e certificado nos documentos juntados nos autos, justifica-se a presente aquisição pela natureza singular do imóvel, uma vez que é o único que recebe e dá suporte aos pacientes de câncer do estado do Amapá, que buscam tratamento clínico no

estado de São Paulo/SP, possuindo estrutura e localização necessárias ao recebimento e deslocamento dos pacientes.

Ademais, possibilita ao Município de Santana/AP a realização da compra do imóvel, pelo valor de R\$ **2.913.392,74** (dois milhões, novecentos e treze mil, trezentos e noventa e dois reais e setenta e quatro centavos), **valor este que representa o percentual de 50% (cinquenta por cento) do valor de mercado do imóvel.** Firmando e gerando assim, grande economia os cofres públicos.

IV. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Atendendo ao disposto no art. 74 da Lei Federal nº 14.133/21, há existência de recursos orçamentários, para assegurar o pagamento das despesas relacionadas aquisição de imóvel, destinado ao funcionamento da ASSOCIAÇÃO BENEFICENTE CASA AMANHECER.

V. DA HABILITAÇÃO E QUALIFICAÇÃO MÍNIMA NECESSÁRIA

O inciso V, do art. 72 da Lei Federal nº 14.133/21 frisa que o processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com a comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária.

In casu, consta nos autos apenas a juntada da documentação do representante legal da Empresa SILVIA & LIANG PARTICIPAÇÕES LTDA, qual seja o Sr. Liang Wai Sun.

Nestes termos, tendo em vista que o imóvel pertence a pessoa jurídica SILVIA & LIANG PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ 07.039.905/0001-14, com sede na Rua Diana, n. 89, CJ 17, Perdizes, São Paulo/SP, CEP 05019-000, faz-se necessário a juntada de sua documentação fiscal, social e trabalhista da empresa, conforme disposto no art. 62, 68, 69 e 71 §1º da Lei 14.133/21.

VI. DA CONCLUSÃO

Ante o exposto, resguardados o juízo de conveniência e oportunidade do Administrador, nos limites da Lei, ressalvadas, ainda, as questões de ordem fática e técnica, ínsitas à esfera administrativa, essenciais até mesmo para a devida atuação dos órgãos de controle, o procedimento estará apto para a produção de seus regulares efeitos.

Esta Procuradoria Geral opina pela viabilidade jurídica da inexigibilidade da licitação pretendida, com fulcro no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, **CONDICIONADA:**

- 1- A juntada de documentação da pessoa jurídica SILVIA & LIANG PARTICIPAÇÕES LTDA, em atenção aos termos do art. 62, 68, 69 e 71 §1º e inciso V, do art. 72 da Lei 14.133/21.
- 2- Divulgação e conservação do ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato em sítio eletrônico oficial, em concordância com Parágrafo único do art. 72 da Lei 14.133/21;

Observações:

Que os documentos dos processos licitatórios sejam inseridos no Portal de Compras, em formato PDF adequado, que permita a pesquisa do conteúdo dos arquivos, sob pena de violação ao princípio da transparência, conforme estabelecido no art. 8º, §3º, inciso III da lei 12.527/2011 (lei de acesso a informação).

É o parecer. S.M.J.

Remeto às considerações superiores

Santana/AP, 10 de julho de 2024.



PROCURADORIA

DANILO AUGUSTO OLIVEIRA DOS SANTOS

Procurador Municipal de Assuntos Administrativos

Decreto nº 0738/2024 – GAB/PMS

APROVO:

IVANA CONTENTE GONÇALVES

Procuradora Geral Interina do Município de Santana

Decreto 1122/2024





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 8340-62B6-7D87-D651

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ **DANILO AUGUSTO OLIVEIRA DOS SANTOS** (CPF 003.XXX.XXX-47) em 10/07/2024 11:49:14 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ **IVANA CONTENTE GONÇALVES** (CPF 432.XXX.XXX-00) em 10/07/2024 13:23:13 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://santana.1doc.com.br/verificacao/8340-62B6-7D87-D651>