

**Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo**

## **EDITAL DE LICITAÇÃO Nº 002/2024**

**MODO DE DISPUTA ABERTO  
MAIOR OFERTA DE PREÇO**

**REF.: LICITAÇÃO Nº 002/2024– PROCESSO SEI Nº 7610.2024/0001356-2 - ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP, NOS TERMOS DAS ESPECIFICAÇÕES E ANEXOS QUE INTEGRAM ESTE EDITAL.**

---

**DATA E HORÁRIO PARA O RECEBIMENTO DO ENVELOPE:**  
*até a data e horário previstos para a sessão de abertura.*

**SESSÃO DE ABERTURA:**

**10 DE SETEMBRO DE 2024 – ÀS 10h30**

**LOCAL: Rua Líbero Badaró n.º 504 – 12º andar – sala 122- São Paulo - Capital,  
perante a COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO – COPEL**

## Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

QUADRO RESUMO	3
1. DO PREÂMBULO	4
2. DA ENTREGA DO ENVELOPE / DA SESSÃO DE ABERTURA DOS TRABALHOS	4
3. DO OBJETO	4
4. DO VALOR DE AVALIAÇÃO	5
5. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO	5
6. DA GARANTIA	6
7. DOS ESCLARECIMENTOS E INFORMAÇÕES	6
8. DA IMPUGNAÇÃO DO EDITAL	7
9. DA REPRESENTAÇÃO LEGAL/CREDENCIAMENTO	7
10. DA VISTORIA AO IMÓVEL	7
11. DA APRESENTAÇÃO DO ENVELOPE E DA DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO	8
12. DO ENVELOPE PROPOSTA DE PREÇO	9
13. DA DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO	10
14. DA ABERTURA DO ENVELOPE E PROCESSAMENTO DA LICITAÇÃO	12
15. DOS CRITÉRIOS DE JULGAMENTO E CLASSIFICAÇÃO DA PROPOSTA DE PREÇO	12
16. DA ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO	14
17. DOS RECURSOS	14
18. DA HOMOLOGAÇÃO E DA ADJUDICAÇÃO	15
19. DO PAGAMENTO DO VALOR PROPOSTO/CONTRATO DE COMPRA E VENDA	15
20. DAS PENALIDADES	15
21. DA CONTRATAÇÃO	16
22. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	16
23. DOS ANEXOS	17
ANEXO 1 - TERMO DE REFERÊNCIA	18
ANEXO 2	22
MODELO – PROPOSTA DE PREÇO	22
ANEXO 3	24
MODELO DE DECLARAÇÃO – VISTORIA AO IMÓVEL OU CIÊNCIA	24
ANEXO 4	25
DECLARAÇÃO DE CIÊNCIA	25
ANEXO 4	26
MODELO DE DECLARAÇÃO – EMPRESA NÃO CADASTRADA JUNTO À PMSP	26
ANEXO 5	27
MODELO DE DECLARAÇÃO - CUMPRIMENTO DAS CONDIÇÕES E REQUISITOS DE HABILITAÇÃO	27
ANEXO 6	28
MINUTA DE CONTRATO	28
ANEXO 7 – DOCUMENTOS COMPLEMENTARES	33



## Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

### QUADRO RESUMO

**EDITAL DE LICITAÇÃO N.º 002/2024**

**MODO DE DISPUTA ABERTO**

**MAIOR OFERTA DE PREÇO**

**PROCESSO SEI N° 7610.2021/0001392-3**

**1. OBJETO:**

- **IMÓVEL:** Terreno Urbano
- **ENDEREÇO:** Rua Vilela n° 572, esquina com as Ruas Melo Freire e Apucarana – Bairro Tatuapé – São Paulo – SP
- **MATRÍCULA:** Matrícula 302.420 – 9° CRI/SP CDC 054.006.0091-3 D
- **COORDENADAS:** 23°32'19.9"S 46°33'57.7"W

**2. ABERTURA da SESSÃO: 10 DE SETEMBRO DE 2024 – às 10H30M.**

**3. ENTREGA DOS ENVELOPES:** até a data e horários previstos para a sessão de abertura.

**4. Local para entrega do envelope e abertura da sessão: COPEL - Rua Líbero Badaró, 504 – 12º andar – sala 122 – São Paulo – SP.**

**5. Tipo:** Maior Oferta.

**6. Critério de Julgamento:** Para fins de classificação da proposta, será considerada aquela que apresentar **maior oferta de preço** para compra do imóvel.

**7. Do Valor de Avaliação do Imóvel: R\$ 41.000.000,00** (Quarenta e Um Milhões de Reais)

**8. Dos Débitos:** Eventuais débitos existentes até a data ao outorga da escritura definitiva serão subrogados no preço de venda, cabendo ao licitante vencedor abater esse valores da proposta e comprovar a quitação integral.

**8.1. VALOR DÉBITO ATUAL - IPTU:** R\$ 1.101.654,21

**9. Garantia da Proposta:** Será de 1% (um por cento) do valor de avaliação do imóvel e a comprovação do seu recolhimento da deverá ser feita juntamente com a apresentação da proposta.

**10. Pagamento do Valor Proposto:** observar as disposições do **item 19** do Edital.

**11. Localização do Imóvel:** Rua Vilela n° 572, esquina com as Ruas Melo Freire e Apucarana – Bairro Tatuapé – São Paulo – SP.

**12. Da Vistoria ao Imóvel:** nos termos do **item 10** do Edital.

**13. Das Informações / Esclarecimentos:** das 10h às 16h00 - até 02 (dois) dias úteis anteriores à abertura, por meio eletrônico através do e-mail: [copel@cohab.sp.gov.br](mailto:copel@cohab.sp.gov.br).

**14. Observação:** As informações deste *Quadro Resumo* não afastam a necessidade de conhecimento do inteiro teor deste Edital para formulação da proposta e documentos.



## Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

### 1. DO PREÂMBULO

- 1.1. A **COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP**, com sede na Rua São Bento n.º405 – 12º andar ao 14º andar – Centro - São Paulo – Capital, **TORNA PÚBLICO** que, na data e horário e local assinalados nos **itens 2 e 4 do Quadro Resumo** deste Edital, fará realizar licitação na **MODALIDADE MODO DE DISPUTA ABERTO, TIPO MAIOR OFERTA**, para a venda do imóvel descrito e caracterizado no **item 3 – DO OBJETO** – deste Edital e constante da Matrícula do Cartório de Registro de Imóveis, constante do **ANEXO 7 – DOCUMENTOS COMPLEMENTARES** deste edital.
- 1.2. Este procedimento licitatório e os atos dele decorrentes subordinam-se às disposições da **Lei Federal n.º 13.303/2016** e suas alterações, da **Lei Municipal n.º13.278/02**, demais normas legais aplicáveis, bem como às disposições do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da COHAB-SP e deste Edital, que os interessados declaram conhecer e às quais aderem incondicional e irrestritamente.
- 1.3. O Edital e seus anexos poderão ser retirados integralmente no site <http://www.cohab.sp.gov.br>.

### 2. DA ENTREGA DO ENVELOPE / DA SESSÃO DE ABERTURA DOS TRABALHOS

- 2.1. O **Envelope – PROPOSTA DE PREÇO** deverá ser entregue atendendo ao disposto nos **itens 3 e 4 do Quadro Resumo** deste Edital.
- 2.2. A **SESSÃO DE ABERTURA** dos trabalhos será realizada na sala de licitação da **COPEL**, na data, horário e local estabelecidos nos **itens 2 e 4 do Quadro Resumo** deste Edital.

### 3. DO OBJETO

- 3.1. Constitui objeto desta LICITAÇÃO a alienação de bem imóvel de propriedade da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP abaixo descrito, cujo proveito será revertido para provisão habitacional das famílias inscritas na demanda oficial do Município e investimentos em regularização fundiária, a saber:

- **IMÓVEL:** Terreno Urbano
- **ENDEREÇO:** Rua Vilela n° 572, esquina com as Ruas Melo Freire e Apucarana – Bairro Tatuapé – São Paulo – SP
- **MATRÍCULA:** Matrícula 302.420 – 9º CRI/SP CDC 054.006.0091-3 D
- **COORDENADAS:** 23°32'19.9"S 46°33'57.7"W

- 3.2. Para levantamentos e conhecimento da condição física e de dimensões do imóvel bem como de outros itens que entendam como necessários em relação ao objeto desta LICITAÇÃO, a **PROPONENTE** poderá visitar a área, conforme estabelecido no **item 10**, bem como consultar a documentação técnica anexa a este edital. Na hipótese de não pretender a licitante se utilizar da faculdade de vistoriar o bem, que ora lhe é conferida, deverá apresentar Declaração de Ciência **Anexo 3** deste Edital.



## Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

3.3. A apresentação de Proposta de Preço pela licitante pressupõe o conhecimento pleno do imóvel que pretende adquirir, sua situação física, registraria e jurídica, cabendo-lhe os levantamentos que entender pertinentes, nada podendo ser alegado quanto a eventual desconhecimento de fato ou circunstância que porventura não tenha a proponente identificado.

### 4. DO VALOR DE AVALIAÇÃO

---

4.1. O preço mínimo para a aquisição do imóvel objeto deste certame corresponde ao valor de mercado, apurado no Laudo de Avaliação integrante do **Anexo 7 – Laudo de avaliação** deste Edital.

### 5. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

---

5.1. Poderão participar da presente licitação, pessoas físicas ou pessoas jurídicas, desde que satisfaçam as condições estabelecidas na legislação pertinente deste Edital.

5.2. Também poderão participar deste certame, duas ou mais pessoas físicas reunidas em grupo.

5.2.1. Na hipótese do **subitem 5.2**, os documentos **poderão ser subscritos por um dos co-proponentes na qualidade de procurador dos demais**, constituído por meio de procuração pública, cujo mandato deverá conter poderes para representá-los em todos os atos relativos ao presente certame, inclusive para subscrever a Proposta de Preço em nome de todos, receber intimações e notificações, além de citações judiciais, bem como renunciar à interposição de recursos.

5.3. Também poderão participar deste certame pessoas jurídicas reunidas em consórcio nos termos do artigo 38 do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da COHAB-SP.

5.4. Será vedada a participação de pessoa jurídica:

5.4.1. Cujo administrador ou sócio detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital social seja diretor ou empregado da **COHAB-SP**;

5.4.2. Suspensa pela **COHAB-SP**;

5.4.3. Declarada inidônea pela União, por Estado, pelo Distrito Federal ou Município de São Paulo, enquanto perdurarem os efeitos da sanção;

5.4.4. Constituída por sócio de empresa que estiver suspensa, impedida ou declarada inidônea;

5.4.5. Cujo administrador seja sócio de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea;

5.4.6. Constituída por sócio que tenha sido sócio ou administrador de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea, no período dos fatos que deram ensejo à sanção;

5.4.7. Cujo administrador tenha sido sócio ou administrador de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea, no período dos fatos que deram ensejo à sanção;

5.4.8. Que tiver, nos seus quadros de diretoria, pessoa que participou, em razão de vínculo de mesma natureza, de empresa declarada inidônea.

5.5. Aplica-se a vedação prevista no item 5.4.:

5.5.1. À contratação do próprio empregado ou dirigente, como pessoa física, bem como à participação dele em procedimentos licitatórios, na condição de licitante;

5.5.2. A quem tenha relação de parentesco, até o terceiro grau civil, com:

a) dirigente da **COHAB-SP**.

b) empregado da **COHAB-SP** cujas atribuições envolvam a atuação na área responsável pela licitação ou contratação;

c) autoridade do ente público a que a **COHAB-SP** esteja vinculada.

5.5.3. Cujo proprietário, mesmo na condição de sócio, tenha terminado seu prazo de gestão ou rompido seu vínculo com a **COHAB-SP** há menos de 6 (seis) meses.



## Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

- 5.6. As pessoas físicas e jurídicas participantes da presente licitação devem ter pleno conhecimento das regras constantes neste Edital, das condições gerais e específicas do objeto da licitação, não podendo invocar qualquer desconhecimento como elemento impeditivo da correta formulação da proposta e integral cumprimento do contrato decorrente desta licitação.
- 5.7. A análise das condições de participação deverá ser feita pela comissão no momento do credenciamento previsto no item 9 deste edital.

### 6. DA GARANTIA

---

- 6.1. Deverá ser prestada garantia para participar desta licitação, em qualquer das seguintes modalidades Dinheiro, Seguro-Garantia ou Carta de Fiança Bancária, cuja opção ficará a critério da licitante.
- 6.2. Quando em dinheiro, a garantia será depositada na Tesouraria da COHAB-SP, de acordo com as instruções da Gerência de Administração Financeira – GAFIN – Rua Líbero Badaró nº 504, 12º andar, sala 122, no horário das 10h às 15h30.
- 6.3. Será de 1% (um por cento) sobre o valor estimado do imóvel objeto da presente licitação, devendo ser recolhida conforme valor e prazo apresentados no item 8 do Quadro Resumo, mediante guia de recolhimento expedida pela COPEL, no endereço assinalado no item 9 do Quadro Resumo deste Edital.
- 6.4. Em caso de apresentação de fiança bancária, da carta de fiança deverá constar a expressa renúncia, pelo fiador, aos benefícios dos artigos 827, 835 e 838 do Código Civil Brasileiro.
- 6.5. A garantia para licitar da(s) licitante(s) inabilitada(s)/desclassificada(s) será restituída mediante solicitação, feita por escrito à COPEL, junto com a cópia do recibo de recolhimento da garantia, após decorrido o prazo para interposição de recursos ou após julgamento dos recursos eventualmente interpostos, inclusive judiciais.
- 6.5.1. Caso transcorra o prazo para interposição de recursos sem que a(s) licitante(s) inabilitada(s)/desclassificada(s) manifeste(m) interesse em recorrer, poderá ser feita a solicitação para devolução da garantia para licitar ao final do referido prazo legal, nos termos descritos no subitem 6.5. deste edital.
- 6.6. A garantia para licitar, da(s) licitante(s) considerada(s) habilitada(s)/classificada(s), não vencedora(s), será restituída após a assinatura do instrumento contratual desta licitação, mediante solicitação, feita por escrito à COPEL, juntamente com a cópia do recibo de recolhimento da garantia.
- 6.7. Caso a(s) licitante(s) não manifeste(m) interesse por escrito, nos termos dos subitens 6.5 e 6.6. deste Edital, na restituição da garantia oferecida para licitar, apresentada nas modalidades seguro garantia ou carta de fiança, no prazo de até 60 (sessenta) dias após a publicação do extrato de contrato derivado deste certame, a Gerência de Administração Financeira – GAFIN – da COHAB-SP, fará a devolução destes documentos diretamente ao seu emissor.
- 6.8. O valor pago a título de garantia da proposta pela licitante vencedora será abatido do valor correspondente ao Preço Total da Oferta pelo imóvel, a ser pago na data de outorga da escritura pública.

### 7. DOS ESCLARECIMENTOS E INFORMAÇÕES

---

- 7.1. Quaisquer esclarecimentos e/ou informações complementares sobre a presente LICITAÇÃO poderão ser obtidos mediante requerimento escrito, por quem detenha legitimidade ou poderes para representá-la, em conformidade com o item 13 do Quadro Resumo.
- 7.2. Não serão atendidos pedidos de informações e/ou esclarecimentos formulados por telefone, vedada comunicação personalizada.
- 7.3. Os esclarecimentos serão publicados no Diário Oficial da Cidade de São Paulo - DOC.



## Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

7.4. Todas as referências de horários constantes deste Edital observarão o horário de Brasília/DF.

### 8. DA IMPUGNAÇÃO DO EDITAL

---

- 8.1. A COHAB-SP não poderá descumprir as normas e condições do presente Edital, ao qual se acha estritamente vinculada.
- 8.2. Qualquer cidadão é parte legítima para impugnar este edital por irregularidade na aplicação das disposições legais a que ele se subordina, devendo protocolar o pedido até 5 (cinco) dias úteis antes da data fixada para a abertura do envelope propostas, devendo a COHAB-SP julgar e responder à impugnação em até 3 (três) dias úteis.
- 8.3. Eventuais impugnações ao presente Edital deverão ser dirigidas ao Presidente da COPEL obedecida às disposições do item 16 – **DOS RECURSOS** deste Edital.

### 9. DA REPRESENTAÇÃO LEGAL/CREDENCIAMENTO

---

- 9.1. Para a prática de todo e qualquer ato relativo a este procedimento, na sessão de abertura, prevista no **subitem 2.2** deste Edital, serão apresentados à Comissão Permanente de Licitação os documentos destinados a identificar e qualificar os proponentes e/ou seus procuradores.
- 9.2. **No caso de representação direta:**
  - 9.2.1. **Pessoa física** – deverá ser apresentada a Cédula de Identidade (RG) do proponente.
  - 9.2.2. **Pessoa Jurídica** – deverá ser apresentada a comprovação do representante legal por meio do Estatuto Social e da última ata que elegeu a Diretoria em exercício, devidamente registrada no órgão competente, se for o caso, do ato constitutivo e alterações subsequentes, devidamente registrado, em se tratando de sociedade empresária, sempre e em qualquer caso acompanhados da Cédula de Identidade (RG) do representante.
- 9.3. **No caso de procurador:**
  - 9.3.1. Deverá ser apresentada Procuração outorgada por Instrumento Público, com poderes específicos para o fim a que se destina, com competência, inclusive, para o recebimento de intimações, ciência de todos os atos e desistência de recursos em geral, se for o caso, acompanhada da Cédula de Identidade (RG) do procurador.
    - 9.3.1.1. Para o procurador constituído por pessoas físicas ou jurídicas reunidas em grupo/consórcio, deverão ser observadas também as disposições dos **subitens 5.2. e 5.2.1.** deste Edital.
- 9.4. Os documentos de representação legal/credenciamento serão verificados pela Comissão de Licitação e colocados à disposição dos demais interessados. Após, serão retidos pela Comissão para juntada ao respectivo processo de licitação.
- 9.5. Não será permitida a participação de uma mesma pessoa como representante de mais de um proponente e/ou grupo.

### 10. DA VISTORIA AO IMÓVEL

---

- 10.1. Ficará a cargo dos interessados realizar vistoria no imóvel objeto deste certame, objetivando conhecer as características físicas, urbanas e locais, inclusive as condições do entorno, para ter ciência de todos os elementos que envolvem o imóvel pretendido.
- 10.2. A vistoria implica a ciência e o reconhecimento por parte da licitante de que o bem objeto deste certame refere-se unicamente ao terreno descrito no item 3 deste Edital, declarando-se ciente o proponente de que não lhe é assegurada a



## Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

manutenção ou a remoção de qualquer equipamento ou instalação sobre o mesmo, devendo o terreno ser aceito no estado em que se encontrar, nada podendo ser invocado pelo adquirente.

- 10.3.** A vistoria, se julgada necessária pela licitante, deverá ser previamente agendada através do telefone (11) 3396 8686 – Diretoria Técnica e de Patrimônio, de segunda-feira a sexta-feira, das 10:00min às 16h00min.
- 10.4.** A vistoria deverá ser realizada com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas da data designada para a abertura da sessão pública, de segunda-feira a sexta-feira, em dias úteis, das 14h00min às 16h00min.
- 10.5.** O bem será franqueado para vistoria no endereço Rua Vilela n° 572, esquina com as Ruas Melo Freire e Apucarana – Bairro Tatuapé – São Paulo – SP.
- 10.6.** Todos os custos associados à vistoria serão de inteira responsabilidade da licitante.
- 10.7.** A licitante deverá apresentar Declaração de Vistoria, se realizada, em conformidade com o modelo constante do **Anexo 3 deste Edital**. Caso dispense, por sua conta e risco, a vistoria que lhe é facultada, a proponente deverá apresentar Declaração de Ciência, em conformidade com o modelo constante do **Anexo 3 deste Edital**.

### **11. DA APRESENTAÇÃO DO ENVELOPE E DA DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO**

- 11.1.** A licitação será processada e julgada, nos termos da lei 13.303/16 e do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da COHAB-SP.
- 11.2.** O **Envelope** apresentado pelos participantes nos termos do **item 2** deste Edital deverão ser opacos, indevassáveis, impedindo a identificação do seu conteúdo, lacrados e subscritos com os seguintes dados:
- 11.2.1. Endereçamento:**
- Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP - Comissão Permanente de Licitação - LICITAÇÃO N° /2024**
- 11.2.2. Envelope** com referência ao conteúdo:
- ENVELOPE - PROPOSTA DE PREÇO**
- 11.2.3. Denominação:**
- 11.2.3.1.** Pessoa física: Nome do Proponente, RG, CPF e endereço completo.
- 11.2.3.2.** Pessoa Jurídica: Denominação Social, CNPJ e endereço completo.
- 11.2.3.3.** Participação em Grupo/Consórcio: Deverá ser anexada relação com o nome de todos os proponentes, RG, CPF e endereço completo.
- 11.2.3.3.1.** Caso tenha sido constituído procurador para representar o grupo, os envelopes deverão conter os dados do representante devidamente qualificado, nos termos do **subitem 5.2.1** deste Edital
- 11.3.** Todos os **DOCUMENTOS ENTREGUES** no presente certame **DEVERÃO:**
- 11.3.1.** Estar com o **PRAZO DE VALIDADE** em vigor.



## Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

- 11.3.1.1. Será considerado o prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar da data de sua expedição, se outro não constar de lei específica ou do próprio documento.
  - 11.3.2. Ser apresentados em original, por qualquer processo de cópia autenticada por cartório competente ou por servidor da Administração ou publicação em órgão da imprensa oficial, não sendo aceitos documentos na forma de fac-símile, nem tampouco por meio de protocolo.
  - 11.3.3. Ser subscritos pelo proponente - pessoa física, ou representante legal – pessoa jurídica, ou ainda pelo procurador, com identificação clara de seu subscritor.
  - 11.3.4. Ser subscritos por todos os co-proponentes, em caso de participação de duas ou mais pessoas físicas ou jurídicas reunidas em grupo, com identificação clara dos subscritores.
    - 11.3.4.1. Caso tenha sido constituído procurador para representar o grupo, nos termos do **subitem 5.2.1** deste Edital, os documentos deverão estar subscritos por este representante devidamente qualificado.
  - 11.3.5. Ser compatíveis com as respectivas inscrições nas esferas federal, estadual e municipal, sendo vedada, na apresentação, a mesclagem dos documentos de estabelecimentos diversos (números de inscrição no CNPJ, IE e CCM).
  - 11.3.6. Estar rubricados, colecionados e numerados em ordem sequencial, de acordo com as prescrições deste Edital.
- 11.4. A aceitação dos documentos obtidos via internet ficará condicionada à confirmação de sua autenticidade e validade, também por esse meio eletrônico.
- 11.5. Não serão aceitas certidões positivas de débito, exceto quando constar da própria certidão ressalva que autorize a sua aceitação.
- 11.6. Os proponentes deverão apresentar os documentos estritamente necessários, evitando duplicidade e a inclusão de outros, supérfluos ou dispensáveis.
- 11.7. Não serão recebidos envelopes em desacordo com as instruções deste Edital, nem os que forem entregues fora do prazo estabelecido no **item 2** deste Edital.

## **12. DO ENVELOPE PROPOSTA DE PREÇO**

---

- 12.1. O **Envelope PROPOSTA DE PREÇO** deverá conter a Proposta de Preço impressa, em via única, sem emendas, rasuras, borrões, entrelinhas, acréscimos ou supressões que impeçam a verificação da legitimidade do documento, datada e assinada, com identificação clara de seu subscritor.
- 12.2. A Proposta de Preço deverá ser apresentada obedecendo o modelo **Anexo 2** deste Edital, acompanhada da comprovação do recolhimento da Garantia da Proposta de acordo com o **item 6** deste edital.
- 12.3. A **Proposta de Preço** deverá indicar:
- 12.3.1. Os dados do imóvel pretendido.
  - 12.3.2. O preço total da oferta para o imóvel pretendido, para pagamento à vista e em uma única parcela, o qual não poderá ser inferior ao valor estabelecido no Laudo de Avaliação do imóvel, nos termos do Anexo 7 deste Edital e indicado no **item 7** do **Quadro Resumo**;



## Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

- 12.3.3.** A qualificação dos coproponentes e a proporção que cada um terá no imóvel, no caso de Proposta de Preço em grupo.
- 12.4.** A proposta deverá vir acompanhada de Declaração de Inexistência de Fato Impeditivo à Habilitação e aceitação das condições do Edital e seus anexos, obedecido ao **modelo do Anexo 5** deste Edital.
- 12.5.** A proposta deverá vir acompanhada de Declaração de Vistoria ao Imóvel ou Declaração de Ciência, nos termos do item 10 deste Edital e obedecido os modelos constantes do **Anexo 3 deste Edital**.
- 12.6.** Os valores indicados na Proposta de Preço deverão ser apresentados em moeda corrente nacional, expressos por algarismos e por extenso. No caso de divergência, será considerado o valor por extenso.
- 12.7.** A Proposta de Preço apresentada em grupo obriga todos os co-proponentes solidariamente pelo pagamento da totalidade do preço ofertado.
- 12.8.** Caso a Proposta de Preço apresentada em grupo não indique a proporção de cada co-proponente no imóvel serão consideradas, para fins do subitem **12.3.3.** deste Edital, partes ideais iguais.
- 12.9.** A Proposta de Preço deverá conter prazo de validade não inferior a 60 (sessenta) dias corridos, contados da data de sua apresentação.

### **13. DA DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO**

---

**13.1.** A **DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO** será composta pelos seguintes documentos:

**13.1.1.** Tratando-se o licitante de pessoa física:

- a) cópia da Cédula de Identidade;
- b) se casada, separada judicialmente ou divorciada, cópia autenticada da certidão de casamento, e do pacto antenupcial, se houver, ambas expedidas em data não superior a 2 (dois) meses anteriores à data da abertura do certame;
- c) cópia autenticada do cartão do cadastro de Pessoa Física (CPF);
- d) declaração atestando, sob as penalidades cabíveis, a inexistência de ato impeditivo à sua participação na licitação, conforme Anexo do edital;
- e) Instrumento de Procuração Pública, quando da participação em grupo, nos termos do subitem 5.2.1 deste Edital.

**13.1.2.** Tratando-se o licitante de pessoa jurídica:

- a) Prova de inscrição junto ao Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ;
- b) registro comercial, no caso de empresa individual;
- c) cópia autenticada do ato constitutivo consolidado, devidamente registrado no Órgão Competente (Junta Comercial ou Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas), acompanhado de prova da eleição da diretoria em exercício ou da ata de eleição dos atuais administradores, conforme o caso;
- d) decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e do ato de registro ou autorização para funcionamento, expedido pelo Órgão Competente, quando a atividade assim o exigir; e

## **Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo**

e) Declaração de Vistoria ao Imóvel ou Declaração de Ciência obedecidos os modelo consantes do Anexo 3 deste Edital.

**13.1.3.** Em qualquer hipótese (pessoa física ou jurídica), deverão ser também apresentados os documentos que demonstre a regularidade fiscal, previdenciária e trabalhista das licitantes:

**A)** Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), nos termos da Lei Federal n.º12.440/11 e Comprovação de situação regular perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, mediante apresentação do Certificado de Regularidade do Fundo de Garantia – CRF.

**B)** Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativa aos tributos federais e à Dívida Ativa da União, e das contribuições junto ao Instituto Nacional do Seguro Social – INSS, da sede ou domicílio da licitante, nos termos da Portaria Conjunta RFB/PGFN n.º1751 de 02/10/2014.

**C)** Na hipótese de licitante com sede ou domicílio no Estado de São Paulo. Certidão de Regularidade para com a Fazenda Estadual da sede da licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e relativa aos tributos relacionados com a prestação licitada, da seguinte forma:

**C.1)** Certidão emitida pela Secretaria de Estado dos Negócios da Fazenda de São Paulo atestando inexistência de débitos inscritos e não inscritos na dívida ativa, ou

**C.2)** Certidão da Secretaria de Estado dos Negócios da Fazenda de São Paulo atestando inexistência de débitos não inscritos, juntamente com a certidão negativa de débitos tributários da Dívida Ativa do Estado de São Paulo, expedida pela Procuradoria Geral do Estado, atestando a inexistência de débitos inscritos.

**D)** Tratando-se de licitante com sede ou domicílio em outro Estado da Federação, deverá apresentar certidão de regularidade para com a Fazenda Estadual atestando a inexistência de débitos não inscritos/lançados e inscritos em dívida ativa.

**E)** Prova de Regularidade para com a Fazenda Municipal da sede ou domicílio da licitante, relativa aos tributos mobiliários;

**E.1)** Tratando-se de licitante com sede ou domicílio fora do Município de São Paulo - e que esteja cadastrada como contribuinte neste Município - deverá apresentar prova de regularidade para com a Fazenda do Município de São Paulo.

**E.2)** A licitante com sede ou domicílio fora do Município de São Paulo - e que não esteja cadastrada como contribuinte neste Município - deverá apresentar declaração, firmada pelo representante legal, sob as penas da Lei, do não cadastramento e de que nada deve à Fazenda do Município de São Paulo, nos termos do modelo Anexo 4 deste Edital.

**13.1.4.** A licitante poderá comprovar a Regularidade, também por meio de:

(a) Certidão Positiva com efeito de negativa.

(b) Certidões Positivas cujos débitos estejam judicialmente garantidos ou com sua exigibilidade suspensa por decisão judicial, apresentando neste caso, certidão de objeto e pé de todas as ações ajuizadas, que demonstrem essa situação.

**13.1.5.** A COHAB-SP se reserva o direito de efetuar as diligências que julgar necessárias para aferir se a documentação e informações apresentadas atendem aos requisitos estabelecidos neste Edital e na legislação pertinente.



## Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

- 13.1.6. No caso de participação em grupo ou consórcio, deverão ser apresentados os documentos de cada um dos integrantes do grupo
- 13.1.7. Os documentos necessários à licitação, indicados nos subitens anteriores deste Edital, poderão ser apresentados no original, por qualquer processo de cópia autenticada por Cartório, ou ainda, em órgão da imprensa oficial. Nenhum documento poderá ser autenticado após a sessão de abertura do certame.

### **14. DA ABERTURA DO ENVELOPE E PROCESSAMENTO DA LICITAÇÃO**

---

- 14.1. Os envelopes com a **PROPOSTA DE PREÇO** deverão ser protocolados na **COPEL**, na data, horário e endereço assinalados no **item 2** do presente Edital.
- 14.2. Os envelopes deverão ser entregues na **COPEL**, com registro do dia e horário do recebimento, não sendo aceitos, após o horário, adendos, acréscimos, supressões ou esclarecimentos a respeito de seus conteúdos.
- 14.3. A **DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO** ficara em posse da licitante e somente será entregue se convocada pela Comissão.
- 14.4. Na sessão pública citada no **item 2**, a Comissão Permanente de Licitação procederá à abertura dos **Envelopes PROPOSTA DE PREÇO**, devendo a documentação de seu conteúdo ser examinada e rubricada pela Comissão e pelos presentes que o desejarem.
- 14.5. A Comissão examinará, julgará e classificará as **Propostas de Preço** apresentadas de acordo com os critérios estabelecidos no **item 15** deste Edital, comunicando o resultado por meio de publicação no *Diário Oficial da Cidade de São Paulo – D.O.C.*
- 14.5.1. Confirmada a efetividade da proposta que obteve a primeira colocação na etapa de julgamento, ou que passe a ocupar essa posição em decorrência da desclassificação de outra que tenha obtido colocação superior, a COHAB-SP, em Fase de Negociação, deverá negociar condições mais vantajosas com a classificada.
- 14.6. Os documentos destinados à **HABILITAÇÃO**, previstos no item 13, serão solicitados após a divulgação o resultado de classificação, mas apenas da licitante classificada em primeiro lugar, devendo ser examinados e rubricados pela Comissão e pelos presentes que o desejarem.
- 14.7. A **COPEL** poderá divulgar o resultado da análise da **DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO** em sessão pública, ou ainda, sendo inviável a análise na sessão, suspender os trabalhos para análise do seu conteúdo, comunicando o resultado por meio de publicação no Diário Oficial da Cidade de São Paulo – D.O.C.
- 14.8. De cada sessão pública, será lavrada ata circunstanciada dos trabalhos, da qual constarão obrigatoriamente todas as manifestações e respectivos esclarecimentos, devendo ser assinada pelos membros da Comissão de Licitação e pelos representantes legais presentes.

### **15. DOS CRITÉRIOS DE JULGAMENTO E CLASSIFICAÇÃO DA PROPOSTA DE PREÇO**

---

- 15.1. O julgamento obedecerá ao critério estabelecido no item 6 do Quadro Resumo deste Edital para o imóvel licitado, atendidas as especificações desta **LICITAÇÃO**.
- 15.2. A **COPEL** examinará as Propostas de Preço apresentadas quanto à conformidade e compatibilidade com os requisitos e especificações do presente Edital.
- 15.3. Considerar-se-ão desclassificadas as Propostas de Preço que:



## Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

- 15.3.1.** Consignarem preço inferior ao estabelecido no Laudo de Avaliação do imóvel proposto conforme constante do **Anexo 7** deste Edital.
- 15.3.2.** Não apresentarem assinatura do proponente ou de seu procurador regularmente constituído.
- 15.3.3.** Apresentarem mais de uma proposta para o imóvel objeto da presente **LICITAÇÃO**.
- 15.3.3.1.** No caso de cônjuges, esses não poderão participar com propostas distintas para o imóvel, sob pena de serem ambas desclassificadas. O mesmo acontecerá com propostas isoladas, apresentadas pelas pessoas físicas ou jurídicas que estejam se candidatando à compra do imóvel em grupo ou consórcio.
- 15.3.4.** Condicionarem a sua oferta ou apresentar quaisquer outras condições não previstas no Edital.
- 15.3.5.** Contiverem rasuras e/ou divergências de valores e/ou manifestos erros que comprometam sua legitimidade.
- 15.3.6.** Preenchidas a lápis.
- 15.4.** As Propostas de Preço apresentadas que atenderem em sua essência aos requisitos do presente Edital serão **CLASSIFICADAS** em **ORDEM DECRESCENTE** de **VALOR OFERTADO** relativo ao imóvel do presente Edital.
- 15.5.** No caso de empate, a classificação se dará nos termos do art. 55, da Lei Federal n.º 13.303/2016, atualizada.
- 15.6.** Após o recebimento das Propostas Comerciais, as PROPONENTES não poderão retirar ou substituir estas propostas, não cabendo desistência, salvo por motivo justo decorrente de fato superveniente e aceito pela comissão de licitação e devidamente registrado em Ata.
- 15.7.** Nessa mesma sessão dar-se-á a abertura das Propostas Comerciais, a leitura dos valores ofertados, a análise e apresentação da classificação das propostas para efeito da etapa de lances.
- 15.8.** As Propostas Comerciais cujo objeto não atendam às especificações, prazos e condições fixadas no edital serão desclassificadas.
- 15.9.** No início da etapa de lances o Presidente da Comissão convidará individualmente as PROPONENTES com propostas classificadas, a formular lances de forma sequencial, a partir da PROPONENTE com proposta de menor oferta e as demais em ordem crescente. Em caso de empate inicial, o desempate se dará por sorteio antes do início desta etapa.
- 15.10.** Os lances deverão ser formulados em valores distintos e crescentes, superiores à proposta de maior oferta, observado o acréscimo mínimo admitido entre eles de R\$ 300.000,00 (Trezentos mil reais) adicionais ao valor proposto para alienação.
- 15.11.** A etapa de lances será considerada encerrada quando todos os participantes dessa etapa, menos um, declinarem da formulação de lances.
- 15.12.** Em caso de empate na etapa de lances, serão utilizados, na ordem em que se encontram enumerados, os seguintes critérios de desempate:
- a) disputa final, em que os PROPONENTES empatados poderão apresentar nova proposta fechada, em ato contínuo ao encerramento da etapa de julgamento;
- b) persistindo o empate, será realizado sorteio, em ato contínuo ao encerramento da etapa de julgamento.
- 15.13.** Confirmada a efetividade da proposta que obteve a primeira colocação na etapa de lances, deverá ser feita negociação das condições mais vantajosas com quem as apresentou.



## Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

- 15.14. A negociação deverá ser feita com os demais PROPONENTES, segundo a ordem inicialmente estabelecida, quando o valor proposto para alienação, mesmo após negociação, permanecer abaixo do orçamento estimado pela COHAB-SP.
- 15.15. Se depois de adotada a providência acima não for obtido valor igual ou superior ao valor mínimo do orçamento da COHAB-SP, será revogada a licitação, sem qualquer direito a indenização aos PROPONENTES.
- 15.16. A classificação final das ofertas será na ordem decrescente de valor, considerando-se a conjunção das ofertas finais e aquelas propostas não desclassificadas que não foram selecionadas para a etapa de lances.
- 15.17. Será examinada a aceitabilidade do preço, decidindo-se motivadamente a respeito, com base nos preços praticados no mercado.
- 15.18. Encerrada a abertura e a leitura dos preços constantes na Proposta Comercial, será intimada a PROPONENTE com a melhor proposta, conforme critério de seleção estabelecido neste Edital, para apresentação, em sessão pública a ser designada previamente, da Proposta Comercial Final e dos Documentos para Habilitação
- 15.19. O resultado da classificação será comunicado por meio de publicação no *Diário Oficial da Cidade de São Paulo – DOC*.
- 15.20. É facultado à Comissão de Licitação, em qualquer fase do certame, promover as diligências que entender necessárias, adotando medidas de saneamento destinadas a esclarecer informações, corrigir impropriedades meramente formais na proposta, documentação de habilitação ou complementar a instrução do processo.

### 16. DA ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO

---

- 16.1. Recebida a **DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO** da licitante classificada em primeiro lugar, a COPEL procederá à sua habilitação ou inabilitação.
- 16.2. Serão inabilitadas as licitantes que deixarem de apresentar qualquer documento exigido neste Edital, ou que apresentem qualquer documento fora de seu prazo de validade, ou, ainda, que não preencherem qualquer de seus requisitos.
- 16.3. A COPEL, quando for o caso, procederá à abertura e apreciação da documentação relativa à **HABILITAÇÃO** de tantos concorrentes classificados quantos forem os inabilitados, sempre em sessão pública.
- 16.4. Será **DECLARADO VENCEDOR** deste certame o proponente **classificado** com a **Proposta de Preço de MAIOR OFERTA** para o imóvel objeto da presente **LICITAÇÃO** e **HABILITADO** nos termos do item 16 deste edital.

### 17. DOS RECURSOS

---

- 17.1. As defesas, impugnações, recursos, pedidos de reconsideração, representações e reclamações de quaisquer natureza, deverão ser formulados por escrito, assinados pelo proponente ou representante legal/procurador, com comprovação dessa qualidade, protocolados na COPEL, no endereço indicado no **item 4** do **Quadro Resumo** deste Edital, das 9h às 16h30, em estrita observância ao respectivo prazo legal.
- 17.2. As disposições regulamentares em matéria recursal são as previstas no artigo 59 da Lei Federal n.º 13.303/2016 atualizada, obedecidos rigorosamente os prazos e processamentos ali consignados.
- 17.3. As impugnações e recursos deverão ser endereçados ao Presidente da COPEL para análise e, se for o caso, reconsideração da decisão que deu origem a irrisignação do licitante. Na hipótese de manutenção da decisão, a COPEL encaminhará o recurso à autoridade superior, devidamente informado, para decisão, com observância dos prazos legais.

## **Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo**

**17.4.** As intimações dos atos administrativos decorrentes desta licitação dar-se-ão por meio de publicação no Diário Oficial da Cidade de São Paulo – DOC.

**17.4.1.** A divulgação no DOC poderá ser dispensada se a decisão for veiculada em sessão de julgamento na qual estejam presentes todos os proponentes ou responsáveis legais/procuradores, quando poderá ser feita por comunicação direta aos interessados e lavrada em ata.

**17.5.** A interposição do recurso será comunicada aos demais participantes, que poderão impugná-lo no prazo legal.

### **18. DA HOMOLOGAÇÃO E DA ADJUDICAÇÃO**

---

**18.1.** Decorrido o prazo recursal contra o julgamento proferido e/ou decididos os eventuais recursos interpostos, a Comissão Permanente de Licitação encaminhará o processo à Autoridade Superior para a **HOMOLOGAÇÃO** e a **ADJUDICAÇÃO** deste certame.

### **19. DO PAGAMENTO DO VALOR PROPOSTO/CONTRATO DE COMPRA E VENDA**

---

**19.1.** O comprador deverá efetuar o pagamento à vista, correspondente ao Preço Total da oferta pelo imóvel, descontados os valores referentes à quitação dos débitos sob responsabilidade da Cohab, na data de outorga da escritura pública, conforme as seguintes formas:

**19.2.1.** Cheque administrativo nominal à Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB – SP;

**19.2.2.** Transferência Eletrônica Disponível – TED, **para a conta corrente nº: 2873.003.593-0 [Caixa Econômica Federal (104)], de titularidade da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP (C.N.P.J./60.850.575/0001-25).**

**19.2.** O valor pago a título de garantia da proposta pela licitante vencedora será abatido do valor correspondente ao Preço Total da Oferta pelo imóvel, a ser pago na data de outorga da escritura pública.

**19.3.** Os débitos referentes ao imposto territorial urbano serão abatidos do valor da venda a ser repassado pela compradora à vendedora. Assim, a compradora deverá quitar os débitos do imposto territorial urbano e comprovar a quitação perante a vendedora na data da lavratura da escritura.

**19.4.** O vendedor entregará ao comprador a posse do imóvel concomitantemente à lavratura da escritura de compra e venda.

### **20. DAS PENALIDADES**

---

**20.1.** O licitante que causar o retardamento do andamento do certame, prestar informações inverídicas em sua documentação para habilitação e proposta, não mantiver proposta, fraudar de qualquer forma o procedimento desta licitação, apresentar documentação falsa, comportar-se de modo inidôneo, fizer declaração falsa, cometer fraude fiscal ou de outra forma infringir os termos do presente Edital, quando não incorrido em penalidades específicas, ficará sujeito às seguintes penalidades, de maneira isolada, ou concomitantemente:

a) Advertência;

b) Multa de até 5% (cinco por cento) do preço mínimo da alienação;

c) Suspensão do direito de licitar e contratar com a COHAB-SP; e

d) Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor da proposta se, sem justificativa aceita pela COHAB-SP, o adjudicatário recusar-se a assinar o **CONTRATO**, sem prejuízo da adoção de outras medidas administrativas e/ou judiciais cabíveis;



## Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

- 20.2.** Considerando que o Contrato de Venda e Compra será firmado em caráter irrevogável e irretratável, na hipótese de não pagamento do preço ofertado no seu respectivo vencimento, ficará o COMPRADOR sujeito aos encargos moratórios previstos no item 20.3 deste Edital, calculados sempre pro rata die, sem prejuízo de eventuais perdas e danos a serem pleiteados pela COHAB-SP em ação própria.
- 20.3.** Na hipótese de o(S) COMPRADOR(ES) descumprir os prazos estabelecidos para a outorga da escritura pública de venda e compra e para o respectivo registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis, incorrerá em multa diária no importe de 0,05 % do valor do contrato, incidente por dia de atraso e até a regularização da obrigação inadimplida.
- 20.4.** Na hipótese de grupo ou consórcio, responderão todos os licitantes solidariamente pelas sanções pecuniárias previstas neste Edital.
- 20.5.** As penalidades poderão deixar de ser aplicadas se ocorrer hipótese de caso fortuito ou força maior, aceita pela Comissão e submetida à aprovação da respectiva autoridade superior, assegurando-se que tais penalidades somente serão aplicadas mediante processo administrativo, no qual serão assegurados o contraditório e a ampla defesa.

### 21. DA CONTRATAÇÃO

---

- 21.1.** A licitante vencedora deverá comparecer para assinar o Contrato de Compra e Venda, no prazo de até 10 (dez) dias contados da data do recebimento da convocação, podendo ser prorrogado por igual período, a critério da **COHAB-SP**.
- 21.1.1.** O contrato deverá ser assinado pela pessoa física ou **representante legal** da licitante vencedora – **diretor, sócio ou procurador** – mediante apresentação dos instrumentos necessários à comprovação daquela qualidade (instrumentos societários, procuração, cédula de identidade etc.).
- 21.2.** Para a assinatura do contrato, a licitante vencedora deverá, ainda, **substituir os documentos de habilitação cujos prazos de validade estiverem vencidos**.
- 21.3.** Se a licitante vencedora não comparecer para assinar ou não aceitar o instrumento contratual, a **COHAB-SP** convocará as licitantes remanescentes, na ordem de classificação, para fazê-lo em igual prazo e nas mesmas condições propostas pela primeira classificada, inclusive quanto ao preço, ou revogará a licitação, sem prejuízo à aplicação da penalidade prevista no **item 19 deste Edital**.

### 22. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

---

- 22.1.** Ao participar da presente Licitação, os licitantes assumem integral responsabilidade pela autenticidade e veracidade de todos os documentos e informações prestadas, respondendo na forma da lei por qualquer irregularidade constatada.
- 22.1.1.** Os licitantes são responsáveis pela obtenção de todos os dados e informações sobre a presente alienação.
- 22.2.** Os interessados devem ter pleno conhecimento das disposições constantes deste Edital, bem como de todas as suas condições, não podendo invocar nenhum desconhecimento, como elemento impeditivo para a correta formulação de sua Proposta de Preço e documentação.
- 22.3.** Caso os licitantes desclassificados não retirem seus respectivos envelopes no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data de homologação deste certame, serão eles destruídos.
- 22.4.** A **COHAB-SP** poderá revogar a licitação por interesse público, devendo anulá-la por ilegalidade, sempre em decisão fundamentada, nos termos do artigo 62, da Lei Federal n.º 13.303/2016 e alterações.
- 22.5.** Na contagem dos prazos estabelecidas neste Edital exclui-se o dia do início e inclui-se o do vencimento.



## Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

- 22.5.1.** Os prazos se iniciam e vencem exclusivamente em dias úteis de expediente, desconsiderando-se os feriados e recessos praticados pela COHAB-SP.
- 22.6.** Caso a Comissão Permanente de Licitação constate, no curso do procedimento licitatório, a participação de proponente que apresente quaisquer das situações previstas nos **subitens 5.4 e 5.5.** deste edital, procederá à sua inabilitação.
- 22.7.** O licitante vencedor poderá ser alijado deste certame, em qualquer fase, se a **COHAB-SP** tiver conhecimento de fato desabonador à sua habilitação, não apreciados pela **COPEL**, supervenientes, ou só conhecidos após o julgamento.
- 22.8.** O licitante vencedor assumirá integral responsabilidade pelos danos que causar à **COHAB-SP** e a terceiros, por si ou seus sucessores e representantes, na execução dos atos da presente licitação, isentando a **COHAB-SP** de qualquer ônus.
- 22.9.** Todos os elementos fornecidos pela COHAB-SP, que compõem o presente Edital e seus Anexos, são complementares entre si.
- 22.10.** Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para serem dirimidas possíveis dúvidas e questões oriundas desta licitação.

### 23. DOS ANEXOS

---

- 23.1.** Integram o presente Edital os seguintes Anexos:

**ANEXO 1 - TERMO DE REFERÊNCIA**

**ANEXO 2 - Modelo - Proposta de Preço**

**ANEXO 3 – Modelo de Declaração – Vistoria ao Imóvel e Declaração de Ciência**

**ANEXO 4 – Modelo de Declaração – empresa não cadastrada**

**ANEXO 5 – Modelo de Declaração – Cumprimento das Condições e Requisitos de Habilitação**

**ANEXO 6 – Minuta do Contrato**

**ANEXO 7 – DOCUMENTOS COMPLEMENTARES:**

- **Localização do Imóvel (Mapa/Foto aérea);**
- **Matrícula;**
- **Consulta Preliminar: Informação de Restrições do Imóvel;**
- **Quadra Fiscal;**
- **Certidão de Dados Cadastrais;**
- **Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários;**
- **Laudo de Avaliação;**
- **Localização Google-Earth.**

- 23.2.** processo e o fornecido pela **COHAB-SP** juntamente com o Edital, prevalecerão os dados constantes do processo que deu origem a presente licitação.

São Paulo, 16 de agosto de 2024.  
**Afonso Celso Moraes Sampaio Neto**  
**PRESIDENTE DA COPEL - COHAB-SP**

## Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

### ANEXO 1 - TERMO DE REFERÊNCIA

**REF.: LICITAÇÃO N° 002/2024– PROCESSO SEI N° 7610.2024/0001356-2 - ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP, NOS TERMOS DAS ESPECIFICAÇÕES E ANEXOS QUE INTEGRAM ESTE EDITAL.**

#### 1 - INTRODUÇÃO

O presente TERMO DE REFERÊNCIA tem por objeto a alienação de bem imóvel de propriedade da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP, descrito item 2, cujo proveito será revertido para provisão habitacional das famílias inscritas na demanda oficial do Município e investimentos em regularização fundiária.

#### 2 – DO OBJETO

**IMÓVEL: Terreno Urbano**

**ENDEREÇO: Rua Vilela n° 572, esquina com as Ruas Melo Freire e Apucarana – Bairro Tatuapé – São Paulo – SP**

**VALOR DE MERCADO: R\$ 41.000.000,00 (Quarenta e Um Milhões de Reais)**

**MATRÍCULA: Matrícula 302.420 – 9° CRI/SP CDC 054.006.0091-3**

**COORDENADAS: 23°32'19.9"S 46°33'57.7"W**

Para levantamentos e conhecimento da condição física e de dimensões do imóvel, bem como de outros itens que entendam como necessários em relação ao objeto desta LICITAÇÃO, a PROPONENTE poderá visitar a área, conforme estabelecido no **item 5**, bem como consultar a documentação técnica anexa ao edital. Na hipótese de não pretender a licitante se utilizar da faculdade de vistoriar o bem, que lhe será conferida, deverá apresentar Declaração de Ciência.

A apresentação de Proposta de Preço pela licitante pressupõe o conhecimento pleno do imóvel que pretende adquirir, sua situação física, registraria e jurídica, cabendo-lhe os levantamentos que entender pertinentes, nada podendo ser alegado quanto a eventual desconhecimento de fato ou circunstância que porventura não tenha a proponente identificado.

#### 3 – DO INSTRUMENTO CONTRATUAL DESTA ALIENAÇÃO

**3.1.** A presente alienação será formalizada através de **CONTRATO DE COMPRA E VENDA À VISTA.**

#### 4 – DA PROPOSTA DE PREÇOS



## Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

- 4.1. Não serão aceitas propostas que apresentarem valores abaixo daquele obtido na avaliação do bem, conforme descrito no **item 2**.

### 5 – DA VISTORIA

5.1. O bem objeto deste certame será vendido no estado de conservação e regularidade em que se encontra e na forma apresentada pela Comissão Permanente de Licitação, entendendo-se que a licitante examinou-o antes da sessão pública, não cabendo quaisquer reclamações posteriores, inclusive desistência da compra.

5.1.1. A vistoria implica a ciência e o reconhecimento por parte da licitante de que o bem objeto deste certame refere-se unicamente ao terreno descrito no **item 2** deste Termo de Referência;

5.2. A vistoria, se julgada necessária pela licitante, deverá ser previamente agendada através do telefone **(11) 3396 8686** – Diretoria Técnica e de Patrimônio, de segunda-feira a sexta-feira, das 10h00min às 14h00min.

5.3. A vistoria deverá ser realizada com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas da data designada para a abertura da sessão pública, de segunda-feira a sexta-feira, em dias úteis, das 14h00min às 16h00min.

5.4. O bem será franqueado para vistoria no endereço da situação: Rua Vilela n° 572, esquina com as Ruas Melo Freire e Apucarana – Bairro Tatuapé – São Paulo – SP.

5.5. Todos os custos associados à vistoria serão de inteira responsabilidade da licitante.

5.6. Declaração de Vistoria ou de Ciência, se realizada pela proponente, deverá ser preenchida e devidamente assinada conforme modelo a ser anexado no Edital.

### 6 – DAS OBRIGAÇÕES

#### 6.1. Constituem obrigações do Comprador:

6.1.1. Efetuar o pagamento do preço na forma e condições estabelecidas no item 7 deste Termo de Referência, descontando os débitos sob responsabilidade da COHAB-SP.

6.1.2. A partir da efetiva entrega da área, formalizada pela COHAB-SP, responsabilizar-se por todos os impostos, taxas e despesas, inclusive com laudêmio e as cartorárias relativas ao bem;

6.1.3. Eleger Cartório de Notas para outorga da competente escritura de venda e compra, no prazo e condições previstas no Contrato de Compra e Venda que integra o Anexo 6 deste Edital;

6.1.4. Comprovar o registro da escritura definitiva de compra e venda no Registro Geral de Imóveis (RGI) competente, até 30 (trinta) dias corridos a contar da data de sua assinatura, podendo esse prazo ser prorrogado uma única vez, por igual período, mediante justificativa aceita pela COHAB-SP, sob as penas ajustadas em contrato;

#### 6.2. Constituem obrigações da COHAB-SP:

6.2.1. Franquear a vistoria ao bem para quaisquer interessados, consoante o disposto no **item 5**, deste Termo de Referência;

6.2.2. Responsabilizar-se por eventuais débitos relativos ao imóvel decorrentes de fornecimento de energia elétrica, água, gás, dentre outros porventura incidentes, até a data da efetiva entrega física da área ao Comprador, sem prejuízo da ação de regresso que lhe competir em relação ao ocupante da área;



## Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

### 7 – DO PAGAMENTO

**7.1.** O comprador deverá efetuar o pagamento à vista, correspondente ao Preço Total da oferta pelo imóvel, descontados os valores referentes à quitação dos débitos sob responsabilidade da Cohab, na data de outorga da escritura pública, conforme as seguintes formas:

**7.1.1.** Cheque administrativo nominal à Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB – SP;

**7.1.2.** Transferência Eletrônica Disponível – TED, para a conta corrente nº: 2873.003.593-0 [Caixa Econômica Federal (104)], de titularidade da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP (C.N.P.J./60.850.575/0001-25).

**7.3.** O valor pago a título de garantia da proposta pela licitante vencedora será abatido do valor correspondente ao Preço Total da Oferta pelo imóvel, a ser pago na data de outorga da escritura pública.

**7.4.** Os débitos referentes ao imposto territorial urbano serão abatidos do valor da venda a ser repassado pela compradora à vendedora. Assim, a compradora deverá quitar os débitos do imposto territorial urbano e comprovar a quitação perante a vendedora na data da lavratura da escritura.

**7.5.** O vendedor entregará ao comprador a posse do imóvel concomitantemente à lavratura da escritura de compra e venda.

### 8 – DOS CRITÉRIOS PARA CLASSIFICAÇÃO, JULGAMENTO E SELEÇÃO DA PROPOSTA COMERCIAL

**8.1.** Para fins de classificação das propostas, será considerada aquela que apresentar a MAIOR OFERTA para compra do imóvel, com pagamento na forma prevista neste Termo de Referência;

### 9 – DOS PROCEDIMENTOS HABILITATÓRIOS

**9.1.** A habilitação das proponentes mais bem classificadas deste Certame será feita pela análise dos documentos para esse fim, relativos a:

- a) Habilitação Jurídica;
- b) Regularidade Fiscal.

### 10 - DAS PENALIDADES

**10.1.** O licitante que causar o retardamento do andamento do certame, prestar informações inverídicas em sua documentação para habilitação e proposta, não mantiver proposta, fraudar de qualquer forma o procedimento desta licitação, apresentar documentação falsa, comportar-se de modo inidôneo, fizer declaração falsa, cometer fraude fiscal ou de outra forma infringir os termos do presente Edital, quando não incorrido em penalidades específicas, ficará sujeito às seguintes penalidades, de maneira isolada, ou concomitantemente:

a) Advertência;

b) Multa de até 5% (cinco por cento) do preço mínimo da alienação;

c) Suspensão do direito de licitar e contratar com a COHAB-SP; e

d) Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor da proposta se, sem justificativa aceita pela COHAB-SP, o adjudicatário recusar-se a assinar o **CONTRATO**, sem prejuízo da adoção de outras medidas administrativas e/ou judiciais cabíveis;

**10.2.** Considerando que o Contrato de Venda e Compra será firmado em caráter irrevogável e irretratável, na hipótese de não pagamento do preço ofertado no seu respectivo vencimento, ficará o **COMPRADOR** sujeito aos encargos moratórios previstos no



## Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

item 10.3 deste termo de referência, calculados sempre pro rata die, sem prejuízo de eventuais perdas e danos a serem pleiteados pela COHAB-SP em ação própria.

**10.3** Na hipótese de o(S) COMPRADOR(ES) descumprir os prazos estabelecidos para a outorga da escritura pública de venda e compra e para o respectivo registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis, incorrerá em multa diária no importe de 0,05% do valor do contrato, incidente por dia de atraso e até a regularização da obrigação inadimplida.

**10.4.** Na hipótese de grupo ou consórcio, responderão todos os licitantes solidariamente pelas sanções pecuniárias previstas neste Edital.

**10.5.** As penalidades poderão deixar de ser aplicadas se ocorrer hipótese de caso fortuito ou força maior, aceita pela Comissão e submetida à aprovação da respectiva autoridade superior, assegurando-se que tais penalidades somente serão aplicadas mediante processo administrativo, no qual serão assegurados o contraditório e a ampla defesa.

### 11 - DA GARANTIA DA PROPOSTA

**11.1.** Deverá ser prestada garantia para participar desta licitação no valor de 1% do valor estimado do imóvel, em qualquer das seguintes modalidades modalidades Dinheiro, Seguro-Garantia ou Carta de Fiança Bancária, cuja opção ficará a critério da licitante.

### 11 - DOCUMENTOS ANEXOS:

1. **Localização do Imóvel (Mapa/Foto aérea);**
2. **Matrícula;**
3. **Consulta Preliminar: Informação de Restrições do Imóvel;**
4. **Quadra Fiscal;**
5. **Certidão de Dados Cadastrais;**
6. **Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários;**
7. **Laudo de Avaliação;**
8. **Localização Google-Earth.**

**Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo****ANEXO 2****MODELO – PROPOSTA DE PREÇO**

À  
**COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP**  
Comissão Permanente de Licitação - COPEL  
Rua Líbero Badaró n.º504 - 12º andar – sala 122

**REF.: LICITAÇÃO N° /24 – PROCESSO SEI N° 7610.2024/0001356-2 - ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP, NOS TERMOS DAS ESPECIFICAÇÕES E ANEXOS QUE INTEGRAM ESTE EDITAL.**

**(Denominação da Pessoa Física ou Pessoa Jurídica)** \_\_\_\_\_, residente/estabelecido na \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_, Bairro \_\_\_\_\_, Cidade \_\_\_\_\_, Estado \_\_\_\_\_, telefone n.º \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, estando de pleno acordo com as normas do Edital da presente LICITAÇÃO, apresenta Proposta para aquisição do imóvel abaixo descrito:

- **IMÓVEL:** Terreno Urbano
- **ENDEREÇO:** Rua Vilela n° 572, esquina com as Ruas Melo Freire e Apucarana – Bairro Tatuapé – São Paulo – SP
- **MATRÍCULA:** Matrícula 302.420 – 9º CRI/SP CDC 054.006.0091-3 D
- **COORDENADAS:** 23°32'19.9"S 46°33'57.7"W

**VALOR TOTAL DA PROPOSTA: R\$** \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), nos termos das disposições do **item 19** do respectivo Edital.

Validade da Proposta de Preço: não inferior a 60 (sessenta) dias.

São Paulo, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2024.

\_\_\_\_\_  
(assinatura do proponente ou representante legal da Pessoa Jurídica/grupo/pessoa física)

**NOME**

**RG** \_\_\_\_\_ - **CPF** \_\_\_\_\_

**CNPJ** (em caso de Pessoa Jurídica) \_\_\_\_\_

**CARGO** do representante legal (em caso de Pessoa Jurídica) \_\_\_\_\_



## Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

Em caso de Proposta em Grupo:

Qualificação dos co-proponentes: \_\_\_\_\_ - Proporção: \_\_\_\_\_



## Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

### ANEXO 3

#### MODELO DE DECLARAÇÃO – VISTORIA AO IMÓVEL OU CIENCIA

---

À  
**COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP**  
Comissão Permanente de Licitação - COPEL  
Rua Líbero Badaró n.º504 - 12º andar – sala 122

**REF.: LICITAÇÃO N° /24 – PROCESSO SEI N° 7610.2024/0001356-2 - ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP, NOS TERMOS DAS ESPECIFICAÇÕES E ANEXOS QUE INTEGRAM ESTE EDITAL.**

(Denominação da Pessoa Física ou Pessoa Jurídica) \_\_\_\_\_, **DECLARA**, sob as penas da Lei, para fins de comprovação no certame em referência, que, nos termos do **item 10** do Edital, foi realizada vistoria ao imóvel abaixo identificado, para conhecimento das características físicas, urbanas e locais, inclusive as condições do entorno e ciência de todos os elementos que envolvem o referido imóvel.

Item: \_\_\_\_\_

Endereço: \_\_\_\_\_

São Paulo, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2024.

\_\_\_\_\_  
(assinatura do proponente ou representante legal da Pessoa Jurídica/grupo)

\_\_\_\_\_  
**NOME**

\_\_\_\_\_  
**RG**

\_\_\_\_\_  
**CPF**

\_\_\_\_\_  
**CNPJ**

(em caso de Pessoa Jurídica)

\_\_\_\_\_  
**CARGO** do representante legal  
(em caso de Pessoa Jurídica)



## Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

### ANEXO 4

### DECLARAÇÃO DE CIÊNCIA

---

À

#### COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP

Comissão Permanente de Licitação - COPEL  
Rua Líbero Badaró nº 504 - 12º andar – sala 122

**REF.: LICITAÇÃO Nº /24 – PROCESSO SEI Nº 7610.2024/0001356-2 - ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP, NOS TERMOS DAS ESPECIFICAÇÕES E ANEXOS QUE INTEGRAM ESTE EDITAL.**

**DECLARAMOS**, para o fim de participação na licitação, modalidade **LICITAÇÃO** em epígrafe, que a empresa \_\_\_\_\_, inscrita no CNPJ sob o n.º \_\_\_\_\_, estabelecida na \_\_\_\_\_ n.º \_\_\_\_\_, Bairro \_\_\_\_\_, Cidade \_\_\_\_\_, Estado \_\_\_\_\_, telefone n.º \_\_\_\_-\_\_\_\_, fax n.º \_\_\_\_-\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, por intermédio de seu representante legal \_\_\_\_\_ portador(a) do RG n.º \_\_\_\_\_ e do CPF n.º \_\_\_\_\_, tem pleno conhecimento de todas as especificações do objeto a ser contratado, bem como das condições e características físicas do local onde serão executados os serviços, inclusive do seu entorno, tomando ciência de todos os elementos que possam interferir direta ou indiretamente na realização do objeto, de forma que não poderemos alegar qualquer desconhecimento como elemento impeditivo da formulação da proposta ou do perfeito cumprimento do contrato a ser porventura firmado com a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP.

São Paulo, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2024.



## Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

### ANEXO 4

#### MODELO DE DECLARAÇÃO – EMPRESA NÃO CADASTRADA JUNTO À PMSP

---

À  
**COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP**  
Comissão Permanente de Licitação - COPEL  
Rua Líbero Badaró n.º504 - 12º andar – sala 122

**REF.: LICITAÇÃO N° /24 – PROCESSO SEI N° 7610.2024/0001356-2 - ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP, NOS TERMOS DAS ESPECIFICAÇÕES E ANEXOS QUE INTEGRAM ESTE EDITAL.**

A empresa \_\_\_\_\_, com sede na \_\_\_\_\_, n.º \_\_\_\_\_, CNPJ n.º \_\_\_\_\_, por intermédio de seu representante legal \_\_\_\_\_ portador(a) do **RG** n.º \_\_\_\_\_ e do **CPF** n.º \_\_\_\_\_, **DECLARA**, sob as penas da lei, que não é cadastrada junto à Prefeitura do Município de São Paulo e que nada deve a essa municipalidade.

São Paulo, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2024.

\_\_\_\_\_  
(assinatura do representante legal)

\_\_\_\_\_  
NOME

\_\_\_\_\_  
CARGO



## Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

### ANEXO 5

#### MODELO DE DECLARAÇÃO - CUMPRIMENTO DAS CONDIÇÕES E REQUISITOS DE HABILITAÇÃO

---

À  
**COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP**  
Comissão Permanente de Licitação - **COPEL**  
Rua Líbero Badaró n.º504 - 12º andar – sala 122

**REF.: LICITAÇÃO N° 002/2024– PROCESSO SEI N° 7610.2024/0001356-2 - ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP, NOS TERMOS DAS ESPECIFICAÇÕES E ANEXOS QUE INTEGRAM ESTE EDITAL.**

**(Denominação da Pessoa Física ou Pessoa Jurídica)** \_\_\_\_\_, **DECLARA** que, em conformidade com o disposto no art. 16, inciso I da lei Municipal n° 13.278/2002, com redação dada pela Lei Municipal n.º14.145/06, cumpre plenamente **todos** os requisitos de habilitação exigidos no Edital que rege o certame em referência.

São Paulo, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2024.

\_\_\_\_\_  
(assinatura do proponente ou representante legal da Pessoa Jurídica/grupo)

\_\_\_\_\_  
**NOME**

\_\_\_\_\_  
**RG**

\_\_\_\_\_  
**CPF**

\_\_\_\_\_  
**CNPJ**

(em caso de Pessoa Jurídica)

\_\_\_\_\_  
CARGO do representante legal  
(em caso de Pessoa Jurídica)

## Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

### ANEXO 6

#### MINUTA DE CONTRATO

CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, QUE ENTRE SI CELEBRAM A COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO - COHAB-SP E \_\_\_\_\_.

#### QUADRO RESUMO

PROCESSO SEI N° 7610.2024/0001356-2

**1. OBJETO CONTRATADO:**

- **IMÓVEL:** Terreno Urbano
- **ENDEREÇO:** Rua Vilela n° 572, esquina com as Ruas Melo Freire e Apucarana – Bairro Tatuapé – São Paulo – SP
- **MATRÍCULA:** Matrícula 302.420 – 9° CRI/SP CDC 054.006.0091-3 D
- **COORDENADAS:** 23°32'19.9"S 46°33'57.7"W

**2. PROCESSO SEI N.º**

**3. VENDEDORA: COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COHAB-SP**

**4. Endereço (sede):** Rua São Bento n.º405 – 12º ao 14º andar – São Paulo – Capital

**5. CNPJ:** 60.850.575/0001-25

**6. COMPRADOR(ES):**

**7. CNPJ/CPF:**

**8. Endereço (sede):** n.º **Bairro:** **Cidade:** **CEP:**

**9. Representante Legal:**

- 9.1. Nome:
- 9.2. CPF:
- 9.3. RG:
- 9.4. Cargo:

**10. Residente e domiciliado:**

- 10.1. Rua/avenida: n°
- 10.2. Bairro:
- 10.3. Bairro:
- 10.4. Cidade:
- 10.5. CEP:

**11. Valor Total do Contrato (Valor de Venda do Imóvel): R\$**

**12. Descrição do Imóvel:** Terreno com área de 5.168,54m², situado às Ruas Vilela, Mello Freire e Apucarana, na quadra L da Vila Luzitana, no 27º Subdistrito - TATUAPÉ. Matrícula n.º 302.420 – 9.º Cartório de Registro de Imóveis nesta Capital. CDC: 054.006.0091-3.

**13. Formas de Pagamento:** A vista nos termos do Cláusula Segunda do presente Contrato.

**14. Edital de Licitação:** LICITAÇÃO N.º 002/24

**15. Observação:** Este Quadro Resumo integra o presente contrato, sendo que os dados aqui apresentados não implicam em prejuízo de nenhuma cláusula, especificação e/ou responsabilidade que integram o inteiro teor deste instrumento contratual, bem como do Edital de Licitação que deu origem a este ajuste.



## Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

Por este instrumento particular, de um lado, a **COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP**, Sociedade de Economia Mista Municipal, identificada e qualificada nos termos dos **itens 3, 4 e 5 do Quadro Resumo** deste instrumento de ora em diante designada **Vendedora**, e de outro lado, a empresa/grupo/pessoa física \_\_\_\_\_, identificada e qualificada nos termos dos **itens 6, 7 e 8 do Quadro Resumo** deste instrumento, neste ato representada por seu Representante Legal abaixo assinado, nomeado e qualificado nos termos dos itens **9 e 10 do Quadro Resumo** deste instrumento, doravante designada simplesmente **Comprador (A) (ES)**, em conformidade com a LICITAÇÃO 002/2024 –COHAB-SP, de acordo com a publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo, publicado no dia ..... observado o disposto na Lei n.º 13.303, de 30/06/2016, têm, entre si, acordado o presente Contrato de Compra e Venda do Imóvel abaixo descrito, que se regerá pelas cláusulas, termos e condições, a seguir estipuladas, as quais aceitam e se obrigam a cumprir, a saber:

### 1. CLAUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

---

**1.1.** A **COHAB-SP**, devidamente identificada e qualificada nos termos dos **itens 3, 4 e 5 do Quadro Resumo** deste instrumento, declara que, a justo título, é senhora e legítima proprietária do imóvel devidamente descrito no **item 12 do Quadro Resumo** deste instrumento e assim o vende, no estado em que se encontra, com todas as suas benfeitorias nele existentes, ao(s) **COMPRADOR(ES)**, igualmente identificado(s) e qualificado(s) nos **itens 6, 7 e 8 do Quadro Resumo**, mediante as cláusulas e condições, aqui estipuladas.

### 2. CLAUSULA SEGUNDA - DO PREÇO, FORMA DE PAGAMENTO E DE REAJUSTAMENTO DA DÍVIDA E DOS RESPECTIVOS ENCARGOS

---

**2.1.** O valor do imóvel objeto da presente transação é o expresso no **campo 11** do Quadro Resumo, correspondente ao valor total da proposta do **COMPRADOR**

### 3. CLAUSULA TERCEIRA – FORMA DE PAGAMENTO E DE REAJUSTAMENTO DA DÍVIDA E DOS RESPECTIVOS ENCARGOS

---

**3.1.** O comprador deverá efetuar o pagamento à vista, correspondente ao Preço Total da oferta pelo imóvel, descontados os valores referentes à quitação dos débitos sob responsabilidade da Cohab, na data de outorga da escritura pública, conforme as seguintes formas:

**3.1.1.** Cheque administrativo nominal à Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB – SP;

**3.1.2.** Transferência Eletrônica Disponível – TED, para a conta corrente n°: 2873.003.593-0 [Caixa Econômica Federal (104)], de titularidade da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP (C.N.P.J./60.850.575/0001-25).

**3.2.** O valor pago a título de garantia da proposta pela licitante vencedora será abatido do valor correspondente ao Preço Total da Oferta pelo imóvel, a ser pago na data de outorga da escritura pública.

**3.3.** Os débitos referentes ao imposto territorial urbano serão abatidos do valor da venda a ser repassado pela compradora à vendedora. Assim, a compradora deverá quitar os débitos do imposto territorial urbano e comprovar a quitação perante a vendedora na data da lavratura da escritura.

**3.4.** O vendedor entregará ao comprador a posse do imóvel concomitantemente à lavratura da escritura de compra e venda.

### 4. CLAUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES

---



## Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

### 4.1. Constituem obrigações do Comprador:

4.1.1. Efetuar o pagamento do preço na forma e condições estabelecidas cláusula terceira deste ajuste;

4.1.2. A partir da efetiva entrega da área, formalizada pela COHAB-SP, responsabilizar-se por todos os impostos, taxas e despesas, inclusive com laudêmio e as cartorárias relativas ao bem;

4.1.3. Providenciar junto à Cartório de Notas de sua livre escolha, a escritura definitiva de compra e venda, que deverá ser lavrada no prazo de 60 (sessenta) dias corridos a contar da data de assinatura do presente instrumento, sob pena de multa diária prevista na cláusula oitava adiante.

4.1.4. Comprovar o registro da escritura definitiva de compra e venda no Registro Geral de Imóveis (RGI) competente, até 30 (trinta) dias corridos a contar da data de sua assinatura, podendo esse prazo ser prorrogado uma única vez, por igual período, mediante justificativa aceita pela COHAB-SP, sob pena de multa diária prevista na cláusula oitava adiante;

### 4.2. Constituem obrigações da COHAB-SP:

4.2.1. Comparecer à Escritura Definitiva quando convocada pelo(s) COMPRADOR(ES);

4.2.2. Responsabilizar-se por eventuais débitos relativos ao imóvel, sejam eles decorrentes de IPTU ou de fornecimento de energia elétrica, água, gás, dentre outros porventura incidentes, até a data da efetiva entrega física da área ao Comprador, sem prejuízo da ação de regresso que lhe competir em relação ao ocupante da área;

## 5. CLÁUSULA QUINTA - DA VENDA “AD CORPUS”

---

5.1. O presente contrato de venda e compra é efetuada “AD CORPUS”, nos termos do disposto no art. 500, § 3º, do código Civil Brasileiro.

5.2. No prazo de até 60 (sessenta) dias, contados da presente data, o COMPRADOR deverá providenciar a lavratura da escritura pública de compra e venda do Imóvel, que deverá ser assinada em cartório (“Escritura de Compra e Venda”), correndo exclusivamente por sua conta todas as despesas de lavratura e registro da mesma, tais como: tributos em geral, inclusive ITBI, foros, laudêmos, taxas, alvarás, certidões, escrituras, inclusive de eventual rerratificação, emolumentos cartorários, registros, averbações, desmembramentos.

5.3. Caberá ao COMPRADOR a escolha do cartório de notas que lavrará a Escritura de Compra e Venda, convocando a VENDEDORA com ao menos 10 (dez) dias de antecedência do ato, facultando-lhe a aprovação dos termos da escritura.

## 6. CLÁUSULA SEXTA - DO CARÁTER IRRETRATÁVEL E IRREVOGÁVEL

---

6.1. O presente contrato de Venda e Compra tem caráter irretroatável e irrevogável, vedado o arrependimento, obrigando as partes, herdeiros e outros sucessores, sem prejuízo das hipóteses de rescisão aqui expressamente previstas.

## 7. CLÁUSULA SÉTIMA – DAS PENALIDADES

---

7.1. O licitante que causar o retardamento do andamento do certame, prestar informações inverídicas em sua documentação para habilitação e proposta, não mantiver proposta, fraudar de qualquer forma o procedimento desta licitação, apresentar documentação falsa, comportar-se de modo inidôneo, fizer declaração falsa, cometer fraude fiscal ou de outra forma infringir os termos do presente Edital, quando não incorrido em penalidades específicas, ficará sujeito às seguintes penalidades, de maneira isolada, ou concomitantemente:

a) Advertência;



## Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

b) Multa de até 5% (cinco por cento) do Preço Mínima de Venda; e

c) Suspensão do direito de licitar e contratar com a COHAB-SP

d) Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor da proposta se, sem justificativa aceita pela COHAB-SP, o adjudicatário recusar-se a assinar o CONTRATO, sem prejuízo da adoção de outras medidas administrativas e/ou judiciais cabíveis;

7.2. Considerando que o Contrato de Venda e Compra será firmado em caráter irrevogável e irretratável, na hipótese de não pagamento do preço ofertado no seu respectivo vencimento, ficará o COMPRADOR sujeito aos encargos moratórios previstos no item 7.3 deste Edital, calculados sempre pro rata die, sem prejuízo de eventuais perdas e danos a serem pleiteados pela COHAB-SP em ação própria.

7.3. Na hipótese de o(S) COMPRADOR(ES) descumprir os prazos estabelecidos para a outorga da escritura pública de venda e compra e para o respectivo registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis ficará sujeito à multa diária correspondente a 0,05% do valor da proposta, por dia de atraso, incidente até que a obrigação seja satisfeita.

7.4. As penalidades poderão deixar de ser aplicadas se ocorrer hipótese de caso fortuito ou força maior, aceita pela Comissão e submetida à aprovação da respectiva autoridade superior, assegurando-se que tais penalidades somente serão aplicadas mediante processo administrativo, no qual serão assegurados o contraditório e a ampla defesa.

7.5. Na hipótese de consórcio ou participação em grupo, responderão todos os licitantes solidariamente pelas sanções pecuniárias previstas neste Edital.

7.6 Fica assegurado ao COMPRADOR o contraditório e a ampla defesa, nos termos da legislação federal e municipal vigente.

7.7. Salvo por motivo de força maior devidamente comprovado, e assim avaliado pela Administração Pública Municipal, a inobservância do prazo fixado para o pagamento do Preço da Venda implicará na renúncia do Adjudicatário, do que resultará, a critério da COHAB-SP, considerar rescindido o presente instrumento, de pleno direito e independentemente de notificação, facultando-lhe a convocação dos licitantes remanescentes, obedecida a ordem de classificação respectiva, para manifestarem seu interesse em adquirir o Imóvel nas mesmas condições propostas pelo primeiro classificado, inclusive preço ofertado.

### **8. CLÁUSULA OITAVA - PAGAMENTO DO IPTU PELO COMPRADOR**

---

8.1. O Comprador assume a responsabilidade pelo pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) relativo ao imóvel objeto deste contrato, a partir da data de assinatura do presente instrumento.

8.2. O valor do IPTU pago pelo Comprador será descontado do valor total da compra, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento, no momento da outorga da escritura definitiva de compra e venda.

8.3. Caso o IPTU já tenha sido pago pelo Vendedor referente ao período posterior à data de assinatura deste contrato, o Comprador reembolsará o Vendedor, conforme os comprovantes apresentados, com dedução correspondente no pagamento final do imóvel, a ser realizado no momento da outorga da escritura.

8.4. Essa cláusula tem o objetivo de garantir que o ônus fiscal referente ao IPTU seja de responsabilidade do Comprador, garantindo a compensação do valor pago no montante final da transação, no ato da outorga da escritura definitiva.

### **9. CLÁUSULA NONA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

---



## **Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo**

- 9.1. Este contrato está vinculado às disposições contidas no Edital de LICITAÇÃO n° /24, na Lei Federal n.º 13.303 de 2016, com suas alterações e demais normas complementares.
- 9.2. Para a execução deste contrato, nenhuma das partes poderá oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste contrato, ou de outra forma a ele não relacionada, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma.
- 9.3. Cabe ao comprador o pagamento de todas as despesas pertinentes à transferência da propriedade do imóvel especialmente quanto à escritura, ao ITBI, aos registros, averbações, desmembramentos e retificações à expedição de traslado e certidões, bem como eventuais aditivos, rerratificações, custas emolumentos, e quaisquer tributos.
- 9.4. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja, para serem dirimidas possíveis dúvidas e questões oriundas deste contrato.

**COHAB-SP**

**CONTRATADA      TESTEMUNHAS**



## Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

### ANEXO 7 – DOCUMENTOS COMPLEMENTARES

---

REF.: LICITAÇÃO Nº 002/2024– PROCESSO SEI Nº 7610.2024/0001356-2 - ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP, NOS TERMOS DAS ESPECIFICAÇÕES E ANEXOS QUE INTEGRAM ESTE EDITAL.

#### ANEXOS :

1. **Localização do Imóvel (Mapa/Foto aérea);**
2. **Matrícula;**
3. **Consulta Preliminar: Informação de Restrições do Imóvel;**
4. **Quadra Fiscal;**
5. **Certidão de Dados Cadastrais;**
6. **Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários;**
7. **Laudo de Avaliação;**
8. **Localização Google-Earth.**



Fonte: Google Earth

**Localização em Foto Aérea**



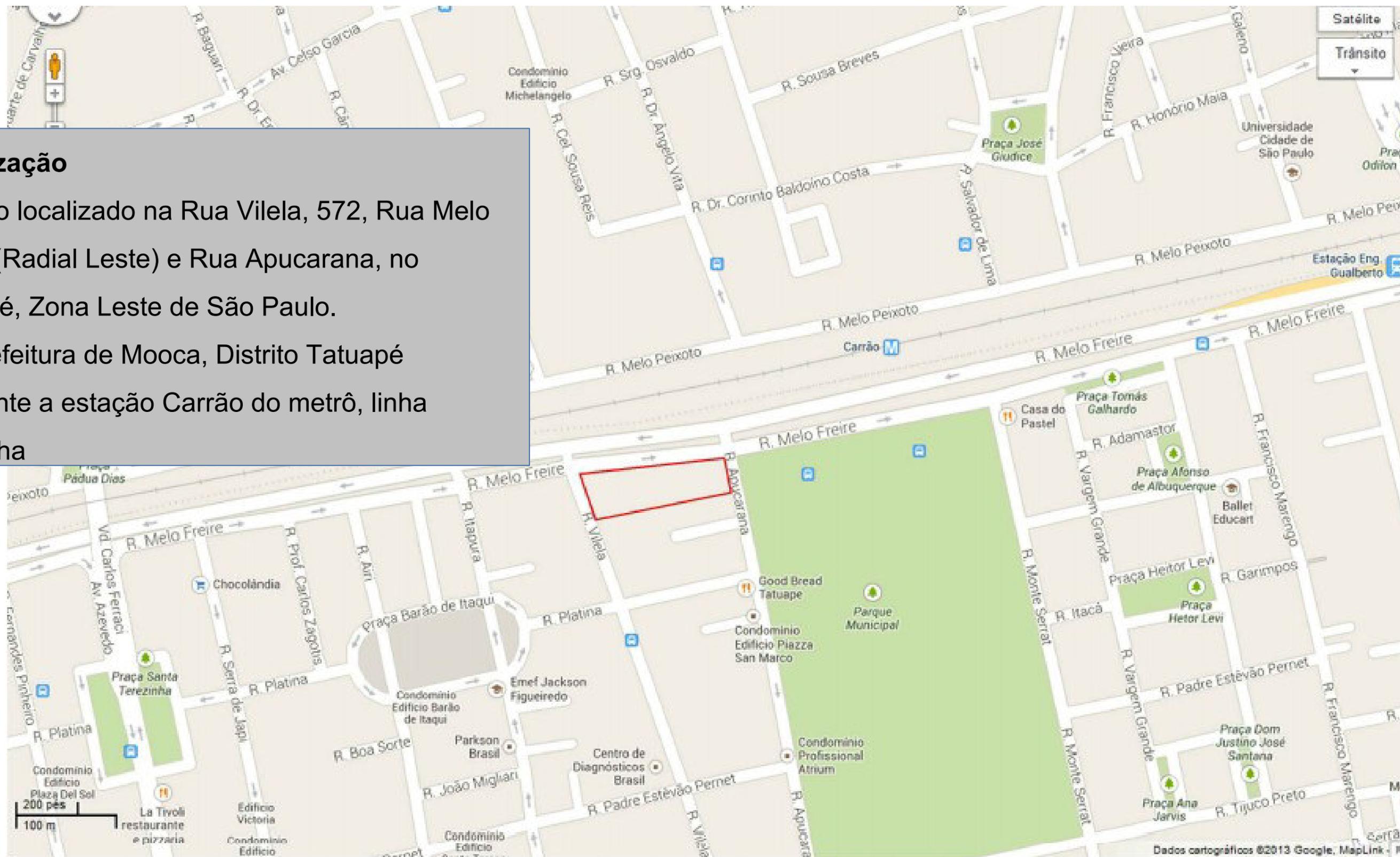
Data: Maio/2021

## Localização

Terreno localizado na Rua Vilela, 572, Rua Melo Freire (Radial Leste) e Rua Apucarana, no Tatuapé, Zona Leste de São Paulo.

Subprefeitura de Mooca, Distrito Tatuapé

Em frente a estação Carrão do metrô, linha vermelha



Fonte: Google Maps

**Localização em Mapa**





Fonte: GeoSampa

**Ortofoto 2017**



Data: Maio/2021



**MAPA 01** - Macrozoneamento, Zona Urbana e Rural  
 Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana



**MAPA 02** - Macroáreas  
 Macroárea de Qualificação da Urbanização



**MAPA 03** - Eixos de Estruturação da Transformação Urbana  
 Inserido em área de influência do Eixo EETU



**MAPA 03A** - Eixos de Transformação Previstos  
 Fora da área de influência de Eixos Previstos



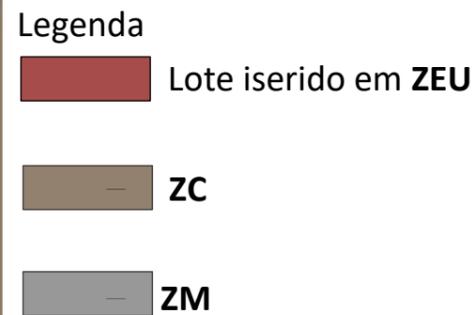
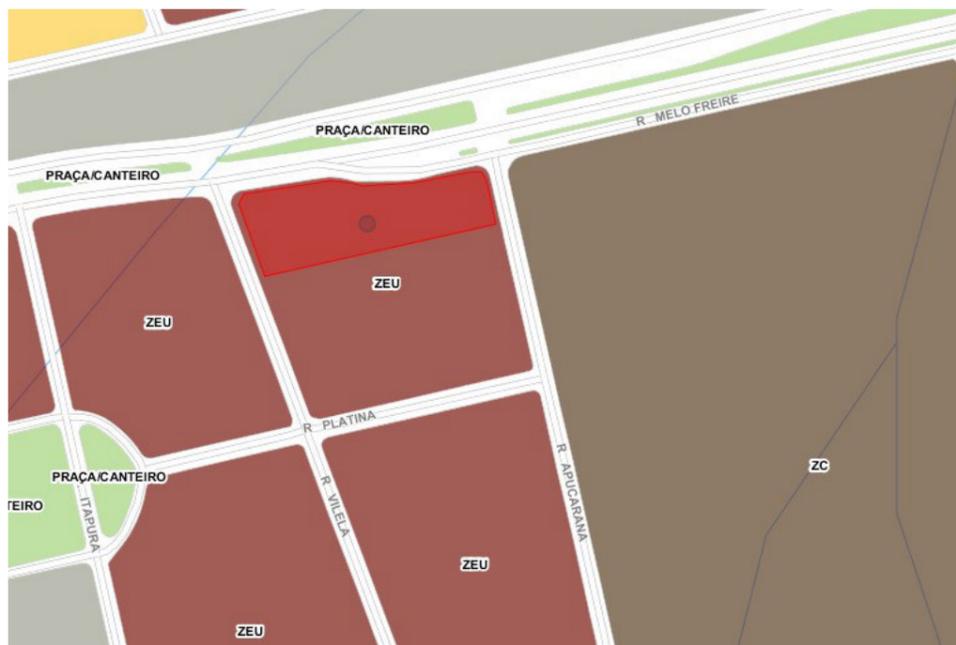
**MAPA 04 e 04A** - ZEIS  
 Lote fora de ZEIS  
 ZEIS 3



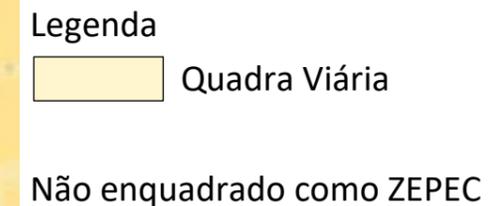
**MAPA 05** - Rede Hídrica e Áreas Verdes

## Plano Diretor Estratégico (L 16.050/14)





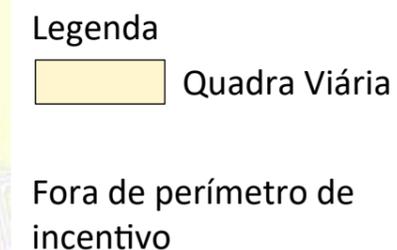
**MAPA 01** – Perímetro das Zonas, exceto ZEPEC



**MAPA 02** – Imóveis enquadrados como ZEPEC e indicados para tombamento



**MAPA 03** – Perímetros de Qualificação Ambiental



**MAPA 04** – Perímetros de Incentivo para edifícios garagem

## Lei de Zoneamento – LPUOS (L 16.402/16)



## Lote inserido em ZEU – Zona de Eixo de Estruturação e Transformação Urbana

### Lei de Zoneamento – LPUOS (L 16.402/16)

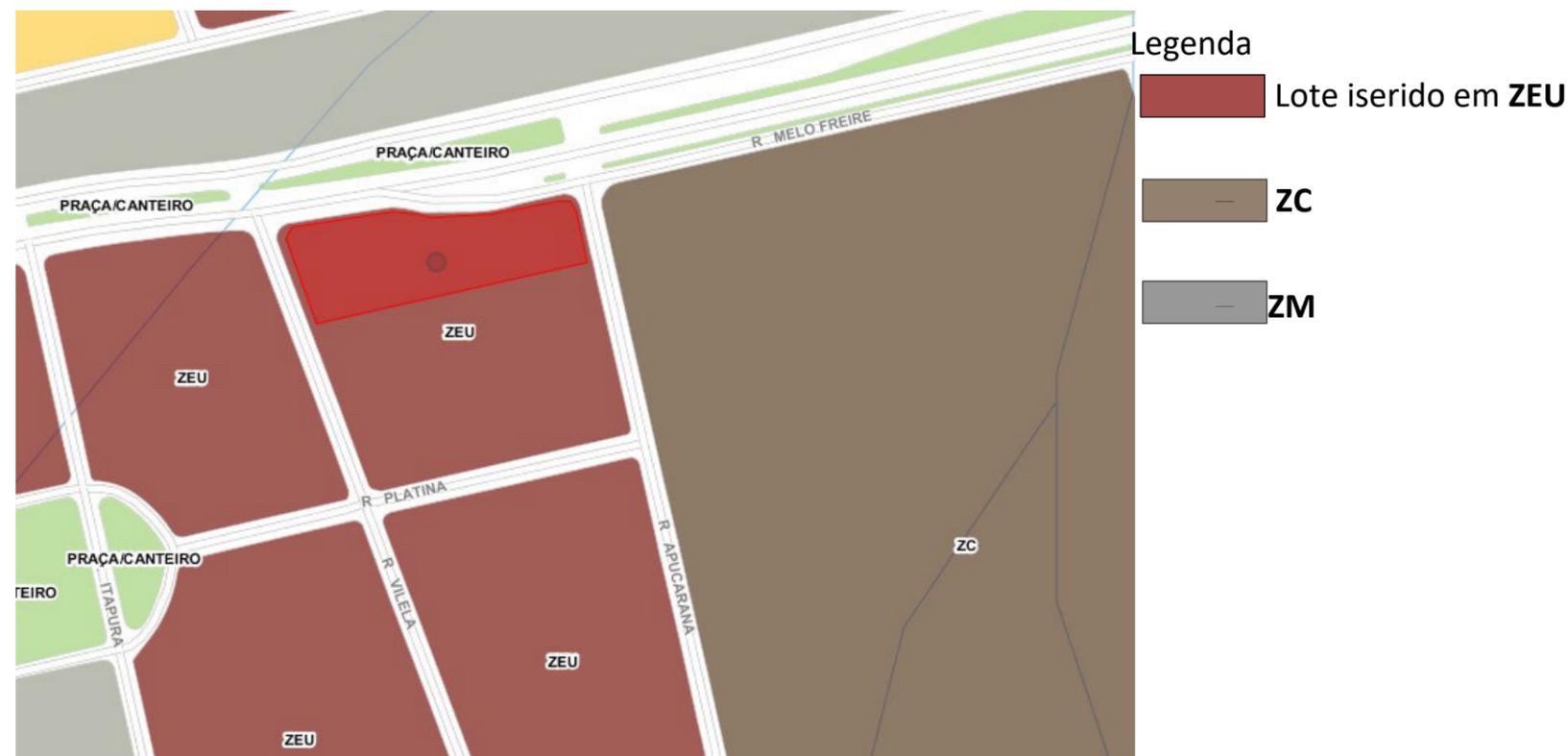
**Art. 7.** As Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU) são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado com o sistema de transporte público coletivo, subdivididas em: ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEUPa. (Nota: o lote em estudo localiza-se na ZEU)

#### Quadro 4 - Usos permitidos por zona

Folha 2

De acordo com o Quadro 4, **é permitido o uso de EHIS e EHMP em ZEU.**

Fonte: site da SMUL



CAT. USO	SUBCAT. USO	GRUPOS DE ATIVIDADES	TRANSFORMAÇÃO			
			ZEU			
			ZEU	ZEUa	ZEUP	ZEUPa
RESIDENCIAL	R	R1	SIM	SIM	SIM	SIM
		R2h-1	SIM	SIM	SIM	SIM
		R2h-2	SIM	SIM	SIM	SIM
		R2h-3	SIM	SIM	SIM	SIM
		R2v-1	SIM	SIM	SIM	SIM
		R2v-2	SIM	SIM	SIM	SIM
		R2v-3	SIM	SIM	SIM	SIM
		R2v-4	SIM	SIM	SIM	SIM
		EHIS	SIM	SIM	SIM	SIM
EHMP	SIM	SIM	SIM	SIM		
NÃO RESIDENCIAL	nRa	nRa-1	SIM	SIM	SIM	SIM
		nRa-2	SIM	SIM	SIM	SIM
		nRa-3	SIM	SIM	SIM	SIM
		nRa-4	SIM	SIM	SIM	SIM
		nRa-5	SIM	SIM	SIM	SIM
		nRa-6	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO

### Lei de Zoneamento – LPUOS (L 16.402/16)



## Lote inserido em ZEU – Zona de Eixo de Estruturação e Transformação Urbana

### Quadro 3 – Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

De acordo com o Quadro 3:

CA máx – 4

TO – 0,70

Gabarito de altura: N/A

Recuos Mínimos: frente: N/A, fundos e laterais: 3m

Cota parte máxima de terreno por unidade (m<sup>2</sup>): 20

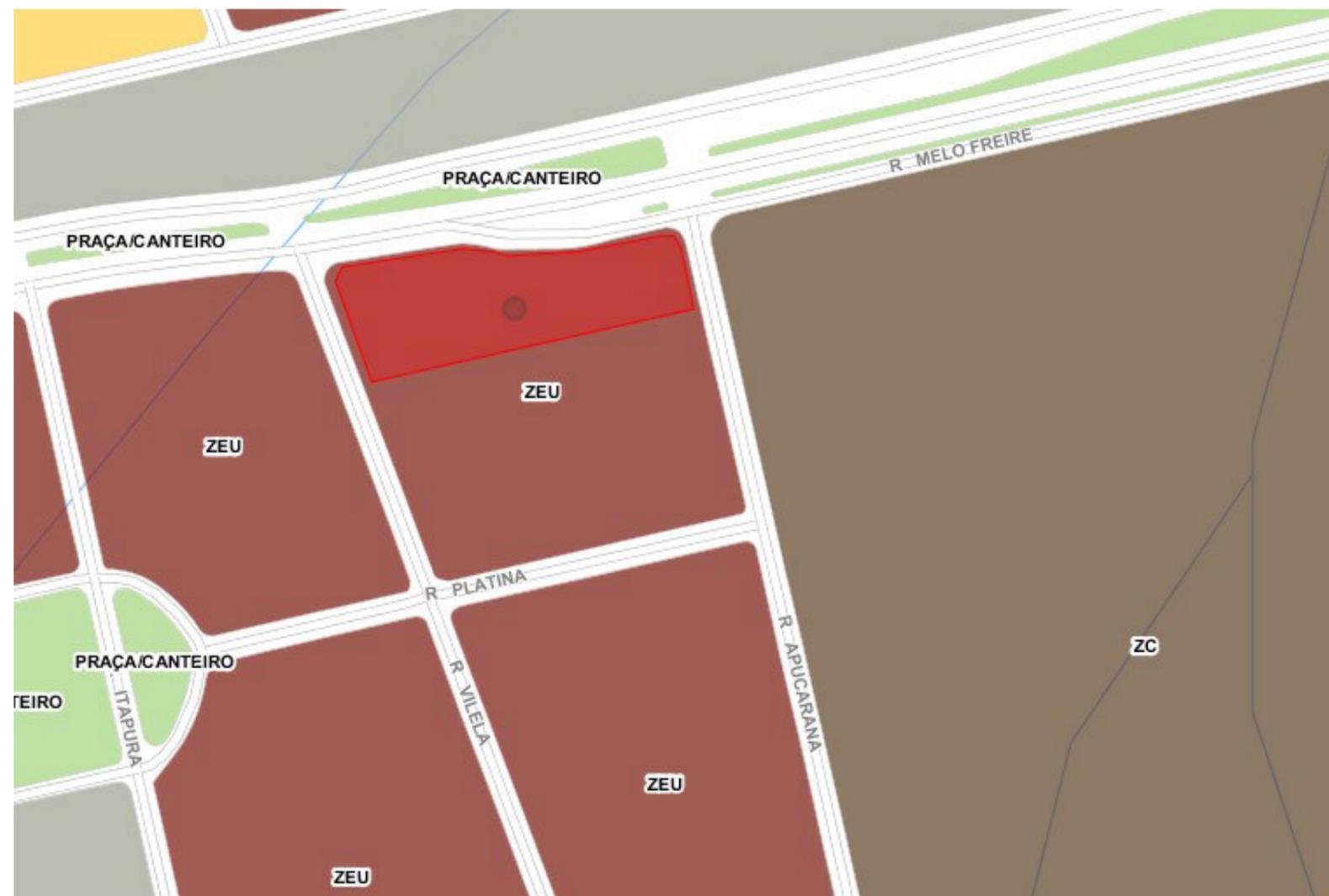
Legenda

 Lote inserido em ZEU

 ZC

 ZM

MAPA 01 – Perímetro das Zonas, exceto ZEPEC



Fonte: site da SMUL

**Lei de Zoneamento – LPUOS (L 16.402/16)**







Valide aqui  
este documento

CNM: 113779.2.0302420-12 - Pagina: 1/4 - PROT. 1.625.251 - S24060174973D - Alan Keizoll

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO  
DE IMÓVEIS DA CAPITAL  
Código (CNS) Nº 11.377-9

matrícula  
**302.420**

folha  
**01**

São Paulo,

**10 de outubro de 2017**

**IMÓVEL:** Um terreno situado às Ruas Vilela, Melo Freire e Apucarana, na quadra L da Vila Luzitana, no 27º SUBDISTRITO - TATUAPÉ, com a seguinte descrição: inicia no ponto 1, situado no início da curva de concordância do alinhamento leste da Rua Vilela com o alinhamento sul da Rua Melo Freire; daí segue à direita pela curva de concordância do alinhamento leste da Rua Vilela com o alinhamento sul da Rua Melo Freire, acompanhando o muro existente com um raio de 2,40m e o ângulo central de 100º04'59" e uma distância de 4,19m, até encontrar o ponto 2, situado no fim da curva de concordância e no alinhamento Sul da Rua Melo Freire; daí segue em reta pelo alinhamento sul da Rua Melo Freire acompanhando o muro existente no azimuth de 112º25'04" e uma distância de 28,87m, até encontrar o ponto 3; daí deflete à direita e segue em reta pelo alinhamento sul da Rua Melo Freire, acompanhando o muro existente no azimuth de 114º03'35" e uma distância de 18,17m, até encontrar o ponto 4; daí deflete à direita e segue em curva pelo alinhamento sul da Rua Melo Freire, acompanhando o muro existente com um raio de 28,65m e o ângulo central de 26º35'56" e uma distância de 13,30m, até encontrar o ponto 5; daí deflete à esquerda e segue em reta pelo alinhamento sul da Rua Melo Freire, acompanhando o muro existente no azimuth de 124º32'06" e uma distância de 6,91m, até encontrar o ponto 6; daí deflete à esquerda e segue em reta pelo alinhamento sul da Rua Melo Freire, acompanhando o muro existente no azimuth de 121º07'51" e uma distância de 16,33m, até encontrar o ponto 7; daí deflete à esquerda e segue em reta pelo alinhamento sul da Rua Melo Freire, acompanhando o muro existente no azimuth de 118º12'28" e uma distância de 11,45m, até encontrar o ponto 8; daí deflete à esquerda e segue em reta pelo alinhamento sul da Rua Melo Freire, acompanhando o muro existente no azimuth de 114º05'56" e uma distância de 5,04m, até encontrar o ponto 9; daí deflete à esquerda e segue em reta pelo alinhamento sul da Rua Melo Freire, acompanhando o muro existente no azimuth de 110º35'08" e uma distância de 28,11m, até encontrar o ponto 10, início da curva de concordância do alinhamento Sul da Rua Melo Freire com o alinhamento oeste da Rua Apucarana; daí segue à direita pela curva de concordância do alinhamento sul da Rua Melo Freire com o alinhamento oeste da Rua Apucarana, acompanhando o muro existente com um raio de 7,70m e o ângulo central de 88º51'28" e uma distância de 11,94m,

**continua no verso**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NMER5-W36S7-B369T-TFLHG>



Valide aqui  
este documento

CNM: 113779.2.0302420-12 - Pagina: 2/4 - PROT. 1.625.251 - S24060174973D - Alan Keizoll

matricula **302.420**      ficha **01**  
verso

até encontrar o ponto 11, situado no fim da curva de concordância e no alinhamento oeste da Rua Apucarana; daí segue em reta pelo alinhamento oeste da Rua Apucarana, acompanhando o muro existente no azimute de 199°26'35" e uma distância de 24,18m, até encontrar o ponto 12, situado junto à divisa do Condomínio Dosso Del Liro; daí deflete à direita segue em reta confrontando com o Condomínio Dosso Del Liro, matriculado sob n° 127.378, no azimute de 289°34'05" e uma distância de 130,99m, até encontrar o ponto 13, situado no alinhamento leste da Rua Vilela; daí deflete à direita e segue em reta pelo alinhamento leste da Rua Vilela, acompanhando o muro existente no azimute de 12°20'06" e uma distância de 44,51 até encontrar o ponto 1, início da presente descrição, e encerrando a área superficial de **5.168,54m²**.

**PROPRIETÁRIA:** COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COHAB/SP, com sede nesta Capital, à Rua São Bento, n° 405, 12° ao 14° andares, CNPJ/MF n° 60.850.575/0001-25.

**REGISTROS ANTERIORES:**

matrícula n°	da matrícula n°	R.3	da matrícula n°	7.113,	R.10	da matrícula n°	11.206,	R.3	da matrícula n°	13.552,	R.3	da matrícula n°	15.706,	R.3	da matrícula n°	31.421,	R.3	da matrícula n°	39.593,	R.3	da matrícula n°	46.652,	R.4	da matrícula n°	50.556,	R.8	da matrícula n°	54.715,	R.3	da matrícula n°	55.122,	feitos em	21/07/1987,	R.4	da matrícula n°	79.494,	R.4	da matrícula n°	120.945,	120.948,	120.949,	120.951,	datados de	16/05/1989	e	123.665,	datado de	17/11/1989,	todas deste	Registro de Imóveis.
--------------	-----------------	-----	-----------------	--------	------	-----------------	---------	-----	-----------------	---------	-----	-----------------	---------	-----	-----------------	---------	-----	-----------------	---------	-----	-----------------	---------	-----	-----------------	---------	-----	-----------------	---------	-----	-----------------	---------	-----------	-------------	-----	-----------------	---------	-----	-----------------	----------	----------	----------	----------	------------	------------	---	----------	-----------	-------------	-------------	----------------------

**C. CONTRIBUINTES:** 054.006.0091-3.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial  
 José Roberto de Freitas Nalini - Substituto  
 Degerlinda M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada  
 Lucca Micalopulos Raymundo - Escr. Autorizado

continua na ficha 02



Valide aqui  
este documento

CNM: 113779.2.0302420-12 - Pagina: 3/4 - PROT. 1.625.251 - S24060174973D - Alan Keizoll

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO  
DE IMÓVEIS DA CAPITAL  
Código (CNS) Nº 11.377-9

matrícula  
**302.420**

ficha  
**02**

São Paulo,

**10 de outubro de 2017**

AV.1/302.420 Em 10 de outubro de 2017

A presente matrícula foi aberta nos termos do artigo 234, da Lei 6.015/73, instruída com requerimento datado de 17/05/2017, e em cumprimento ao procedimento de Retificação de Área com Fusão de Matrículas, atuado sob nº 556.888/17, que teve regular tramitação neste Registro Imobiliário em conformidade com o art. 213, inciso II, da Lei nº 6.015/73. **PROTÓCOLO 556.888 de 25/05/2017.**

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
- José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- Degenilia M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada
- Lucca Micalopulos Raymundo - Escr. Autorizado

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NMER5-W36S7-B369T-TFLHG>

saec

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

onr



Valide aqui  
este documento

CNM: 113779.2.0302420-12 - Pagina: 4/4 - PROT. 1.625.251 - Alan Keizo

## 9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP M.302420 - PROTOCOLO: 1.625.251

A presente certidão foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73, mediante cópia reprográfica do inteiro teor da matrícula nela referida e representa a situação jurídica do imóvel, abrangendo ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REPERSECUTORIAS, que tenham sido objeto de registro ou averbação, bem como a indicação de PRENOTAÇÕES ocorridas até 06/06/2024. A validade desta certidão, para fins de lavratura de escritura pública é de 30 dias, contados da data de sua expedição, conforme disposto no artigo 1º, inciso IV, do Decreto 93.240/86. No caso de se tratar de Certidão Digital, o documento eletrônico deverá estar assinado com Certificado Digital ICP - Brasil, devendo ser conservada em meio eletrônico para manutenção de sua validade. Sempre que a certidão revelar aquisição de propriedade com mais de 20 anos, será considerada vintenária.

O 27º subdistrito **TATUAPÉ** e o 46º Subdistrito **VILA FORMOSA** pertencem à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 21/11/1942, tendo ambos pertencidos anteriormente à 7ª Circunscrição. O Distrito de **ITAQUERA** pertence à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 15/05/1939, tendo pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição. O 16º Subdistrito **MOOCA** pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 07/10/1939 até 20/11/1942, quando passou à 7ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente também à 7ª Circunscrição. O 26º Subdistrito **VILA PRUDENTE** pertenceu à 6ª Circunscrição Imobiliária de 17/09/1934 até 14/05/1939; à 9ª Circunscrição de 15/05/1939 até 20/11/1942; à 11ª Circunscrição de 21/11/1942 até 31/12/1971 e atualmente pertence a 6ª Circunscrição. O 38º Subdistrito de **VILA MATILDE** pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 21/11/1942 até 31/12/1971, quando passou à 16ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente à 12ª Circunscrição. O distrito de **GUAIANAZES** pertenceu a 9ª Circunscrição Imobiliária de 15/05/1939 até 31/12/1971, quando passou à 7ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente também à 7ª Circunscrição. O Distrito de **SÃO MIGUEL PAULISTA**, do qual foram desmembrados o Distrito de Ermelino Matarazzo (Lei 5.285/59) e o Distrito de Itaim Paulista (Lei 2.343/80), pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 07/10/1939 até 20/11/1942, quando passou à 12ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição.  
**CNM: 113779.2.0302420-12**

Emolumentos:	RS: 42,22	São Paulo, 07/06/2024.
Estado:	RS: 12,00	
Sec. Fazenda:	RS: 08,21	
Registro Civil:	RS: 02,22	Angela Maria Rodrigues Vieira, Escrevente
Tribunal Justiça:	RS: 02,90	Mayara Nunes da Silva, Escrevente
Ministério Público:	RS: 02,03	Mirleide Monteiro, Escrevente
ISS:	RS: 00,86	
Total:	RS: 70,44	Recolhidos pelas guias relativas à semana da expedição.

Para verificar a autenticidade do documento acesse o site:  
<https://selodigital.tjsp.jus.br>



selo: [1137793C3WWW001554055PT24M]

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NMER5-W36S7-B369T-TFLHG>



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
\*Secretaria Municipal de Licenciamento-SEL\*

Supervisão Geral da Informação  
BOLETIM DE DADOS TÉCNICOS

\*\*BDT\*\*

VERLEIDE DANZIERE  
A.G.P.P.

0 052

04

Ampliação de Área  
Associação de Contribuintes  
Geração de Licença para  
Construção

Processo ADM: --

Contribuintes (1º) 054.006.0091-3

129

Ofício DITEC 2354/16

INCRA:

SEL - INFO - 4 Folha

N/C

Outros Contribuintes:

GEGRAN 3321/4-6

Moc 091

Distrito TATUAPE (MO)

COD-LOG 34.122-3

OFICIALIZAÇÃO OF.LEIT/L\*4371/53C

OF.NOMIA\*2137/23C

DENOMINAÇÃO ATUAL R MELO FREIRE,0

CEP: 03314 030

DENOMINAÇÕES ANTERIORES R COLUMNNA  
R A (TATUAPE-TAT)

Zonamento

EETU

Lei: 16.050/14

URBANA

MZURB

MGU

Perim.Uncidiv.

N/C

Lei: 16.402/16

ZONA DE USO

ZEU

ZEPEC

N/C

QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL

PA6

Operação Urbana (OU) Nada consta

Seloz N/C

Sub-Seloz N/C

AET 002

MELHORAMENTO

Base GLO-SIURB - Viário Lei/Ano:14942/2009

MANANCIAL

FORA

Proteção AMB.

N/C

Patr.Ambiental

D.E.30.443/82

N/C

Tombamentos

CIT - Cadastro de Imóveis Tombados da SMC

SMC = N/C

LOTEAMENTO

ARR 0144

ACEITO ?

N

Largura Loteam. N/C

LARG. LOGRADOURO CADASTRO (L)

54.50

Var

Plano de Proteção aos Aerodromos

VER FOLHA ANEXA

ZONAMENTO DE RUIDO NÃO CONSTA

Classificação da Área quanto ao Potencial de Conto

RYMA

N/C

BDT REFERENTE OFÍCIO DITEC 2334/2016.

OBSERVAÇÕES:

CONSTA DUP 52082/2011 PARA IMPLANTAÇÃO DE EQUIPAMENTO PÚBLICO PARA O LOTE EM QUESTÃO.

\*Região Especial

NOTAS:

- 1) O dado do campo "Larg. Logradouro Cadastro" é obtido de cadastro não consolidado, a ser confirmado através de vistoria no local.
- 2) Os dados referentes a "TOMBAMENTOS", "PRM / Melhoramento Viário", "Plano de proteção a Aerodromos", e "Zonamento", são INDICATIVOS, a serem submetidos à análise dos órgãos competentes.
- 3) A inexistência de referência a AUTOS JUDICIAIS no campo "Observações", implica a NÃO ocorrência para o contribuinte. (Of 49/2003JUD)

CARIMBO/ASSINATURA DO CONFERENTE

30/10/2017

025/000

BDT Ano/Número

2016 18208

Emissão: 07/05/16 Data: 20/05/16

Lucia Ribeiro  
Engenheira  
SEL/INFO-4



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
\*Secretaria Municipal de Licenciamento-SEL\*

Supervisão Geral da Informação  
BOLETIM DE DADOS TÉCNICOS

\*\*BDT\*\*

VERLÉIDE DANZIERE  
A.G.P.P.  
SEL - INFO - 4

Folha 2/3

Processo ADM: - *Ofício DITEC 2354/16*

Contribuintes (1\*) 054.006.0091-3 (2\*)

INCRA: N/C

Outros Contribuintes:

GEGRAN 3321/4-6

Moc 091

Distrito

IATUAPE (MO)

COD-LOG 01.967-4

OFICIALIZAÇÃO NOM/LTO/D\*15635/79C

OF LEIT/L\*4371/53C

DENOMINAÇÃO ATUAL R APUCARANA,0

CEP: 09311 N/C

DENOMINAÇÕES ANTERIORES

Zonamento

EETU

(Perim. Inscrição)

N/C

Lei: 16.066/14

URBANA

MZURB

MOU

ZEPEC

QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL

Lei: 16.402/15

ZONA DE USO

N/C

PA6

ZEU

ZEU

Sub: N/C

AET

Operação Nada consta Urbana (OU)

Sector N/C

Sector

MELHORAMENTO

Base GEO-SIURB - Vário Lei/Ano: 14942/2009

MANANCIAL

Proteção AMB.

Patr Ambiental D.E.30.443/89

FORA

N/C

N/C

Tombamentos

CIT - Cadastro do Imóveis Tombados da SMC

SMC = N/C

LOTEAMENTO ARR 0144 ACEIJO 2 N Largura Loteam. N/C LARG. LOGRADOURO CADASTRO (10) 15.00 Var.

Plano de Proteção aos Aeródromos VER FOLHA ANEXA

ZONEAMENTO DE RUÍDO NÃO COSNTA

Classificação de Área IVMA N/C

BDT REFERENTE OFÍCIO DITEC 2534/2016;

OBSERVAÇÕES:

CONSTA D.U.P. 67082/2011 PARA IMPLANTAÇÃO DE EQUIPAMENTO PÚBLICO PARA O LOTE EM QUESTÃO.

\*Reação Especial

NOTAS:

- 1) O dado do campo "Larg. Logradouro Cadastro" é obtido do cadastro não consolidado, a ser confirmado através de vistoria no local.
- 2) Os dados referentes a "TOMBAMENTOS", "PRM / Melhoramento Viário", "Plano de proteção a Aeródromos", e "Zonamento", são INDICATIVOS, a serem submetidos à análise dos órgãos competentes.
- 3) A inexistência de referência a AUTOS JUDICIAIS no campo "Observações", implica a NÃO ocorrência para o contribuinte. (Of. 457/2003/JUD)

CARIMBO/ASSINATURA DO CONFERENTE

BDT Ano/Número  
2016 17413  
Emissão: 07/05/16 Data: 13/06/16

*Lucia*  
Ana Lucia Ribetto  
Engenheira  
SEL/INFO-4



SECTOR	054	QUADRA	006	LOTES	0091-3	ANALISADOR	YEDU Ara Lucia Ribeiro
PAYMEMO	DITECO 2354		DATA		SELINFO-4		

**AERÓDROMOS PORTARIA Nº 957/GC3/2015**

PLANO		EQUIPAMENTOS DE AUXÍLIO À NAVEGAÇÃO		ROTAS DE HELICÓPTEROS E DE AVIÕES	
<input checked="" type="checkbox"/> SIM	<input type="checkbox"/> NÃO	<input type="checkbox"/> SIM	<input checked="" type="checkbox"/> NÃO	<input checked="" type="checkbox"/> SIM	<input type="checkbox"/> NÃO
<b>SUPERFÍCIE 1</b>		<b>EQUIPAMENTO 1</b>		<b>ROTA 1</b>	
identificação:	altitude do plano (m):	identificação:	altitude limite (m):	identificação:	altitude limite (m):
CONG HOR-EXT	952			REH RADIAL	854,89
<b>SUPERFÍCIE 2</b>		<b>EQUIPAMENTO 2</b>		<b>ROTA 2</b>	
identificação:	altitude do plano (m):	identificação:	altitude limite (m):	identificação:	altitude limite (m):
GUA HOR-EXT	899,7				
<b>SUPERFÍCIE 3</b>		<b>EQUIPAMENTO 3</b>		<b>ROTA 3</b>	
identificação:	altitude do plano (m):	identificação:	altitude limite (m):	identificação:	altitude limite (m):
<b>SUPERFÍCIE 4</b>		<b>EQUIPAMENTO 4</b>		<b>ROTA 4</b>	
identificação:	altitude do plano (m):	identificação:	altitude limite (m):	identificação:	altitude limite (m):

edicao outo 2354/16

VERE DE BANZIERE  
A.G.P.P.  
SEL - INFO - 4

Ha = Altura do objeto em metros (diferença entre elevação da superfície do terreno e elevação final do objeto)

# RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DE CADASTRAMENTO ARBÓREO

Interessado:

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo  
COHAB-SP

Local:

Rua Melo Freire x Rua Apucarana x Rua Vilela  
Tatuapé - São Paulo/SP.

06 de setembro de 2018

## SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	03
2. CADASTRAMENTO ARBÓREO.....	03
3. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	09
4. ENCERRAMENTO.....	27

ANEXO I – PLANTA DE SITUAÇÃO ATUAL

ANEXO II – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA - ART

## 1. INTRODUÇÃO

Trata-se de relatório referente ao cadastramento de árvores existentes no imóvel localizado à Rua Melo Freire x Rua Apucarana x Rua Vilela - Tatuapé, São Paulo/SP (Figura 1).



Figura 1: Localização e entorno do imóvel.

## 2. CADASTRAMENTO ARBÓREO

Em cadastramento arbóreo realizado no dia 27 de agosto de 2018 foram levantadas 76 (setenta e seis) árvores existentes, sendo 67 (sessenta e sete) na área interna do terreno e 9 (nove) na calçada, conforme detalhamento apresentado na Tabela 1.

Tabela 1: Lista de árvores cadastradas.

CADASTRO DE ÁRVORES EXISTENTES - 76 INDIVÍDUOS									
Nº	Nome Popular	Nome Científico	DAP (cm)	Diâmetro Quadrático (m)	Altura (m)	Diâmetro de Copa (m)	Est. Fitossanit.	Observações	Origem
1	alfeneiro	<i>Ligustrum lucidum</i>	36+26	44,4	10,0	9,0	ruim	poda em cicatrização / cupim / junto ao muro	exótica
2	abacateiro	<i>Persea americana</i>	17	17,0	6,0	3,0	bom	inclinada / junto ao muro	exótica
3	amoreira	<i>Morus nigra</i>	26	26,0	6,0	6,0	ruim	cupim / xilema exposto e degradado / inclinada	exótica
4	ipê	<i>Handroanthus sp</i>	9	9,0	3,0	1,5	regular	árvore sem folhas / podas com rebrota / em canteiro	nativa
5	limão	<i>Citrus sp</i>	6+8	10,0	3,5	1,5	bom	com podas	exótica
6	limão	<i>Citrus sp</i>	6+10	11,7	4,0	3,0	bom	com podas	exótica
7	primavera	<i>Bougainvillea spectabilis</i>	6+5+5+6+6+6+5+5+7+10	19,8	4,0	3,5	ruim	xilema degradado / cupim	nativa
8	limão	<i>Citrus sp</i>	7+5	8,6	3,5	1,5	regular	lesão no colo	exótica
9	goiabeira	<i>Psidium guajava</i>	10+8	12,8	5,5	4,0	bom	junto ao muro	nativa
10	leucena	<i>Leucaena leucocephala</i>	40	40,0	10,0	7,0	bom	raízes expostas	exótica
11	morta	-	-	-	-	-	-	-	-
12	acerola	<i>Malpighia emarginata</i>	7+7+6+7+9+6	17,3	5,0	5,0	regular	sinas de degradação do xilema	exótica
13	limão	<i>Citrus sp</i>	10+9	13,5	3,5	3,0	ruim	lesão no tronco / cupim	exótica
14	plátano	<i>Platanus sp</i>	57	57,0	13,0	7,0	bom		exótica
15	pata-de-vaca	<i>Bauhinia variegata</i>	38	38,0	9,0	3,5	ruim	ramos mortos / lesão no tronco / cupim	exótica
16	pata-de-vaca	<i>Bauhinia variegata</i>	22+20	29,7	8,0	5,0	ruim	casca inclusa / cupim	exótica
17	pata-de-vaca	<i>Bauhinia variegata</i>	29	29,0	9,0	5,0	ruim	cupim	exótica



CADASTRO DE ÁRVORES EXISTENTES - 76 INDIVÍDUOS									
Nº	Nome Popular	Nome Científico	DAP (cm)	Diâmetro Quadrático (m)	Altura (m)	Diâmetro de Copa (m)	Est. Fitossanit.	Observações	Origem
37	jaqueira	<i>Artocarpus heterophyllus</i>	25	25,0	6,0	5,0	bom	fungos na casca	exótica
38	magnólia-branca	<i>Magnolia grandiflora</i>	22	22,0	7,0	4,5	bom		exótica
39	pitangueira	<i>Eugenia uniflora</i>	9+6+8+9+8+5+5+5+5	20,6	5,5	4,0	bom	ramos cruzados	nativa
40	pitangueira	<i>Eugenia uniflora</i>	10+9+8	15,7	5,0	4,0	bom		nativa
41	amoreira	<i>Morus nigra</i>	32	32,0	7,0	4,5	ruim	cupim	exótica
42	areca-bambu	<i>Dyopsis lutescens</i>	10	10,0	6,0	1,5	bom		exótica
43	areca-bambu	<i>Dyopsis lutescens</i>	10+11+9	17,4	6,0	3,5	bom		exótica
44	pata-de-vaca	<i>Bauhinia variegata</i>	25	25,0	7,5	6,0	bom		exótica
45	pitangueira	<i>Eugenia uniflora</i>	7+10+7+6	15,3	5,0	3,5	bom		nativa
46	pata-de-vaca	<i>Bauhinia variegata</i>	25	25,0	7,0	5,5	regular	lesão no tronco	exótica
47	pata-de-vaca	<i>Bauhinia variegata</i>	23	23,0	6,0	7,0	regular	lesão no tronco	exótica
48	pata-de-vaca	<i>Bauhinia variegata</i>	33	33,0	7,5	3,5	ruim	oco no colo	exótica
49	areca-bambu	<i>Dyopsis lutescens</i>	11+10	14,9	7,0	3,0	bom		exótica
50	palmeira-de-sala	<i>Washingtonia robusta</i>	45	45,0	13,0	3,0	bom		exótica
51	palmeira-de-sala	<i>Washingtonia robusta</i>	38	38,0	12,0	3,0	regular	com broca / levemente inclinada	exótica
52	chapéu-de-sol	<i>Terminalia catappa</i>	18	18,0	6,0	4,5	bom		exótica
53	pitangueira	<i>Eugenia uniflora</i>	5+5+8+10+6+6	16,9	5,0	4,0	bom		nativa
54	alfeneiro	<i>Ligustrum lucidum</i>	30+25	39,1	9,0	7,0	regular	início de decomposição do xilema nas partes podadas	exótica
55	areca-bambu	<i>Dyopsis lutescens</i>	11	11,0	3,5	2,0	bom		exótica

0 0526

Assinatura: [assinatura]  
 Associação de Pais e Mestres - AMPA  
 Rua: [rua] nº [número] - [bairro] - [cidade] - [estado]  
 COHAB - SP

**CADASTRO DE ÁRVORES EXISTENTES - 76 INDIVÍDUOS**

Nº	Nome Popular	Nome Científico	DAP (cm)	Diâmetro Quadrático (m)	Altura (m)	Diâmetro de Copa (m)	Est. Fitossanit.	Observações	Origem
56	ipê	<i>Hondroanthus sp</i>	7	7,0	3,0	2,0	bom	árvore sem folhas	nativa
57	cerejeira	<i>Prunus campanulata</i>	27	27,0	8,0	5,0	ruim	com poda / oco no tronco / cupim	exótica
58	pau-formiga	<i>Triplaris americana</i>	23	23,0	10,0	3,0	bom		nativa
59	pau-formiga	<i>Triplaris americana</i>	20	20,0	12,0	3,0	bom		nativa
60	pau-formiga	<i>Triplaris americana</i>	23	23,0	9,0	3,0	regular	lesões no tronco	nativa
61	pau-brasil	<i>Pau-brasil echinata</i>	10+12	15,6	7,0	5,0	bom		nativa
62	plátano	<i>Platanus sp</i>	43	43,0	12,0	8,0	bom		exótica
63	aroeirinha	<i>Litsea malleoides</i>	16	16,0	4,0	4,5	regular	copa mal formada com ataque de patógenos	nativa
64	aroeira	<i>Myracrodruon urundeuva</i>	25	25,0	10,0	7,0	regular	podada / ataque de patógenos na copa	nativa
65	pau-ferro	<i>Libidibia ferrea</i>	58	58,0	10,0	10,0	bom		nativa
66	pau-formiga	<i>Triplaris americana</i>	7	7,0	5,0	2,0	bom	junto à mureta	nativa
67	pau-ferro	<i>Libidibia ferrea</i>	27	27,0	9,0	6,0	bom		nativa
68	leucena	<i>Leucaena leucocephala</i>	18	18,0	7,0	6,0	bom	na calçada	exótica
69	leucena	<i>Leucaena leucocephala</i>	10+10	14,1	3,0	1,5	ruim	na calçada / lesões na copa / fuste rachado	exótica
70	leucena	<i>Leucaena leucocephala</i>	15+19	24,2	7,0	9,0	bom	na calçada	exótica
71	leucena	<i>Leucaena leucocephala</i>	22	22,0	7,0	8,0	bom	na calçada / inclinada	exótica
72	árvore-da-china	<i>Koeleuteria bipinnata</i>	27	27,0	8,0	7,0	regular	na calçada / copa tortuosa / casca inclusa / lesão no tronco cicatrizada	exótica

CADASTRO DE ÁRVORES EXISTENTES - 76 INDIVÍDUOS									
Nº	Nome Popular	Nome Científico	DAP (cm)	Diâmetro Quadrático (m)	Altura (m)	Diâmetro de Copa (m)	Est. Fitossanit.	Observações	Origem
73	árvore-da-china	<i>Koelreuteria bipinnata</i>	37	37,0	9,0	10,0	regular	na calçada / raiz envelada / lesões no colo e na raiz	exótica
74	murta	<i>Murraya paniculata</i>	8	8,0	2,5	1,0	regular	na calçada / lesões no tronco	exótica
75	leucena	<i>Leucaena leucocephala</i>	25	25,0	8,0	7,0	ruim	na calçada / xilema exposto no colo	exótica
76	leucena	<i>Leucaena leucocephala</i>	26	26,0	8,0	6,0	bom	na calçada	exótica

0527  
Administração da Cesta  
Associação de Proprietários  
Geometricos e Topograficos  
COPACABANA

### 3. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

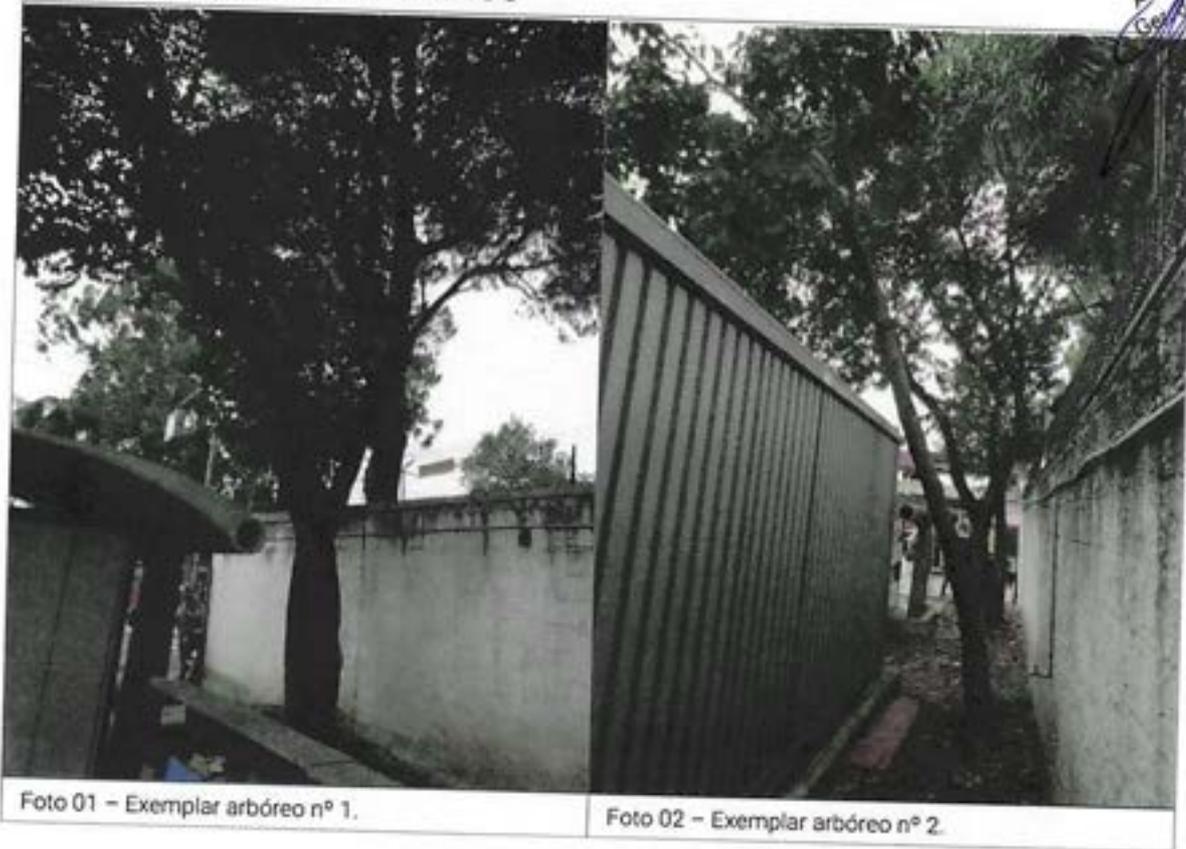




Foto 03 – Exemplar arbóreo nº 3.

Foto 04 – Exemplar arbóreo nº 4.



Foto 05 – Exemplar arbóreo nº 5.



Foto 06 – Exemplar arbóreo nº 6.

*Arvoredo D. ...  
Admin. ...  
Gest. ...  
COHAB-SP*



Foto 07 - Exemplar arbóreo nº 7.

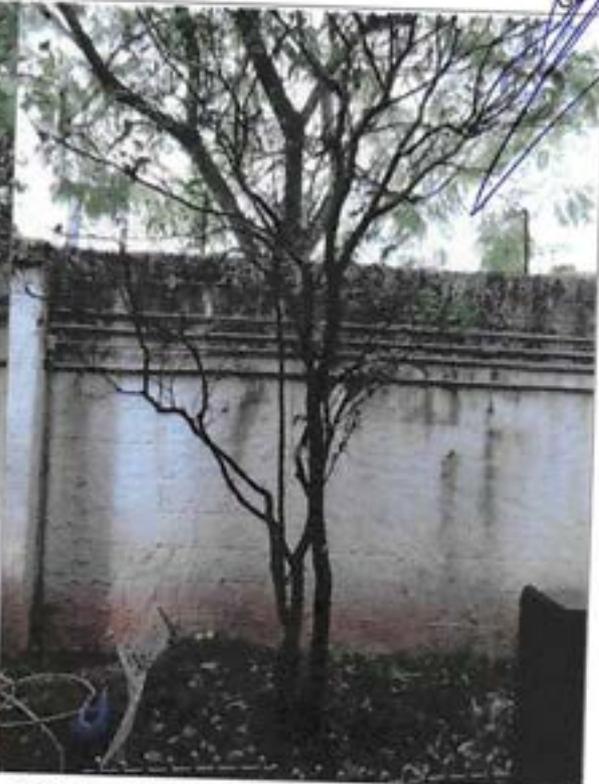


Foto 08 - Exemplar arbóreo nº 8.



Foto 09 - Exemplar arbóreo nº 9.



Foto 10 - Exemplar arbóreo nº 10.



Foto 11 - Exemplar arbóreo nº 11.

Foto 12 - Exemplar arbóreo nº 12.



Foto 13 - Exemplar arbóreo nº 13.



Foto 14 - Exemplar arbóreo nº 14.

0 0525  
13  
Arquiteto Pleno da Companhia  
Arquiteto Pleno da Companhia  
Gen. de 1ª Classe - Placote  
Orlando Su



Foto 15 - Exemplar arbóreo nº 15.

Foto 16 - Exemplar arbóreo nº 16.



Foto 17 - Exemplar arbóreo nº 17.



Foto 18 - Exemplar arbóreo nº 18.



Foto 19 – Exemplar arbóreo nº 19.



Foto 20 – Exemplar arbóreo nº 20.



Foto 21 – Exemplar arbóreo nº 21.



Foto 22 – Exemplar arbóreo nº 22.



Foto 23 - Exemplos arbóreos nº 23 e 24.



Foto 24 - Exemplos arbóreos nº 25.



Foto 25 - Exemplos arbóreos nº 26.



Foto 26 - Exemplos arbóreos nº 27 e 28.



Foto 27 – Exemplo arbóreo nº 29.

Foto 28 – Exemplo arbóreo nº 30.

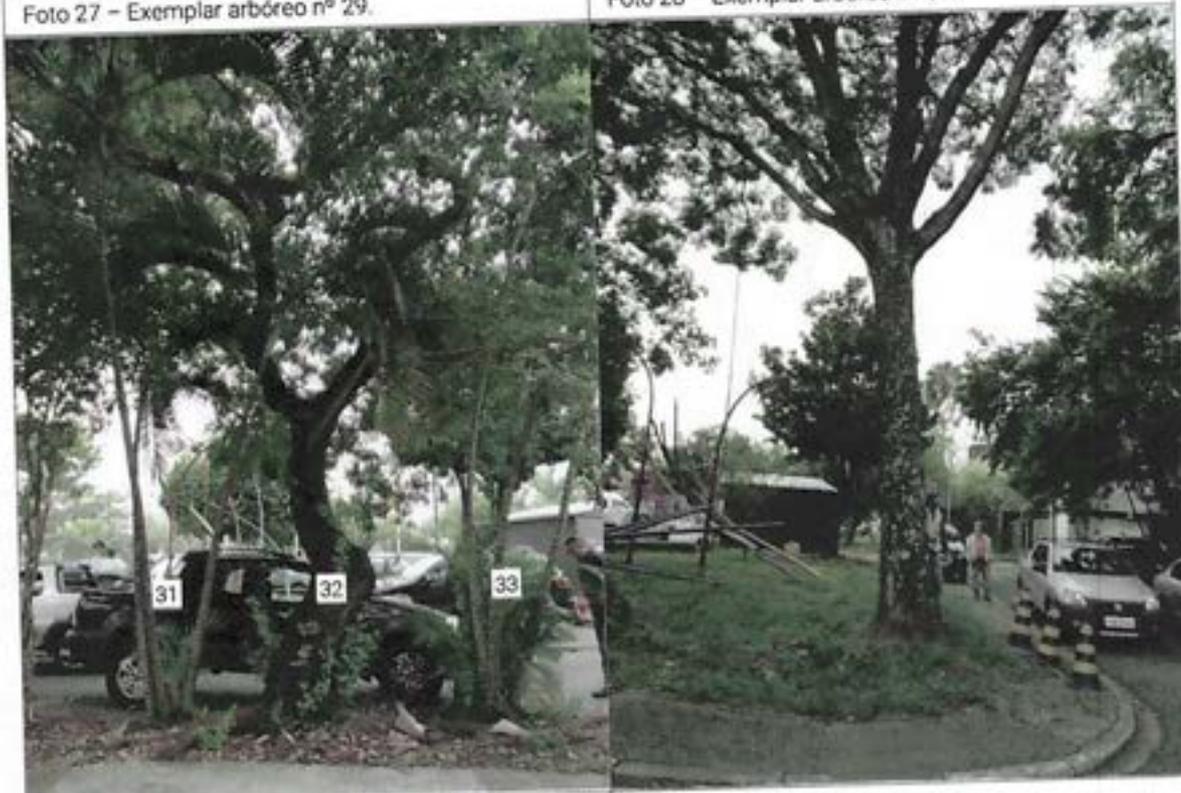


Foto 29 – Exemplos arbóreos nº 31, 32 e 33.

Foto 30 – Exemplo arbóreo nº 34.



Foto 31 - Exemplo arbóreo nº 35.



Foto 32 - Exemplo morto nº 36.



Foto 33 - Exemplo arbóreo nº 37.



Foto 34 - Exemplo arbóreo nº 38.

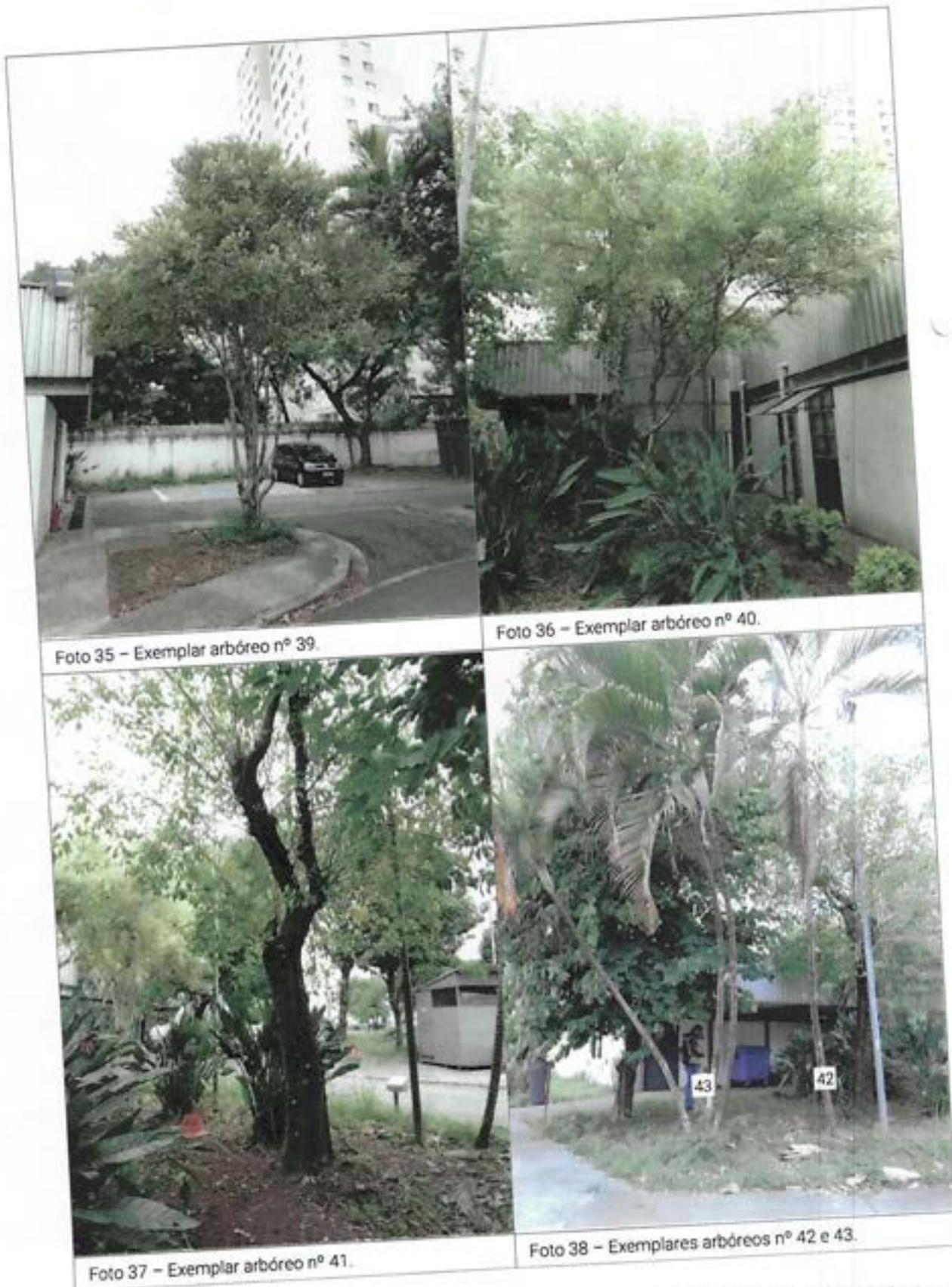


Foto 35 – Exemplar arbóreo nº 39.

Foto 36 – Exemplar arbóreo nº 40.

Foto 37 – Exemplar arbóreo nº 41.

Foto 38 – Exemplaeres arbóreos nº 42 e 43.

*Administrador  
Arquiteta  
Geometra  
CUIAB-5*



Foto 39 - Exemplar arbóreo nº 44.



Foto 40 - Exemplar arbóreo nº 45.



Foto 41 - Exemplar arbóreo nº 46.



Foto 42 - Exemplar arbóreo nº 47.



Foto 43 – Exemplo arbóreo nº 48.

Foto 44 – Exemplo arbóreo nº 49.



Foto 43 – Exemplo arbóreo nº 50.



Foto 44 – Exemplo arbóreo nº 51.

Arquiteto P...  
Arquiteta P...  
Ger. de...  
C...-SP



Foto 45 - Exemplo arbóreo nº 52.

Foto 46 - Exemplo arbóreo nº 53.



Foto 47 - Exemplo arbóreo nº 54.



Foto 48 - Exemplo arbóreo nº 55.

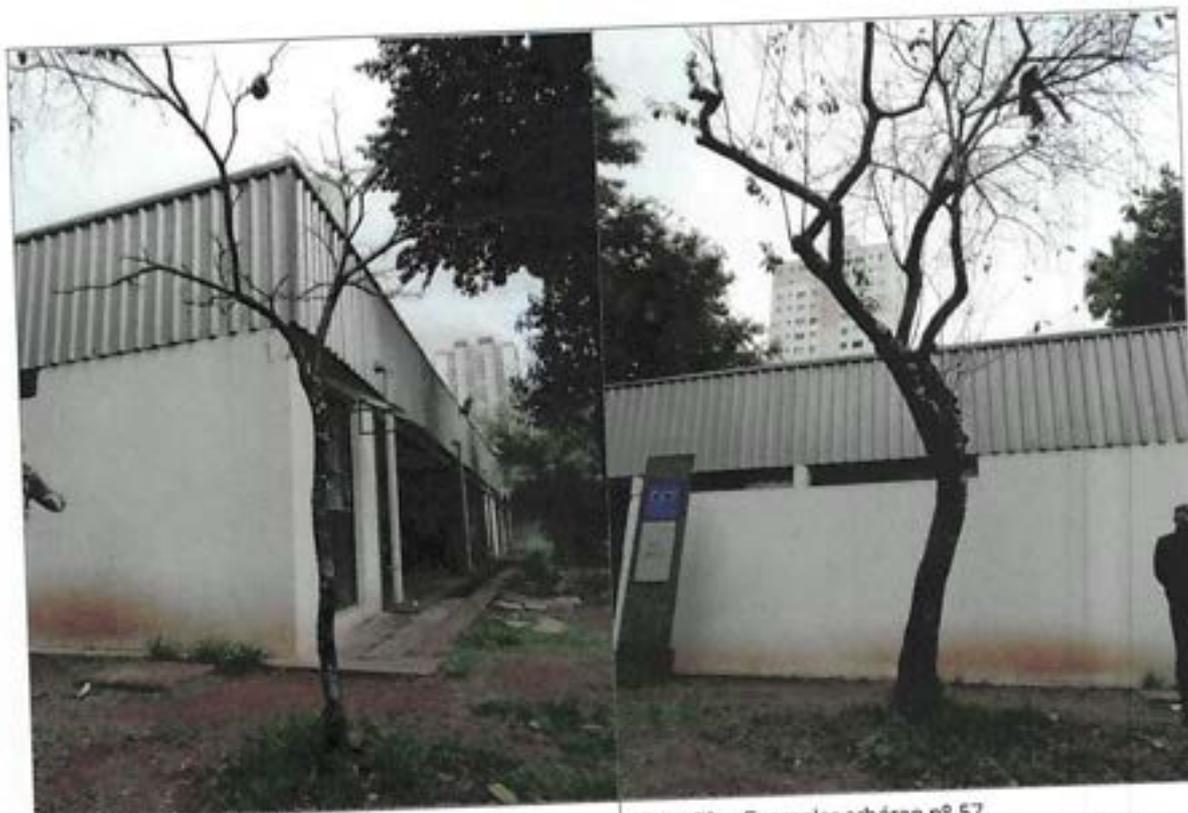


Foto 49 – Exemplo arbóreo nº 56.

Foto 50 – Exemplo arbóreo nº 57.



Foto 51 – Exemplos arbóreos nº 58, 59 e 60.



Foto 52 – Exemplo arbóreo nº 61.

0 0534

23

Arquiteto Responsável  
Arquiteto Responsável  
Gerente de Projetos  
Projeto: Su



Foto 53 - Exemplo de árvore nº 62.



Foto 54 - Exemplo de árvore nº 63.



Foto 55 - Exemplo de árvore nº 64.



Foto 56 - Exemplo de árvore nº 65.



Foto 57 – Exemplar arbóreo nº 66.

Foto 58 – Exemplar arbóreo nº 67.



Foto 59 – Exemplar arbóreo nº 68 – na calçada.

Foto 60 – Exemplar arbóreo nº 69 – na calçada.

25/06/2020  
Assessoria de Planejamento  
Urbanístico e Controle  
de Obras - SP



Foto 61 - Exemplo arbóreo nº 70 - na calçada.



Foto 62 - Exemplo arbóreo nº 71 - na calçada.

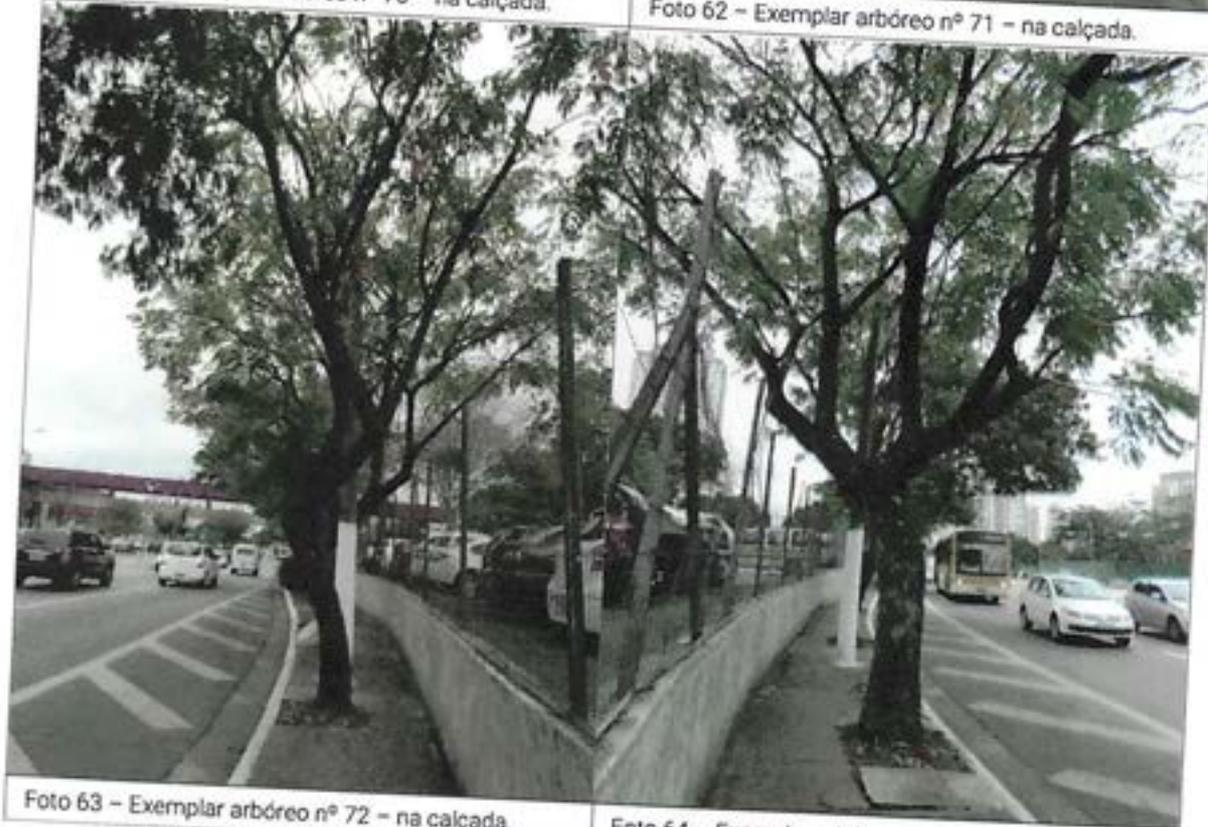


Foto 63 - Exemplo arbóreo nº 72 - na calçada.

Foto 64 - Exemplo arbóreo nº 73 - na calçada.



Foto 65 – Exemplar arbóreo nº 74 – na calçada.

Foto 66 – Exemplar arbóreo nº 75 – na calçada.



Foto 67 – Exemplar arbóreo nº 76 – na calçada.

#### 4. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente relatório em 27 páginas impressas em um só lado.

27

Armando P. Costa  
Associação de Administração  
Gestão de Recursos e Cont.  
CONDOMÍNIO

São Paulo, 06 de setembro de 2018.



---

Allan C. Gomes  
CREA n° 5062074074  
Eng. Florestal

# ANEXO I PLANTA DE SITUAÇÃO ATUAL

ANEXO II  
ANOTAÇÃO DE  
RESPONSABILIDADE TÉCNICA -  
ART



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  
28027230181130720

Administração Pública  
Aceitação Administrativa  
Gestão de Recursos Humanos  
Contratos

## 1. Responsável Técnico

ALLAN CORREIA GOMES

Título Profissional: Engenheiro Florestal

Empresa Contratada:

RNP: 2606104471

Registro: 5062074074-SP

Registro:

## 2. Dados do Contrato

Contratante: CIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SAO PAULO - COHAB/SP

CPF/CNPJ: 60.850.575/0001-25

Endereço: Rua SÃO BENTO

Nº: 405

Complemento: 13 ANDAR

Bairro: CENTRO

Cidade: São Paulo

UF: SP

CEP: 01011-100

Contrato:

Celebrado em: 16/08/2018

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ 3.850,00

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Ação Institucional:

## 3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Rua MELO FREIRE

Nº:

Complemento:

Bairro: TATUAPÉ

Cidade: São Paulo

UF: SP

CEP: 03314-030

Data de Início: 16/08/2018

Previsão de Término: 16/08/2019

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Residencial

Código:

CPF/CNPJ:

## 4. Atividade Técnica

Consultoria

1

Levantamento

Estudo Ambiental

Ambiental

Quantidade

Unidade

5168,54000

metro quadrado

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

## 5. Observações

Trata o presente de proposta de trabalho para cadastramento arbóreo, cf. Portaria 130/SVMA/G/13, em imóvel situado na R. Melo Freire x R. Vilela x R. Apucarana - Tatuapé - São Paulo/SP.

## 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

62 - APAEF - ASSOCIAÇÃO PAULISTA DE ENGENHEIROS FLORESTAIS - APAEF

\_\_\_\_ 8. Assinatura

Declaro serem verdadeiras as informações acima

\_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_  
Local data

ALLAN CORREIA GOMES - CPF: 327.115.408-20

Valor ART R\$ 82,94 Registrada em: Valor Pago R\$  
Impresso em: 12/09/2018 16:28:26

Nosso Numero: 28027230181130720 Versão do sistema

VALIDADE POR 10 DIAS COM O RECIBO DE PAGAMENTO

0 0540

Associação Profissional de Engenheiros  
Associação de Engenharia de Estruturas, Saneamento e Contratos  
Geotecnia e Solos - SP



Relatório Técnico dos Serviços de Sondagens à Percussão  
realizados para COHAB- SP, Rua Melo Freire x Rua Vilela e Rua Apucarana –  
São Paulo – SP.

**Sonda Solo ([www.sondasoloengenharia.com.br](http://www.sondasoloengenharia.com.br))**

R: Ilha de Amboino, 23 – Jd. Soares – São Paulo – SP – CEP 08460-060 – Fone: (11) 2554-6677 – Fone/Fax: (11) 2554-6773



[sondaengenharia@uol.com.br](mailto:sondaengenharia@uol.com.br)

## 1. Apresentação

O presente relatório refere-se aos serviços de sondagens a percussão, prestados pela **Sonda Solo Comércio e Mecânica de Solo Ltda.**, estabelecida à Rua Ilha de Amboino, 23 – Jardim Soares – São Paulo – SP, CEP: 08460-060, Fone: (11) 2554-6677 Fone/Fax: (11) 2554-6773; para a **CIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB/SP**, situada na Rua São Bento, 405 - 12º a 14º andares – São Paulo – SP.

O reconhecimento do subsolo para estudos geotécnicos e ensaios SPT e ST conforme a norma da ABNT NBR-6484, foram executados no campo pelas equipes de sondagens da Sonda Solo. A classificação e descrição das amostras coletadas em campo, através de análise tátil-visual.

Nas páginas a seguir apresentamos todos os detalhes dos serviços prestados.

No Anexo 01 deste relatório, apresentamos os boletins de sondagens com as descrições geológico-geotécnicas e o registro de profundidade do nível d'água (quando detectado).

O relatório dos serviços executados é feito em 02 (duas) vias de igual teor, sendo uma cópia arquivada na Sonda Solo e outra enviada para a **CIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB/SP**.



[sondaengenharia@uol.com.br](mailto:sondaengenharia@uol.com.br)

0 0541  
Assessoria Técnica  
Ger. de Projetos  
CREA-SP

São Paulo, 31 de agosto de 2018

À  
**CIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB/SP**

Rua São Bento, 405

São Paulo/SP

Fone: (11) 3396-8830

A/C.: Sr. Jeronimo G. Macedo

Ref.: "RELATÓRIO TÉCNICO DOS SERVIÇOS DE SONDAAGEM DE RECONHECIMENTO E INVESTIGAÇÕES GEOTÉCNICAS DO SUBSOLO"

Os serviços de sondagem à Percussão foram executados para a COHAB/SP – Rua Melo Freire x Rua Vilela x Rua Apucarana – São Paulo – SP.

### 1. SERVIÇOS EXECUTADOS:

- 1.1 Foram executados **03** (três) furos de sondagem à percussão, do SP.01 ao SP.03, totalizando **60,70m** (Sessenta metros e setenta centímetros).
- 1.2 As perfurações foram executadas pelo método de lavagens utilizando-se tubos de revestimento de Ø 63,5mm e amostrador padrão Terzaghi e Peck de diâmetro interno Ø 34,9mm e externo Ø 50,8mm.

### 2. DESENHOS ANEXOS:

- 2.1 Anexo 01, Anexo 02, Anexo 03 e Anexo 04: Perfis individuais dos furos de sondagens à percussão;
- 2.2 Perfis prováveis, individuais e transversais, do subsolo, passando pelas diversas camadas com a indicação dos seguintes elementos, anotando-se a resistência oferecida pelo material amostrado, cujo resultado é aqui apresentado pelo Standard Penetration Test (SPT);
- 2.3 Número de golpes de um peso batente de 65Kg caindo em queda livre de uma altura de 75cm, necessário para a cravação no solo (mostrado no item 1.2), com profundidade de 30cm. No Anexo 01, encontra-se a cota do lençol freático, colhida na sondagem (quando assim for encontrado);
- 2.4 Paralisações dos furos, determinados pela CONTRATANTE.

Atenciosamente,

  
Sonda Solo Engenharia e Mecânica de Solo Ltda.  
Eng. Fernanda A. do Nascimento- CREA-SP: 50.625.577-80

Sonda Solo ([www.sondasoloengenharia.com.br](http://www.sondasoloengenharia.com.br))

R: Ilha de Amboino, 23 – Jd. Soares – São Paulo – SP – CEP 08460-060 – Fone: (11) 2554-6677 – Fone/Fax: (11) 2554-6773

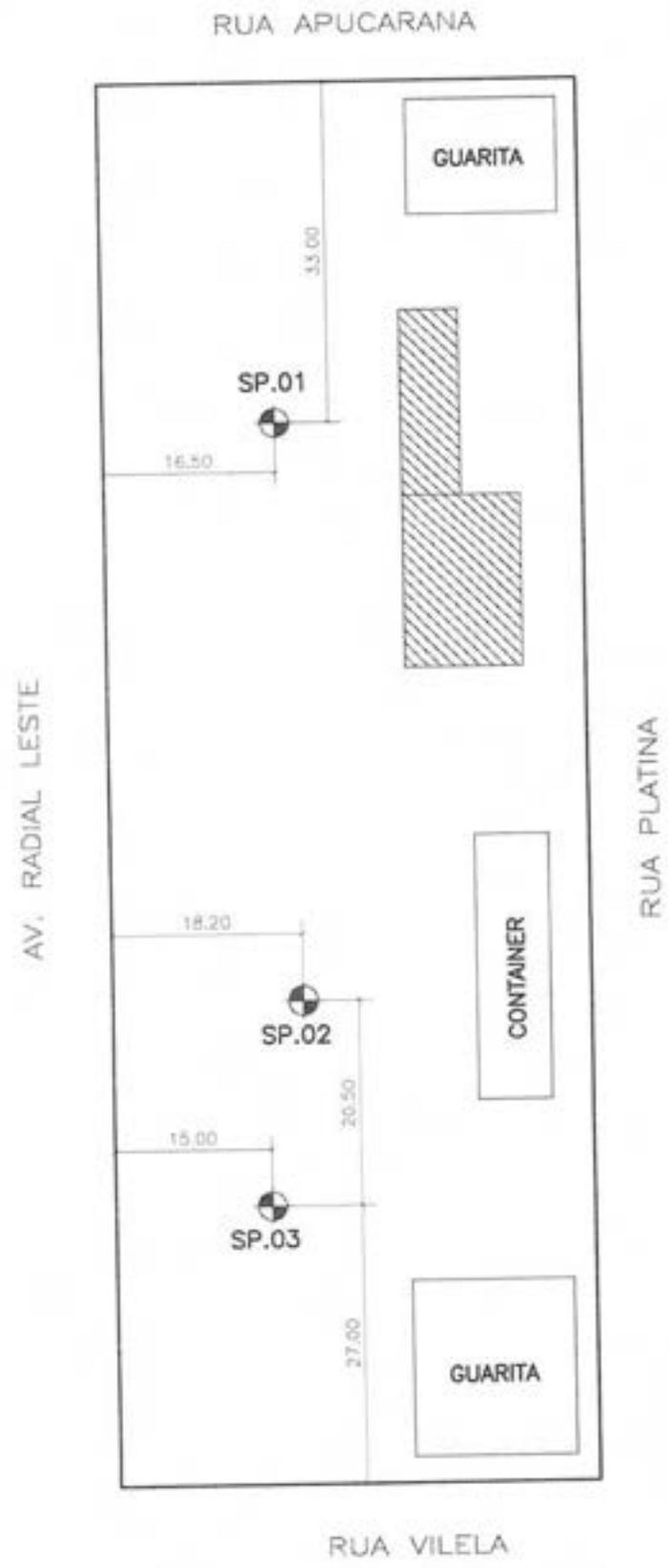
# Anexo 01



CLIENTE COHAB - CIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SP  
 LOCAL RUA MELO FREIRE X RUA VILELA X RUA APUCARANA  
 SÃO PAULO - S.P.

CROQUIS DE LOCAÇÃO 0542  
 DAS SONDAgens

*Assimilado P...  
 Assessoria...  
 Ger. de...  
 COHAB-SP*



CLIENTE COHAB - CIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SP

**SONDAGEM A PERCUSSÃO SP.01**

LOCAL RUA MELO FREIRE X RUA VILELA X RUA APUCARANA  
SÃO PAULO - S.P.

DATA: 23/08/18

COORDEN. N: ----

COTA: ----

E: ----

PENETRAÇÃO (golpes/ 30 cm.) S.P.T.	NÚMERO DE GOLPES - S.P.T.	CONSISTÊNCIA* OU COMPACTAÇÃO**	PERFIL GEOLÓGICO	PROFUNDIDADE DA CAMADA (m)	AMOSTRADOR : φ Interno: 34.9 mm    Peso: 65 Kg φ Externo: 50.8 mm    Altura de queda: 75 cm REVESTIMENTO: 63.5 mm	NÍVEL D'ÁGUA
	1			0,60	ATERRO DE ARGILA ARENOSA, MARRM ESCURA.	
	4	MOLE		0,96	ATERRO DE BRITA COM AREIA.	
	2			2,40	ATERRO DE ARGILA ARENOSA, MARRM ESCURA.	
	3	MUITO MOLE		2,80	cinza escura.	
	2			3,58	ARGILA SILTOSA, ARENOSA, CINZA CLARA.	
	4	MEDIE. COMPACTA		4,38	AREIA FINA, SILTOSA, POUCO ARGILOSA, CINZA CLARA.	4,25
	5			4,90	AREIA GROSSA, SILTOSA, CINZA.	
	4					
	6	MOLE				
	5					
	7	MUITO MOLE				
	2					
	8	MOLE			8,60	
	3					
	9	MOLE				
	5					
	10	MEDIA				
	6					
	11	MEDIE. COMPACTA			10,80	
	11					
12						
25						
13	COMPACTA					
30						
14				13,90		
15	MEDIE. COMPACTA					
19						
15						
19	COMPACTA					
17						
32						
18				17,86		
12	RUA					
19						
29	DURA					
31				20,45		

PROFUNDIDADE DO NÍVEL D'ÁGUA (m)

INICIAL: 4.40

FINAL : 4.25

AVANÇO

TRADO 0.00 A 4.00  
LAVAGEM 4.45 A 20.00

PROFUNDIDADE DO REVESTIMENTO 5.00

CLIENTE COHAB - CIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SP

SONDAGEM A PERCUSSÃO SP.02

LOCAL RUA MELO FREIRE X RUA VILELA X RUA APUCARANA  
SÃO PAULO - S.P.

DATA: 23/08/18

COORDEN. N: ---

COTA: ---

E: ---

PENETRAÇÃO (golpes/ 30 cm.) S.P.T.		NÚMERO DE GOLPES - S.P.T.	CONSISTÊNCIA* OU COMPACTAÇÃO**	PERFIL GEOLÓGICO	PROFUNDIDADE DA CAMADA (m)	DESCRIÇÃO DO MATERIAL
GRAF. Esc 1:2000 10 20 30 40 50						
		1	MOLE		0,03	CAMADA VEGETAL
		5			0,30	ATERRO DE ARGILA ARENOSA, MARRON ESCURA.
					0,70	ATERRO DE TERRA COM RACHÃO.
		2	MOLE		1,65	ATERRO DE ARGILA ARENOSA, MARRON AVERMELHADA.
		3			2,50	ARGILA ARENOSA, POUCO SILTOSA, CINZA ESCURA.
		3	MUITO MOLE		3,60	ARGILA SILTOSA, ARENOSA, CINZA CLARA.
01 01 15 20		4	MEDE. COMPACTA		4,20	AREIA FINA, SILTOSA, ARGILOSA, CINZA CLARA.
		5	POUCO COMPACTA		5,27	AREIA MÉDIA, SILTOSA, POUCO ARGILOSA, CINZA E AMARELA.
		7	MÉDIA		7,40	ARGILA SILTOSA, POUCO ARENOSA, ROXA E AMARELA.
		6	MOLE		8,50	amarela clara.
		7			4	POUCO COMPACTA
		8	MÉDIA		10,90	ARGILA SILTOSA, POUCO ARENOSA, ROXA ACINZENTADA.
		9	POUCO COMPACTA		11,60	AREIA FINA, SILTOSA, ARGILOSA, CINZA CLARA.
		12	MEDE. COMPACTA		15	AREIA MÉDIA, SILTOSA, POUCO ARGILOSA, CINZA AMARELADA.
		13			16	
		14	COMPACTA		15	AREIA MÉDIA, SILTOSA, POUCO ARGILOSA, CINZA AMARELADA.
		15			34	
		16	COMPACTA		36	AREIA MÉDIA, SILTOSA, POUCO ARGILOSA, CINZA AMARELADA.
		17			34	
		18	MUITO COMPACTA		37	AREIA MÉDIA, SILTOSA, POUCO ARGILOSA, CINZA AMARELADA.
		19			30	
		20	MUITO COMPACTA		20,10	AREIA MÉDIA, SILTOSA, POUCO ARGILOSA, CINZA AMARELADA.
		20	10			

Associação de Profissionais de Engenharia e Mecânica de Solos  
Ord. de Reg. 123456789  
Nº 123456789

PROFUNDIDADE DO NÍVEL D'ÁGUA (m)

INICIAL: 4.38

FINAL : 4.20

AVANÇO { TRADO 0.00 A 4.00  
LAVAGEM 4.45 A 20.00  
PROFUNDIDADE DO REVESTIMENTO 6.00



DATA 28/08/18

FOLHA 03

FERNANDA A. NASCIMENTO  
CREA Nº: 5062557780

CLIENTE **COHAB - CIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SP**

**SONDAGEM A PERCUSSÃO SP.03**

LOCAL **RUA MELO FREIRE X RUA VILELA X RUA APUCARANA  
SÃO PAULO - S.P.**

DATA: 23/08/18

COORDEN. N: ---  
E: ---

COTA: ---

PENETRAÇÃO (golpes/ 30 cm.) S.P.T.		NÚMERO DE GOLPES - S.P.T.	CONSISTÊNCIA* OU COMPACTAÇÃO**	PERFIL GEOLÓGICO	PROFUNDIDADE DA CAMADA (m)	DESCRIÇÃO DO MATERIAL	NÍVEL D'ÁGUA
GRAF. Esc 1:2000 10 20 30 40 50							
					0,04	CAMADA VEGETAL	
		1	MOLE		1,70	ATERRO DE ARGILA ARENOSA, SILTOSA, MARROM.	
		2			2,10	ARGILA ARENOSA, POUCO SILTOSA, CINZA ESCURA.	
		3			2,80	ARGILA SILTOSA, POUCO ARENOSA, CINZA CLARA.	
		4	FOFA			AREIA FINA, SILTOSA, ARGILOSA, MICÁCEA, CINZA CLARA.	4,20
		4					
		5	POUCO COMPACTA		5,50		
		6	MÉDIA			ARGILA SILTOSA, POUCO ARENOSA, AMARELA E MARROM.	
		7	FOFA		7,00		
		8	POUCO COMPACTA			amarela clara com manchas cinza clara.	
		9	FOFA				
		10	POUCO COMPACTA				
		11			10,70		
		12	MÉDIA COMPACTA			AREIA FINA, SILTOSA, ARGILOSA, MICÁCEA, CINZA CLARA AMARELADA.	
		13	COMPACTA				
		14					
		15	MUITO COMPACTA				
		16			15,88	ARDA MÉDIA, SILTOSA, ARGILOSA, MICÁCEA, AMARELA.	
		17					
		18	COMPACTA			AREIA FINA, SILTOSA, ARGILOSA, MICÁCEA, AMARELA CLARA	
		19			17,60		
		20	MUITO COMPACTA				
		20			20,15		

PROFUNDIDADE DO NÍVEL D'ÁGUA (m)  
INICIAL: 4.40  
FINAL: 4.20

AVANÇO { TRADO 0.00 A 4.00  
LAVAGEM 4.45 A 20.00  
PROFUNDIDADE DO REVESTIMENTO 5.80



DATA 28/08/18 FOLHA 04

FERNANDA A. NASCIMENTO  
CREA N°: 5062557780

0 0544



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

ART de Obra ou Serviço  
28027230181102403

## 1. Responsável Técnico

**FERNANDA DE ALMEIDA DO NASCIMENTO**

Título Profissional: Engenheira Civil

Empresa Contratada: **SONDA SOLO COMERCIO SONDAGEM E MECANICA DE SOLO LTDA**

RNP: 2605347443

Registro: 5062557780-SP

Registro: 0510039-SP

## 2. Dados do Contrato

Contratante: **COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO**

CPF/CNPJ: 60.850.575/0001-25

Endereço: **Rua SÃO BENTO**

Nº: 405

Complemento: **12 AO 14 ANDAR**Bairro: **CENTRO**Cidade: **São Paulo**UF: **SP**CEP: **01011-100**

Contrato:

Celebrado em: **16/08/2018**

Vinculada à Art nº:

Valor: **R\$ 3.900,00**Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**

Ação Institucional:

## 3. Dados da Obra/Serviço

Endereço: **Rua MELO FREIRE**

Nº:

Complemento:

Bairro: **TATUAPÉ**Cidade: **São Paulo**UF: **SP**CEP: **03314-030**Data de Início: **23/08/2018**Previsão de Término: **23/08/2018**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: **Rua VILELA**

Nº:

Complemento:

Bairro: **TATUAPÉ**Cidade: **São Paulo**UF: **SP**CEP: **03314-000**Data de Início: **23/08/2018**Previsão de Término: **23/08/2018**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: **Rua APUCARANA**

Nº:

Complemento:

Bairro: **TATUAPÉ**Cidade: **São Paulo**UF: **SP**CEP: **03311-000**Data de Início: **23/08/2018**Previsão de Término: **23/08/2018**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

## 4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
<b>Execução</b>				
<b>1</b>	<b>Desenho técnico</b>	<b>Sondagens</b>	<b>60,70000</b>	<b>metro</b>

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

## 5. Observações

## 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

65 - SEESP - SINDICATO DOS ENGENHEIROS NO ESTADO DE SÃO PAULO - SEESP

## 8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

São Paulo 06 de Setembro de 2018  
Local data

FERNANDA DE ALMEIDA SOUZA MARCELO - CPF: 325.965.348-19

COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO -  
CPF/CNPJ: 60.859.575/0001-25

## 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](http://www.creasp.org.br) ou [www.confea.org.br](http://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](http://www.creasp.org.br)  
tel: 0800-17-16-11



Valor ART R\$ 82,94

Registrada em: 06/09/2018

Valor Pago R\$ 82,94

Nosso Número: 28027230161102403

Versão do sistema

Impresso em: 10/09/2018 14:06:52

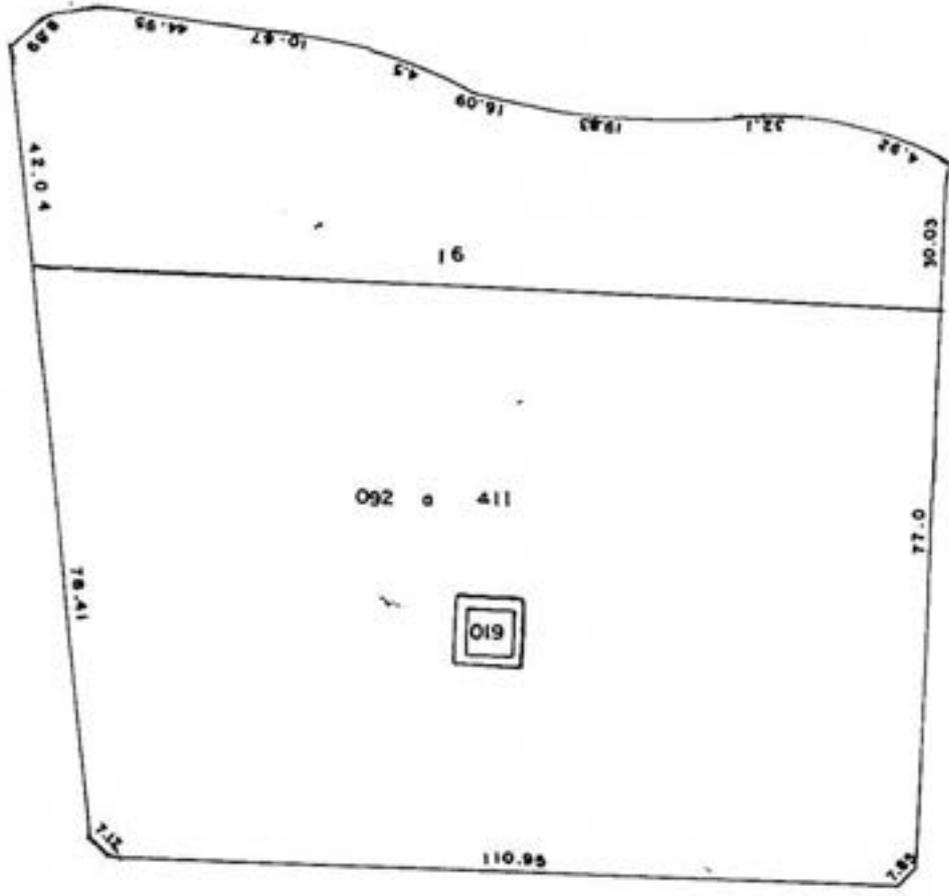
SETOR - 54

QUADRA - 0 0518

Admin-jo Pro-cto  
Sistema Adm-jo  
Sociedade Cor-  
porativa S/A

ATUM. P&P 33008/81  
GT. METRÔ - 004/82/14.0821  
MEMO 42.037/97 11/04/2007 F.C.S

RUA FREIRE MELO  
C/C  
COD LOS - 34122-3 COD 1



RUA VILELA  
COD LOS 19727-0  
COD 1  
C/C

RUA APUCARANA  
COD LOS 01967-4  
COD 1  
C/C

RUA PLATINA  
COD LOS 16.422-4 COD 1  
C/C

ULTIMO  
N.R CONDOMINIO

ULTIMO  
LOTE

## Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

**Cadastro do Imóvel: 054.006.0091-3**

**Local do Imóvel:**

R VILELA, 572  
PRQ CARRAO CEP 03314-000  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**

R VILELA, 572  
PRQ CARRAO CEP 03314-000

**Contribuinte(s):**

CNPJ 60.850.575/0001-25 COHAB

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m <sup>2</sup> ):	2.640	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m <sup>2</sup> ):	2.575	Fração ideal:	1,0000
Área total (m <sup>2</sup> ):	5.215		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m <sup>2</sup> ):	660	Padrão da construção:	6-C
Área ocupada pela construção (m <sup>2</sup> ):	660	Uso: escola	
Ano da construção corrigido:	1997		

**Valores de m<sup>2</sup> (R\$):**

- de terreno:	2.895,00
- da construção:	2.125,00

**Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):**

- da área incorporada:	8.433.830,00
- da área não incorporada:	8.226.179,00
- da construção:	1.037.850,00
Base de cálculo do IPTU:	17.697.859,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2024.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 08/09/2024, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

**Data de Emissão:** 10/06/2024

**Número do Documento:** 2.2024.002251039-3

**Solicitante:** CIA METROPOLITANA DE HABITACAO DE SAO PAULO COHAB SP (CNPJ 60.850.575/0001-25)



Cidade de  
São Paulo

Procuradoria  
Geral do Município

# Consulta e Pagamento de Dívidas

IPTU - 054.006.0091-3

Consolidação dos Débitos	
Dívidas Não Ajuizadas	473.732,40
Dívidas Ajuizadas	523.016,74
Encargos	104.905,07
<b>Valor total de dívidas em aberto</b>	<b>R\$ 1.101.654,21</b>

Nº Dívida	Exercício	Tipo de Débito	Valor	Encargos	Notificação	Situação	Posição
555.862.1/23-0	2022	IPTU	523.016,74	57.531,83	10	Ajuizado	Em Aberto
	2023	IPTU	473.732,40	47.373,24	10	Não Ajuizado	Em Aberto

## **-AVALIAÇÃO - TERRENO**

*Em conformidade com o Item 3.1.30 da NBR 14653-1:2019*

*Avaliação de bens – Parte 1 Procedimentos Gerais.*

### **LAUDO PRÉVIO DE AVALIAÇÃO**



<b>IMÓVEL:</b>	Terreno Urbano
<b>ENDEREÇO:</b>	Rua Vilela n° 572, esquina com as Ruas Melo Freire e Apucarana – Bairro Tatuapé – São Paulo – SP
<b>VALOR DE MERCADO:</b>	<b>R\$ 41.000.000,00 (Quarenta e Um Milhões de Reais)</b>
<b>MATRÍCULA:</b>	Matrícula 302.420 – 9º CRI/SP CDC 054.006.0091-3
<b>DATA BASE:</b>	Março/2024
<b>COORDENADAS:</b>	23°32'19.9"S 46°33'57.7"W

## **1 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

O objetivo do presente trabalho é a determinação do valor de mercado do terreno situado na Rua Vilela n° 572, esquina com as Ruas Melo Freire e Apucarana – Bairro Tatuapé – São Paulo – SP. A presente avaliação deve refletir as condições vigentes no mercado imobiliário, isto é, o resultado final representará o real valor de mercado do bem em questão.

Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos números adotados, embora evitando fundamentação muito prolixa dos dados coligidos e analisados.

Na presente avaliação, assume-se que as dimensões constantes da documentação oferecida à empresa estão corretas, que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros são de boa fé e confiáveis.

Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne aos defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros que não são objetos desta avaliação.

## 2 – METODOLOGIA

Para a determinação do justo e real valor de mercado do imóvel ora avaliando, o signatário valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, através das seguintes normas técnicas:

- Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos NBR – 14.653 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP: 2011;

Nas avaliações existem, fundamentalmente, quatro métodos básicos de avaliação para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos: o comparativo direto de dados de mercado, o involutivo, o da renda e o evolutivo.

### Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Na aplicação deste método para a avaliação imobiliária, a natureza dos bens, a indisponibilidade dos dados e de suas características, bem como os prazos limitados para a concepção da avaliação, podem levar à coleta de amostras que não atendem na íntegra aos pressupostos formais das amostras aleatórias simples, exigidos pelos modelos de estatística inferencial.

Assim, as amostras utilizadas nesse tipo de avaliação são mais bem descritas como “amostras acidentais”, que devem possuir a maior representatividade possível em relação à população, mesmo que não sejam utilizadas as técnicas tradicionais para a coleta de amostras aleatórias simples.

O profissional da engenharia de avaliações, para alcançar o máximo de representatividade da amostra, deve especificar claramente as características dos imóveis que compõem a população pesquisada, tomando como referência as características do imóvel avaliando, além de levar em consideração os aspectos

citados em 6.4. Com a utilização desses cuidados, torna-se viável a aplicação de estatística inferencial.

### Método Involutivo

Identifica o valor do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto. O método involutivo pode identificar o valor de mercado. No caso da utilização de premissas especiais, o resultado é um valor especial.

### Método da capitalização da renda

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

### Método Evolutivo

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização. O método da capitalização da renda pode identificar o valor de mercado. No caso da utilização de premissas especiais, o resultado é um valor especial.

No caso vertente, o método mais recomendado e, portanto, o adequado será:

- Método comparativo direto de dados de mercado, para a determinação do valor unitário de mercado de valor de venda dos terrenos.

## ESPECIFICAÇÕES DAS AVALIAÇÕES.

Conforme a NBR 14.653-1:2019 – Avaliações de bens Parte:1 Procedimentos Gerais, item 8, quanto à especificação das avaliações:

“A especificação é resultante do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado, da metodologia e da natureza do tratamento a ser empregado.

As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação é função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados disponíveis.

O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação.

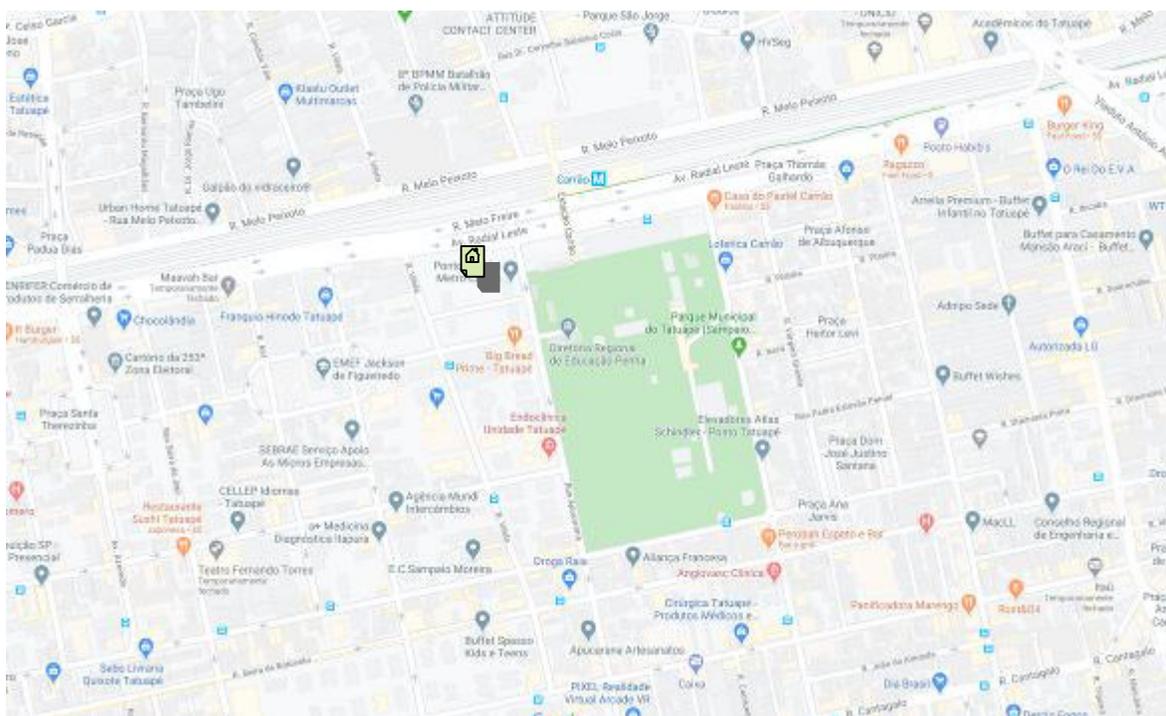
A precisão é estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

Os graus de fundamentação e de precisão nas avaliações são definidos nas demais Partes desta Norma, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor e o grau III é o maior.”

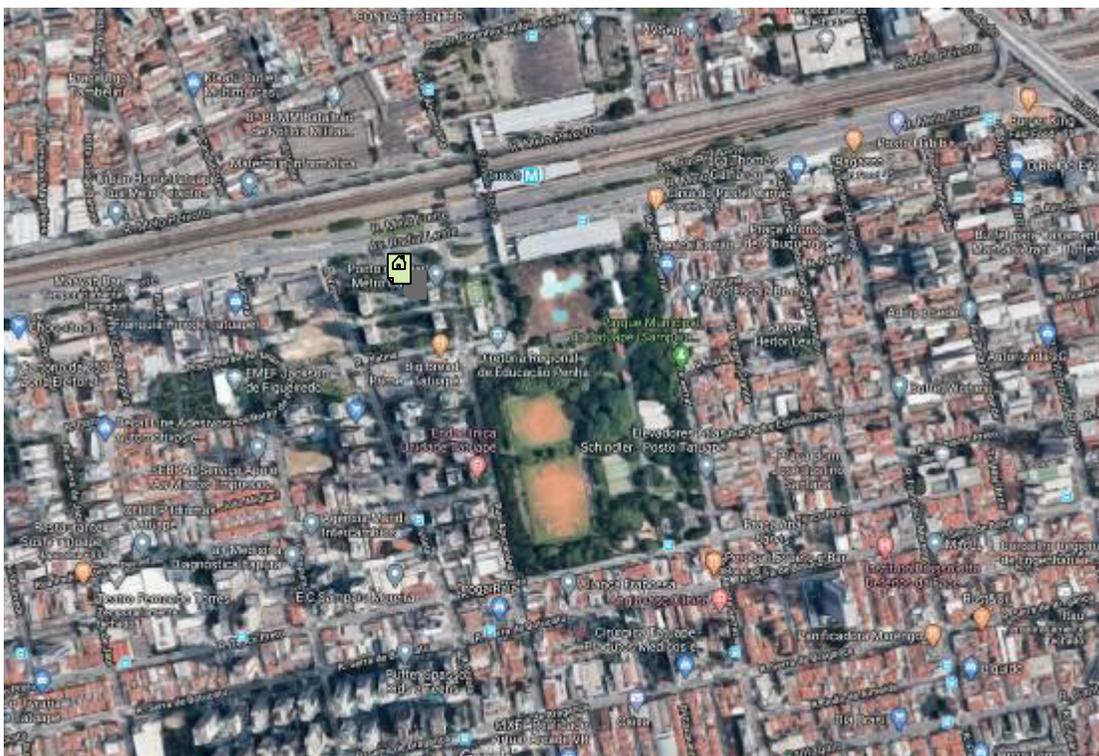
## 3 - VISTORIA

### 3.1. Localização:

O imóvel objeto da presente avaliação, como citado anteriormente encontram-se na Rua Vilela nº 572, esquina com as Ruas Melo Freire e Apucarana – Bairro Tatuapé – São Paulo – SP.



*Croqui de localização*



*Vista aérea do avaliando.*

## **3.2. Melhoramentos Públicos:**

A infraestrutura da região é boa, existindo no entorno edifícios comerciais e residenciais verticais e horizontais e comércio abundante. O local é dotado de diversos melhoramentos urbanos, tais como: pavimentação (asfalto), sistema de guias e sarjetas, energia elétrica e telefonia; iluminação pública, redes de água, arborização, serviço de coleta de lixo e transporte público (metrô, trem e ônibus).

## **3.3. Características Físicas do Imóvel.**

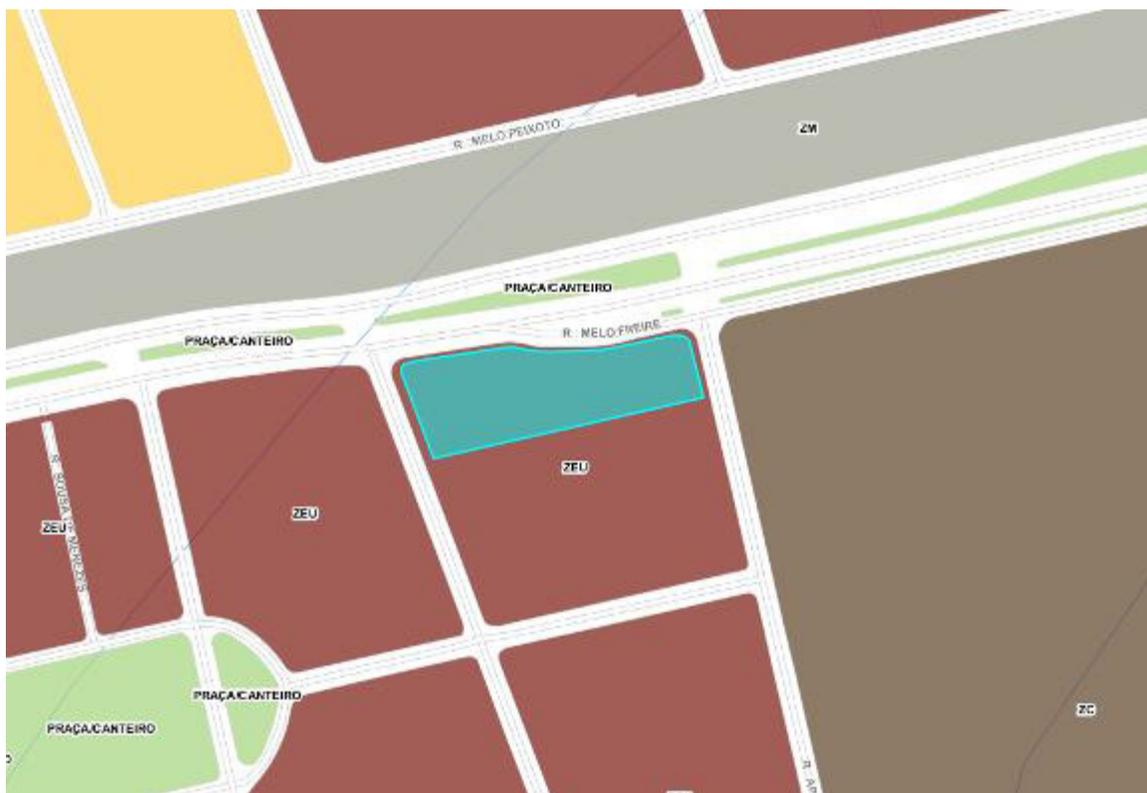
### **3.3.1 Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes.**

Situação Paradigma: Imóvel Caracterizado pelos Imóveis Assemelhados e/ou Documentação.

### 3.3.2. Terreno.

Segundo documentação, e observações in loco, o imóvel possui a seguinte característica física: a topografia é predominantemente em plana, superfície seca e formato regular em sua maioria.

De acordo com a lei que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo (Lei Municipal 16.402/2016), o local está inserido em Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana – ZEU, conforme se vê a seguir na cópia parcial do mapa oficial.



Fonte: [http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/\\_SBC.aspx#](http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx#)

Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana são porções do território em que pretende promover usos residenciais e não residenciais com

densidades demográfica e construtiva alta e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado ao sistema de transporte público coletivo.

Esta zona tem por objetivo consolidar os parâmetros estabelecidos pelo PDE para os eixos, complementando com algumas regras de parcelamento, uso e ocupação, especialmente as condições de instalação de usos e parâmetros de incomodidade. Se o PDE delegou os eixos como território prioritário para o adensamento de modo articulado ao transporte público coletivo, essa zona passa a ter um papel estratégico na viabilização dos objetivos do PDE.

A ZEU é dividida em:

- ZEU: zonas inseridas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana definida do PDE;
- ZEUA: zonas inseridas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental definida do PDE;
- ZEUP: zonas inseridas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana definida do PDE cujo decreto ativador do eixo ainda não foi publicado\*;
- ZEUPa: zonas inseridas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental definida do PDE cujo decreto ativador do eixo ainda não foi publicado\*;

\*Vale ressaltar que na ZEUP e ZEUPa, somente após a emissão da Ordem de Serviços das obras das infraestruturas do sistema de transporte que define o eixo, da emissão pelos órgãos competentes de todas as autorizações e licenças, (especialmente a licença ambiental) e, por fim, da edição de decreto autorizador, é que os parâmetros urbanísticos como o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4, o gabarito sem limite e os incentivos urbanísticos poderão ser ativados (veja o art. 83 do PDE). Essa medida faz com que não se permita o licenciamento de empreendimentos de elevada densidade sem que o sistema de transporte público coletivo esteja em implantação.

Fonte: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/zona-eixo-de-estruturacao-da-transformacao-urbana-zeu/>

**3.3.3. Vistoria.**

**Vistoria:** Somente externa

**Data da vistoria:** 19/03/2024

**Ocupação:** Imóvel Desocupado

**3.4. Benfeitorias e Edificações.**

Sobre o terreno não se encontram construções.

## 4 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

A vistoria, conforme já descrito no item “Considerações Iniciais” e item “Vistoria”, a vistoria tem imagens somente na parte externa do imóvel.

---

<b>Área do Terreno:</b>	5.168,54	m <sup>2</sup>
-------------------------	----------	----------------

---



*FOTO 01 - Vista da Rua Melo Freire, avaliando a esquerda.*



*FOTO 02 - Vista da Rua da Vilela, avaliando a direita.*



*FOTO 03 – Vista da fachada na Rua Apucarana.*



*FOTO 04 - Vista da fachada na Rua Apucarana notando-se o imóvel avaliando a esquerda e direita a estação de metro e ônibus em frente ao imóvel avaliando.*



*FOTO 05 - Vista da Rua Melo Freire notando-se o imóvel avaliando a esquerda da foto.*



*FOTO 06 - Vista interna parcial do imóvel avaliando.*



*FOTO 07 - Vista interna parcial do imóvel avaliando.*

## **5 – CONSIDERAÇÕES**

### **CONSIDERAÇÕES DO MERCADO:**

Foram encontrados 5 imóveis com as mesmas características e condições que a propriedade avaliada, onde foram considerados 5 como válidos.

### **DIAGNÓSTICO DE MERCADO:**

A região é ocupada por comércio diversificado, prédios residências e comerciais. Possui fácil acesso aos diversos pontos da cidade, além de transporte coletivo diversificado com linhas regulares de ônibus e estação do metrô.

O mercado imobiliário da cidade encontra-se em processo de ascensão.

### **CONSIDERAÇÕES DO IMÓVEL:**

O terreno referente ao imóvel avaliando possui frente para três logradouros, desenvolvendo topografia plana ao longo de toda extensão, o que facilita o seu aproveitamento.

## **6 – AVALIAÇÃO**

A determinação do valor de mercado de locação do imóvel será embasada pelas diretrizes da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos NBR – 14.653 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP:2011 e Norma para Avaliação de Imóveis na Capital da CAJUFA – Centro de apoio aos Juízes das Varas da Fazenda Pública da Capital – NORMAS - 2019 através do método comparativo de dados de mercado e o critério do metro quadrado médio, levando-se em consideração: a área dos imóveis, padrão de construções, estado de conservação e idade.

A pesquisa abrangeu elementos comparativos para valores de mercado, coletados na data da vistoria técnica e armazenadas em banco de dados, constantes do anexo 1.

Os elementos foram homogeneizados os seus fatores influenciadores, conforme tabela constante do anexo 2 resultando nos valores unitários para o imóvel avaliando:

## VALOR DO TERRENO:

Multiplicando-se pela respectiva área do terreno, Fator Testada, Fator Profundidade, Fator Topografia, Fator Frente Múltiplas, temos:

$$V_{UT} = A_t \times V_{ut} \times F_t \times F_p \times F_{t'} \times F_{fm}$$

Onde:

- $V_{ut}$  = Valor Unitário do Terreno
- $A_t$  = Área do Terreno = 5.168,54 m<sup>2</sup>
- $V_u$  = Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 6.982,16/ m<sup>2</sup>
- $F_t$  = Fator Testada = 1,189
- $F_p$  = Fator Profundidade = 0,841
- $F_{t'}$  = Fator Topografia = 1,00
- $F_{fm}$  = Fator Frentes Múltiplas = 1,15

$$= ((2+20) \times (44,51 \times 2632) + (134 \times 2633) + (33 \times 2688)) / (20 \times (44,51 \times 2632)) = 1,288$$

De acordo com as NORMAS Cajufa 2019 conforme descrito abaixo:

5.3.4. A valorização obtida pela fórmula, dependendo das regiões definidas no item "5.1.9", será limitada aos seguintes percentuais:

- » para 2ª região.....: 10%
- » para 4ª e 5ª regiões .....: 15%

O imóvel avaliando se encontra na 4ª Região, assim o valor máximo de valorização é de 1,15 ou 15%, valor utilizado nos cálculos.

Assim:

Área do terreno - m <sup>2</sup> (Matrícula)	5.168,54
Testada -	41,15
Fator Testada	1,1890
Prof. Equivalente	125,6000
Fator Prof.	0,8310
Fator Topografia	1,00
Fator Frente Múltipla	1,15
Fator Favela	1,00
<b>Valor do Terreno:</b>	<b>R\$ 41.005.149,26</b>

$$V_T = 5.168,54\text{m}^2 \times \text{R\$ } 6.982,16/\text{m}^2 \times 1,189 \times 0,841 \times 1,00 \times 1,15$$

$V_T = \text{R\$ } 41.005.149,26$  (Quarenta e Um Milhões Cinco Mil Reais, Cento e Quarenta e Nove Reais e Vinte e Seis Centavos)

Em números redondos:

**VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS**

**R\$ 41.000.000,00**

**(Quarenta e Um Milhões de Reais) Março/2024**

## **7 - CONSIDERAÇÕES FINAIS**

No presente trabalho foram atendidos os preceitos definidos nas normas técnicas vigentes.

Não foram objetos de análise ou de elaboração os seguintes serviços:

- a) Aferição física de dimensões, medidas e áreas, assumindo-se aquelas obtidas nos documentos apresentados como merecedoras de fé;
- b) Inventário, análise e valoração em separado de bens não incorporados ao imóvel, caráter removível, móveis, utensílios, instalações e itens de decoração em geral;
- c) Investigações a respeito das condições do solo e subsolo quer quanto à sua capacidade de suporte, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou ainda de eventual passivo ambiental;
- d) Investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas às fundações ou estrutura de construções;
- e) Análise de projetos de engenharia (fundações, estrutural, instalações e outros), de qualidade de materiais e de execução de serviços construtivos.

Concluindo, a propriedade dos bens foi considerada livre e desembaraçada, isenta de qualquer ônus, vícios ou restrições de caráter legal para pleno uso, gozo e fruição.

## **8 – ENCERRAMENTO**

O presente Laudo de Avaliação é composto por 20 (Vinte) folhas, impressas por computador em ambos os lados, todas numeradas, sendo a última datada e assinada, mais 02 (dois) anexos, também rubricados pelo signatário.

São Paulo, 22 de Março de 2024.



**Celso Carlos de Camargo Jr.**

**CAU A64120-0**



## **ANEXO 01: DOCUMENTAÇÃO**

		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024</b>	
<b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA			
Cadastro do imóvel: 054.006.0091-3			
Local do Imóvel: R VILELA, 572 PRQ CARRAO CEP 03314-000 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R VILELA, 572 PRQ CARRAO CEP 03314-000			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	2.640	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	2.575	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	5.215		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	660	Padrão da construção:	6-C
Área ocupada pela construção (m²):	660	Uso: escola	
Ano da construção corrigido:	1997		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.895,00		
- da construção:	2.125,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	8.433.830,00		
- da área não incorporada:	8.226.179,00		
- da construção:	1.037.850,00		
Base de cálculo do IPTU:	17.697.859,00		
			
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2024.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 18/06/2024, em <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a>			
Data de Emissão:	20/03/2024		
Número do Documento:	2.2024.001593367-5		
Solicitante:	CELSO CARLOS DE CAMARGO JUNIOR (CPF 218.308.068-07)		

## **ANEXO 02: HOMOGENEIZAÇÃO E SANEAMENTO DA AMOSTRA**

Rua Vilela nº 572, esquina com as Ruas Melo Freire e Apucarana, Bairro Tatuapé, São Paulo – SP - CDC 054.006.0091-3

DATA: 22/03/2024

Cálculo do Valor Unit. Básico para: Terreno

Área Terreno : 5.168,54 m<sup>2</sup> 4ª região CAJUA frente: 16,00 m  
 Índice Fiscal : 2632,00 PGV 2021 - LEI Nº 17.719, DE 26 DE NOVEMBRO DE 2021 M= 25 Ma= 60

DADOS DE MERCADO																				Resultado da Aplicação dos Fatores (entre 0,50 e 2,0)	Valor Unitário Homog. (R\$/m <sup>2</sup> )	
Comparativo	Fator Fonte	Endereço dos comparativos	Informante	ZONEAMENTO	Área (m <sup>2</sup> )	Oferta (R\$)	Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Benfeitorias (R\$)	FATORES EM RELAÇÃO AO AVALIANDO entre 0,50 e 2,00													
									testada	fator testada	Fator Multi Testada	profundidade equivalente	fator profundidade	topografia	fator topografia	índice fiscal	Fator Transporte	Fator Zona				
1	0,90	Rua Serra de Botucatu, 2626	Imvast - (11) 3476-0363	ZELUP	1.350,00	9.450.000,00	5.158,17	1.541.467,59	42,15	0,841	0,870	32,028	1,000	1,000	1,000	1325,00	1,99	1,000	1,46	7.530,93		
2	0,90	Rua Visconde de Ilaboral, 74	Colliers - (11) 3323-0000	ZELJ	1.426,00	15.000.000,00	9.467,04	-	30,00	0,841	1,000	47,533	1,000	1,000	1,000	2771,00	0,95	1,000	0,80	7.573,63		
3	0,90	Avenida Celso Garcia, 3117	Tatuapé House - (11) 2863-5659	ZELUP	3.000,00	17.850.000,00	5.355,00	-	58,00	0,841	1,000	51,724	1,000	1,000	1,000	1946,00	1,35	1,000	1,14	6.104,70		
4	0,90	Rua Platina, 171, 175 e 181	Cushman & Wakefield Neg. Imob. - (11) 99992-8967	ZELJ	1.500,00	12.500.000,00	6.761,77	1.107.340,32	35,00	0,822	1,000	42,857	1,000	1,000	1,000	2791,00	0,94	1,000	0,77	5.206,56		
5	0,90	Av. Azevedo, 52.62.68.80	Special Imóveis - (11) 2672-7200	ZELJ	2.299,00	31.000.000,00	12.135,71	-	39,85	0,841	0,893	57,691	1,000	1,000	1,000	2819,00	0,93	1,000	0,70	8.495,00		
<b>DESVIO PADRÃO</b>																				<b>DESVIO PADRÃO</b>		<b>1.309,81</b>
																				Soma		34.910,82
																				Média Geral		6.982,16
																				<b>Valor Unit. Homog.</b>		<b>R\$ 6.982,16</b>
																				L INFERIOR		4.887,51
																				L SUPERIOR		9.076,81
																				Soma Saneada:		34.910,82
																				<b>Média Saneada:</b>		<b>R\$ 6.982,16</b>
																				Desvio Padrão Saneado:		1.309,81
																				Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa		864,59 12,38%

## ELABORADO CONFORME ESTUDO " EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 2002 "

Valor Unit R8N (R\$/m<sup>2</sup>) = 1.959,87      Mês de refer: fev/24

BENF	DES T / P	CÓD. BENF	TIPO/PADRÃO Faixa	EDIFICAÇÃO AVALIADA	PESO	Ie	Ir	CONS	FOC	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VAL UNIT (R\$ /m <sup>2</sup> )	SUB-TOTAIS (R\$)
1	T	GMED	GALP/MÉD Médio	CP=corp princ	1,00	44	80	e	0,5690	897,00	1.718,47	1.541.467,59
4	T	ESIS	ESCR/SIMP Mínimo	CP=corp princ	1,00	52	70	f	0,5123	976,00	1.134,57	1.107.340,32

Sendo: FOC =  $R + K \times (1 - R)$

$K = [1 - 1/2 \times (Ie / Ir + Ie^2 / Ir^2)] \times (1 - \% \text{ de depreciação constante no quadro A})$   
(calculado com todas decimais)

R - conforme constante na tabela 1

Os valores das Benfeitorias estão conforme o " Estudo de Adequação - Valores de Venda " - Conversão H82N para R8N da Comissão de Peritos - Linha 2 - Verde do Metrô, nomeada pela Portaria CAJUFA 03/2007, devidamente autorizado pela Diretoria do Departamento de Desapropriações, conforme Memorando nº 577/ Desap - PGM / 2007 de 12/11/2007.

## FICHA DE IDENTIFICAÇÃO- VISTORIA

<b>Conjunto Habitacional: Tatuapé</b>
<b>Rua Vilela 469-Tatuapé</b>
<b>Considerações do Qualificador:</b>
<p>No dia 16 de agosto de 2024, às 09h, o Sr. Ricardo Nascimento compareceu ao endereço mencionado para realizar uma vistoria.</p> <p>O terreno está sob a vigilância da equipe de segurança da Gocil. Seguem em anexo as fotos tiradas no local hoje.</p> <p>Favor encaminhar à DITEC.</p>
<b>GOOGLE MAPS ATUALIZADA- TERRENO LIMPO SEM AS CONSTRUÇÕES ANTIGAS</b>



**VISTA LATERAL DO TERRENO**



**ENTRADA DA RUA APUCARANA 54**



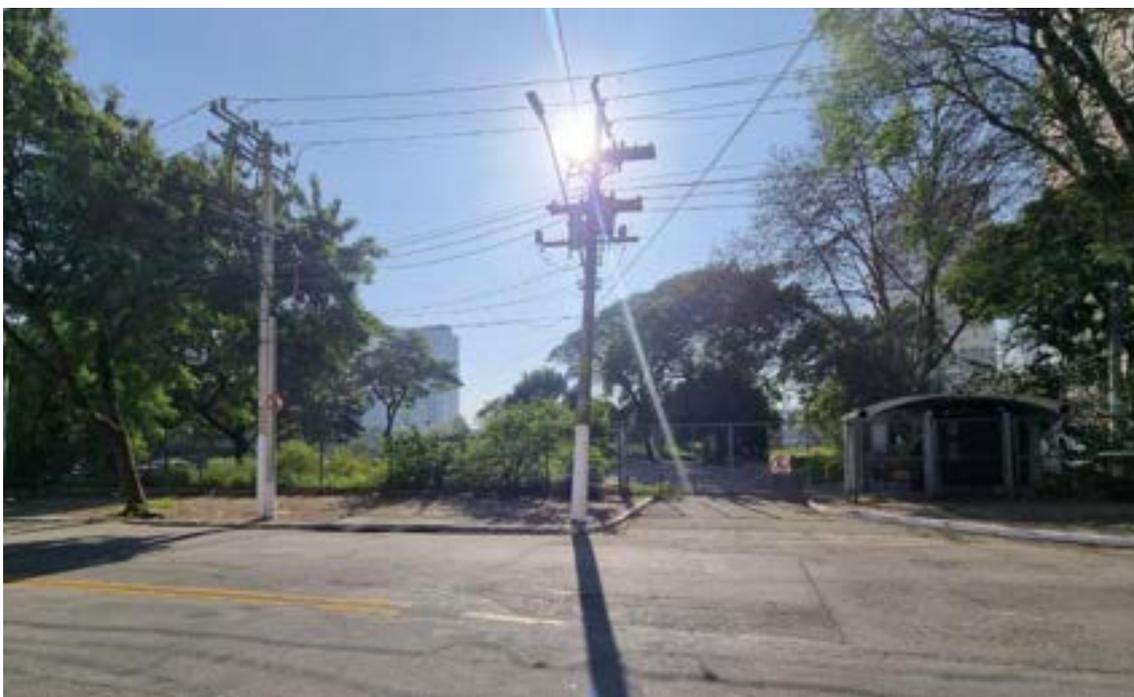
FOTOS INTERNA PELA ENTRADA RUA APUCARANA 54



FOTOS INTERNA PELA APUCARANA



**ENTRADA PELA RUA VILELA 469**



FOTOS INTERNA PELA ENTRADA DA RUA VILELA



