



Câmara Municipal da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo

FOLHA DE INFORMAÇÃO

PROCESSO N° 210/13

Sr. Presidente,

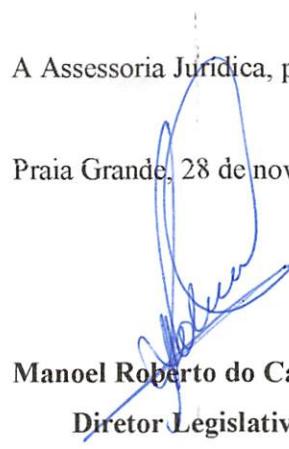
Abro o presente processo, composto de 41 fls. referentes a(o)
Projeto de Lei n° 080/13 e uma folha de informação.

Praia Grande, 28 de novembro de 2013.


Fabiano Cardoso Vinciguerra
Operador Técnico

A Assessoria Jurídica, para manifestação.

Praia Grande, 28 de novembro de 2013.


Manoel Roberto do Carmo
Diretor Legislativo



Câmara Municipal da Estância Balneária de Praia Grande

Estado de São Paulo

DIRETORIA JURÍDICA:

Trata o presente processo de Projeto de Lei, de autoria do Executivo Municipal, que dispõe sobre a alienação de bem imóvel público, por doação, ao FAR – Fundo de Arrendamento Residencial da Caixa Econômica Federal.

A alienação dar-se-á para atender interesse público relevante, devidamente justificado, destinado efetivamente para programas habitacionais de interesse social.

Deve ser destacado que referida doação atende plenamente ao interesse público, uma vez que se destina à construção de unidades habitacionais, através do Programa Minha Casa Minha Vida, para atender a população de baixa renda que se encontre habitando o local de forma irregular, comprometendo o desenvolvimento urbano municipal.

Dessa forma, o Projeto atende plenamente ao que dispõe o artigo 112 da Lei Orgânica Municipal.

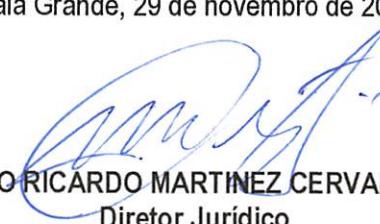
Ademais, o artigo 17, da Lei de Licitações, que subordina a alienação de bens públicos imóveis ao prévio certame licitatório, encontra-se suspensa em razão de medida liminar obtida na ADIN n.º 927-s, do Rio Grande do Sul, uma vez que o Município detém competência exclusiva para dispor de seus bens patrimoniais, sem sofrer interferência da legislação federal.

Considerando que do ponto de vista legal a matéria não sofre restrição, esta Assessoria Jurídica é de parecer favorável à votação do projeto, cujo mérito deverá ser apreciado pelo Plenário.

Praia Grande, 29 de novembro de 2013.


FÁBIO CARDOSO VINCIGUERRA
Assessor Jurídico

Acolho o parecer, pelos seus próprios fundamentos.
Praia Grande, 29 de novembro de 2013.


JOÃO RICARDO MARTINEZ CERVANTES
Diretor Jurídico



**Câmara Municipal da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo**

PROCESSO N° 210/13

PROJETO DE LEI N° 80/13

AUTOR: EXECUTIVO MUNICIPAL

COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO e de FINANÇAS E ORÇAMENTO

Relator: Vereador MARCO ANTONIO DE SOUSA

PARECER CONJUNTO

Senhor Presidente:

Às catorze horas e vinte minutos do dia dois de dezembro de dois mil e treze, na sala dos Srs. Vereadores, presentes todos os seus membros, reuniram-se em conjunto os componentes das dutas Comissões de Justiça e Redação e de Finanças e Orçamento a fim de estudarem o presente projeto e ao final exarar o seguinte parecer:

Trata o presente processo de Projeto de Lei, de autoria do Executivo Municipal, que dispõe sobre a alienação de bem imóvel público, por doação, ao FAR – Fundo de Arrendamento Residencial da Caixa Econômica Federal.

A alienação dar-se-á para atender interesse público relevante, devidamente justificado, destinado efetivamente para programas habitacionais de interesse social.

→ Deve ser destacado que referida doação atende plenamente ao interesse público, uma vez que se destina à construção de unidades habitacionais, através do Programa Minha Casa Minha Vida, para atender a população de baixa renda que se encontre habitando o local de forma irregular, comprometendo o desenvolvimento urbano municipal.

Dessa forma, o Projeto atende plenamente ao que dispõe o artigo 112 da Lei Orgânica Municipal.

Ademais, o artigo 17, da Lei de Licitações, que subordina a alienação de bens públicos imóveis ao prévio certame licitatório, encontra-se suspensa em razão de medida liminar obtida na ADIN n.º 927-s, do Rio Grande do Sul, uma vez que o Município detém competência exclusiva para dispor de seus bens patrimoniais, sem sofrer interferência da legislação federal.



Câmara Municipal da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo

Considerando que, do ponto de vista legal a proposta não sofre quaisquer restrições, segue-se que o parecer destas Comissões é no sentido de que o projeto reúne as condições necessárias para ser submetido à apreciação pelo Colendo Plenário, a quem caberá discutir o mérito.

QUORUM: DOIS TERÇOS DOS MEMBROS DA CÂMARA.
Art. 32, § 3º, I – “c” – Lei Orgânica Municipal.

JANAINA BALLARIS

RÔMULO BRASIL REBOUÇAS

MARCO ANTONIO DE SOUSA

Tatiana Toschi Mendes
TATIANA TOSCHI MENDES

Benedito Ronaldo Cesar
BENEDITO RONALDO CESAR

EDUARDO PÁDUA S. JARDIM
EDUARDO PÁDUA S. JARDIM



Câmara Municipal da Estância Balneária de Praia Grande
Est. de São Paulo

AUTÓGRAFO DE LEI N° 64/2013

“Autoriza o Poder Executivo Municipal o imóvel de sua propriedade matriculada no Cartório do Registro de Imóveis de Praia Grande sob o numero 173.541 ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, administrado pela Caixa Econômica Federal”

A CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE APROVA:

ART. 1º. – Fica autorizado o Poder Executivo Municipal a doar ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, regido pela Lei no. 10.188, de 12.02.2001, representado pela Caixa Econômica Federal, responsável pela gestão do FAR e pela operacionalização do Programa Minha Casa Minha Vida, a área de terra de 9.208,93 metros quadrados, objeto da Matricula nº. 173.541 do Registro de Imóveis de Praia Grande.

ART. 2º. – O bem imóvel referido no artigo 1º. desta Lei será utilizado exclusivamente no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV e integrará os bens e direitos integrantes do FAR – Fundo de Arrendamento Residencial, com fim específico de manter a segregação patrimonial e contábil dos haveres financeiros e imobiliários, observadas, quanto ao bem, as seguintes restrições:

- I - Não integrará o ativo da Caixa Econômica Federal;
- II - Não responderá direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Caixa Econômica Federal;
- III - Não compõe a lista de bens e direitos da Caixa Econômica Federal para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- IV - Não poderá ser oferecido em garantia de débito de operação da Caixa Econômica Federal;



Câmara Municipal da Estância Balneária de Praia Grande
Est. de São Paulo

V - Não é passível de execução por quaisquer credores da Caixa Econômica Federal, por mais privilegiados que possam ser;

VI - Não poderá ser constituído quaisquer ônus reais sobre o imóvel.

ART. 3º. – O Donatário terá como encargo utilizar o imóvel doado nos termos desta Lei exclusivamente para construção de unidades habitacionais, destinadas à população de baixa renda.

PARÁGRAFO ÚNICO – A propriedade das unidades habitacionais produzidas será transferida pelo Donatário para cada um dos beneficiários, mediante alienação, segundo as regras estabelecidas no Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV.

ART. 4º. – A doação ora autorizada, ficará automaticamente revogada, revertendo a propriedade do imóvel ao domínio pleno da municipalidade, se:

I – O Donatário fizer uso do imóvel doado para fins distintos daquele determinado no artigo 3º. desta Lei;

II – A construção das unidades habitacionais não estiverem concluídas em até 36 meses contados a partir da efetiva doação, na forma desta Lei.

ART. 5º. – O imóvel objeto da doação ficará isento do recolhimento dos seguintes tributos municipais:

I – ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis;

a) quando da transferência da propriedade do imóvel do Município para o Donatário, na efetivação da doação;

b) quando da transferência da propriedade das unidades habitacionais produzidas aos beneficiários pelo donatário, efetivada pela Caixa Econômica Federal.

II – IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano, enquanto permanecer sob a propriedade do Donatário;

ART. 6º. As despesas com a Lavratura da Escritura e o registro no Registro de Imóveis correrão por conta do donatário e concessionário.



Câmara Municipal da Estância Balneária de Praia Grande
Est. de São Paulo

ART. 7º. – Está Lei entrará em vigor na data de sua publicação;

MESA DIRETORA DA CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE
Em 04 de Dezembro de 2.013

SÉRGIO LUIZ SCHIANO DE SOUZA
Presidente

CARLOS EDUARDO GONÇALVES KARAN
1º Secretário

EUVALDO REIS DOS SANTOS MENEZES
2º Secretário

SECRETARIA DA CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE
Em 04 de Dezembro de 2.013

Manoel Roberto do Carmo
Diretor Legislativo



Câmara Municipal da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo

Em 05 de Dezembro de 2.013.

OFÍCIO GPC-L Nº 253/13

SENHOR PREFEITO:

Com os meus cordiais cumprimentos, tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência o incluso Autógrafo de Lei nº 64/13, relativo ao Projeto de Lei nº 80/13, de autoria deste Executivo Municipal, o qual veio a esta Casa capeado pela Mensagem nº 59/13 e que “autoriza o Poder Executivo a doar o imóvel de sua propriedade matriculado no Cartório do Registro de Imóveis de Praia Grande sob nº 173.541 ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, administrado pela Caixa Econômica Federal”, aprovado em Segunda Discussão por ocasião da Décima Segunda Sessão Extraordinária, da Primeira Sessão Legislativa da Décima Primeira Legislatura, realizada no dia 04 do corrente mês.

Valho-me do ensejo para renovar a Vossa Excelência os protestos de elevada estima e real apreço.

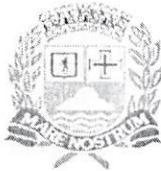
Atenciosamente,


SÉRGIO LUIZ SCHIANÓ DE SOUZA
Presidente

CÓPIA

Excelentíssimo Senhor
ALBERTO PEREIRA MOURÃO
DD. Prefeito da Estância Balneária de
PRAIA GRANDE

RECEBIDO
05/12/2013
Eduardo Lobo Souza
Funcionário



*Município da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo*

Em 26 de novembro de 2013

Mensagem nº 59/2013

*Rece. S/10
Em 28/11/2013
Manoel Roberto do Carmo*

Senhor Presidente,

Manoel Roberto do Carmo

Diretor Legislativo

Serve o presente para encaminhar para apreciação desta Colenda Câmara, projeto de lei complementar que Autoriza o Poder Executivo Municipal a doar o imóvel de sua propriedade, matriculada no Cartório do Registro de Imóveis de Praia Grande sob nº 173.541 ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR administrado pela Caixa Econômica Federal.

De forme singela, as razões que nos motivam a remeter a esta Colenda Câmara, o projeto de lei complementar encontram-se elencadas na justificativa anexa e, os efeitos econômicos decorrentes das isenções temporárias concedidas, encontram o devido e necessário suporte nas alterações promovidas na legislação tributária já aprovadas recentemente por esta Casa em especial as decorrentes da Lei Complementar nº 667, de 14 de novembro de 2013.

Considerando a relevância da matéria solicito seja a mesma apreciada com a necessária urgência.

Aproveito o ensejo para externar meus protestos de elevada estima e devotado apreço,

Atenciosamente,

ALBERTO PEREIRA MOURÃO

PREFEITO

Excelentíssimo Senhor
SÉRGIO LUIZ SCHIANO DE SOUZA
Presidente da Câmara Municipal da
Estância Balneária de Praia Grande - SP



*Município da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo*

JUSTIFICATIVA

Já é de pleno conhecimento o excepcional crescimento populacional vivenciado pela cidade de Praia Grande. Os últimos dados do Censo/IBGE apontam o município como um dos que mais cresceram na última década em todo o país. Evidentemente a chegada de milhares de pessoas anualmente a cidade traz consigo um descompasso entre os planos e metas apontados pela Administração Municipal e a realidade desta migração. Muito embora o município venha buscando dar ênfase a sua vocação turística, os reflexos do fenômeno deste crescimento acelerado produzem demandas sociais que precisam de respostas imediatas e planejamento futuro. A área de Habitação de Interesse Social é um destes setores.

A Administração Municipal vem buscando implementar ações de melhoria das condições de vida entre as famílias que ocupam áreas periféricas do município, quer através de obras de infraestrutura urbana, quer através da implantação de equipamentos públicos comunitários tais como escolas, unidades de saúde, de assistência social e esporte.

Um dos locais que vem recebendo estas ações é o bairro Santa Marina que, durante anos, sofreu a ocupação irregular por famílias de baixa renda e que não dispunham de condições para aquisição da casa própria, tais como a implantação de guias e sarjetas, pavimentação, rede de água e energia elétrica foram alguns dos benefícios estendidos a aproximadamente 1.000 famílias residentes no local.

No entanto, uma parte do bairro ainda apresenta problemas evidentes de falta de estrutura urbana necessitando uma intervenção da municipalidade. O núcleo denominado "Piratas", inserido no interior do bairro Santa Marina, conta com quase 700 famílias residindo em seu perímetro. Através de parceria com o Governo Federal, em convênio firmado através do Ministério das Cidades, a prefeitura pretende dotar o local de toda infraestrutura necessária para melhorar a qualidade de vida das famílias ali residentes.

Em levantamento realizado pela equipe técnica da Secretaria de Habitação, evidenciou-se a necessidade de remanejamento de 80 famílias que, atualmente, ocupam parte do sistema viário que serve ao núcleo. A fim de dotar as vias de acesso do núcleo de dimensões previstas em lei que permitam a circulação de veículos prestadores de serviços públicos, bem como o trânsito seguro de pedestres em calçadas, é fundamental a



*Município da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo*

remoção destas famílias do local onde hoje residem. No entanto, torna-se também essencial a manutenção destes grupos familiares no bairro, haja vista que já criaram fortes ligações com a vizinhança, estabeleceram estratégias de acesso ao transporte público, comércio, e equipamentos comunitários locais (Usafas, escolas, etc.).

Com o objetivo de efetivar a permanência destas famílias no local, a prefeitura já iniciou tratativas visando estabelecer novo convênio com o Governo Federal objetivando a implantação de um conjunto habitacional em área de domínio público de 9.208,93 metros quadrados, utilizando recursos do Programa Minha Casa, Minha Vida. Para que tal convênio seja assinado entre as duas esferas de governo é condição "sine qua non" que a área prevista para implantação do referido conjunto seja alienada em favor do Fundo de Arredamento Residencial - FAR, órgão integrante da estrutura do Ministério das Cidades.

Tendo por base o relevante interesse social que tal empreitada representa para o município, justifica-se assim a apresentação do presente Projeto de Lei ao Poder Legislativo local para fins de aprovação de alienação do terreno matriculado no Registro de Imóveis de Praia Grande sob o número 173.541, destinado a construção de 80 moradias pelo Programa Minha Casa, Minha Vida.

ALBERTO PEREIRA MOURÃO
PREFEITO



*Município da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo*

PROJETO 080/13
DE LEI Nº _____
DE _____ DE _____

“Autoriza o Poder Executivo Municipal *doar* o imóvel de sua propriedade matriculada no Cartório do Registro de Imóveis de Praia Grande sob o numero 173.541 ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, administrado pela Caixa Econômica Federal”

O Prefeito da Estância Balneária de Praia Grande, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei,

Faz saber que a Câmara Municipal, em sua _____ Sessão _____, realizada em _____ de _____ de ___, aprovou e ele promulga a seguinte Lei:

ART. 1º. – Fica autorizado o Poder Executivo Municipal a doar ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, regido pela Lei no. 10.188, de 12.02.2001, representado pela Caixa Econômica Federal, responsável pela gestão do FAR e pela operacionalização do Programa Minha Casa Minha Vida, a área de terra de 9.208,93 metros quadrados, objeto da Matricula nº. 173.541 do Registro de Imóveis de Praia Grande.

ART. 2º. – O bem imóvel referido no artigo 1º. desta Lei será utilizado exclusivamente no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV e integrará os bens e direitos integrantes do FAR – Fundo de Arrendamento Residencial, com fim específico de manter a segregação patrimonial e contábil dos haveres financeiros e imobiliários, observadas, quanto ao bem, as seguintes restrições:

I - Não integrará o ativo da Caixa Econômica Federal;

II - Não responderá direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Caixa Econômica Federal;

III - Não compõe a lista de bens e direitos da Caixa Econômica Federal para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

IV - Não poderá ser oferecido em garantia de débito de operação da Caixa Econômica Federal;

V - Não é passível de execução por quaisquer credores da Caixa Econômica Federal, por mais privilegiados que possam ser;

VI - Não poderá ser constituído quaisquer ônus reais sobre o imóvel.

ART. 3º. – O Donatário terá como encargo utilizar o imóvel doado nos termos desta Lei exclusivamente para construção de unidades habitacionais, destinadas à população de baixa renda.

PARÁGRAFO ÚNICO – A propriedade das unidades habitacionais produzidas será transferida pelo Donatário para cada um dos beneficiários, mediante alienação, segundo as regras estabelecidas no Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV.

ART. 4º. – A doação ora autorizada, ficará automaticamente revogada, revertendo a propriedade do imóvel ao domínio pleno da municipalidade, se:

I – O Donatário fizer uso do imóvel doado para fins distintos daquele determinado no artigo 3º. desta Lei;



*Município da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo*

II – A construção das unidades habitacionais não estiverem concluídas em até 36 meses contados a partir da efetiva doação, na forma desta Lei.

ART. 5º. – O imóvel objeto da doação ficará isento do recolhimento dos seguintes tributos municipais:

I – ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis;

a) quando da transferência da propriedade do imóvel do Município para o Donatário, na efetivação da doação;

b) quando da transferência da propriedade das unidades habitacionais produzidas aos beneficiários pelo donatário, efetivada pela Caixa Econômica Federal.

II – IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano, enquanto permanecer sob a propriedade do Donatário;

ART. 6º. As despesas com a Lavratura da Escritura e o registro no Registro de Imóveis correrão por conta do donatário e concessionário.

ART. 7º. – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação;

Palácio São Francisco de Assis, Município da Estância Balneária de Praia Grande, aos ____ de ____ de 2013, ano quadragésimo sétimo da Emancipação.

ALBERTO PEREIRA MOURÃO
PREFEITO

Reinaldo Moreira Bruno
Controlador – Geral do Município

Registrado e publicado na Secretaria de Administração, aos ____ de ____ de ____

Esmeraldo Vicente dos Santos
Secretário de Administração

39.ª Sessão Data 04/12/2013
Encaminhamento aprovado
em 10 Discussão
27
Presidente

12.ª Sessão Data 04/12/2013
Encaminhamento aprovado
em 28 Discussão
27
Presidente

**LAUDO DE AVALIAÇÃO N° 012/2013****Ficha Resumo****IMÓVEL**

Identificação do imóvel: Área "A"
Matrícula nº 173.541 – C.R.I. de Praia Grande
Endereço: Fundos da Vila Alice após Canal Acaraú Mirim
Bairro: Santa Marina Cidade: Praia Grande Estado: São Paulo
Tipo de Imóvel: Gleba bruta suscetível de urbanização

OBJETIVO

Objetivo da avaliação: Determinação do Valor do Imóvel

SOLICITANTE

Secretaria da Habitação - SEHAB

**VALOR
DE MERCADO**

R\$ 266.000,00 (Duzentos e sessenta e seis mil reais)

DATA DE REFERÊNCIA: Outubro de 2.013

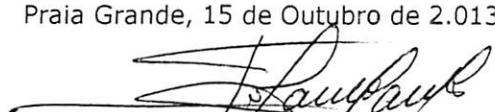
METODOLOGIA

Método Involutivo

(Atendendo os itens 9.2.3 e 9.2.4 da NBR 14.653-2 - ABNT)

**LOCAL, DATA E
RESPONSÁVEL**

Praia Grande, 15 de Outubro de 2.013

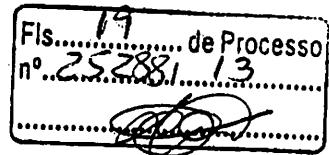


JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA
Engenheiro Civil – CREA nº 060082481-1
Perito Credenciado

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

1 - OBJETIVO



O presente laudo tem por objetivo a avaliação imobiliária da gleba urbana de terras identificada como "Área A" desmembrada da maior "Área 3", situada no Bairro Santa Marina, descrita na Matrícula nº 173.541 do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande da seguinte forma:

"IMÓVEL: Área desmembrada da Área 3, designada como Área "A", situada no bairro Santa Marina, nesta cidade, a qual assim descreve: medindo 135,40 metros de frente para a Rua "A", do lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel mede 75,66 metros em curva, confrontando com a Rua "B", do lado esquerdo mede 51,97 metros, confrontando com o remanescente da área 3 (matrícula 155.068), deflete à direita em 5,55 metros, confrontando com o remanescente da área 3 (matrícula 155.068), deflete à esquerda em 18,16 metros confrontando com o remanescente da área 3 (matrícula 155.068), deflete à direita em 8,83 metros, confrontando com o remanescente da área 3 (matrícula 155.068), deflete à esquerda em 7,86 metros, confrontando com o remanescente da área 3 (matrícula 155.068), deflete à direita em 30,82 metros, confrontando com o remanescente da área 3 (matrícula 155.068), deflete à direita em 2,12 metros, confrontando com o remanescente da área 3 (matrícula 155.068), e nos fundos mede 72,99 metros, confrontando com o remanescente da área 3 (matrícula 155.068), encerrando uma área de 9.208,93 m².

2 - RESUMO EXECUTIVO

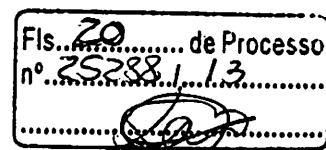
De acordo com a pesquisa imobiliária de mercado, em conformidade com a NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011 do IBAPE-SP, e com os resultados obtidos nos cálculos apresentados neste laudo, avaliamos a gleba de terras da Matrícula nº 173.541 do CRI de Praia Grande no valor de (Data Base: Outubro 2.013):

V área = R\$ 266.000,00
(Duzentos e sessenta e seis mil reais)

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

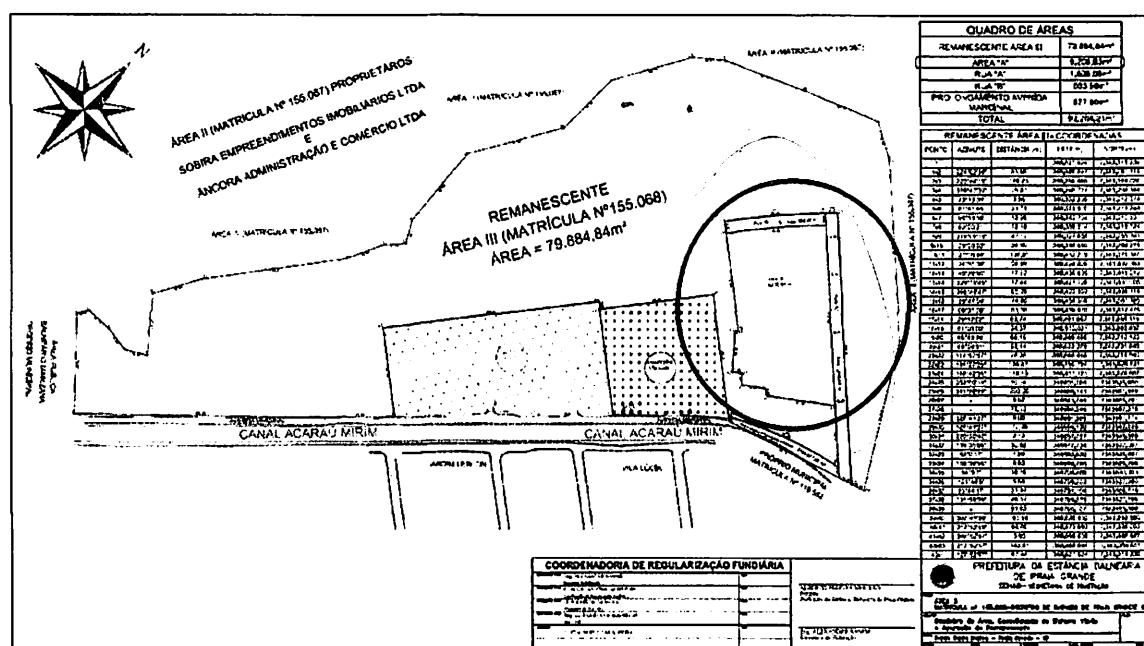
3 - VISTORIA



As principais características da área avaliada são as seguintes:

3.1 - LOCALIZAÇÃO

Situa-se a área em estudos apóis o Canal Acaraú Mirim, contígua a área pública de fundos do loteamento da Vila Lúcia, no bairro Santa Marina, em Praia Grande, conforme indicação feita na planta fornecida juntada a seguir:



Trata-se de região de uso residencial onde predominam os lotes edificados com construções populares. O relevo é totalmente plano e a superfície seca. É dotada de infraestrutura e melhoramentos públicos tais como galerias de águas pluviais, pavimentação asfáltica, iluminação pública, rede de água encanada, rede telefônica, coleta de lixo, sistema viário e transportes coletivos nas proximidades.

A área em estudos é desprovida de toda infraestrutura urbana e de melhoramentos públicos.

As atividades comerciais e os equipamentos comunitários como educação e saúde estão instalados em logradouros públicos compreendidos entre a Avenida Ministro Marcos Freire e o Canal Acaraú Mirim.

O canal Acaraú Mirim acha-se com a sua calha revestida a céu aberto.

Na foto aérea extraída do "Google Earth" indicamos a posição geográfica no Bairro Santa Marina da localização da área avaliada.



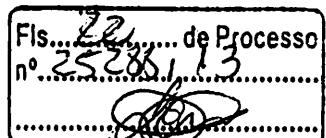
3.2 – ASPECTOS FÍSICOS

Trata-se de uma gleba de terras urbana de formato irregular com topografia plana e 15% de superfície brejosa e 85% seca aterrada. Os seus limites estão definidos na descrição da Matrícula nº 173.541, em **Anexo 02** deste laudo.

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

3.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS



O interior da gleba não dispõe de sistema de drenagem, guias e sarjetas, pavimentação e rede de água encanada.

Os melhoramentos que existem na área se apresentam desordenados e clandestinos como energia domiciliar das moradias que existiam na área invadida por terceiros.

Os loteamentos vizinhos compreendidos entre a Avenida Ministro Marcos Freire e o Canal Acaraú Mirim são dotados de ruas abertas, sistema de drenagem com galerias de água pluviais, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, iluminação pública, luz elétrica domiciliar, rede de água encanada, rede de telefone, coleta de lixo, conservação viária, serviços de correio, transportes coletivos municipais e intermunicipais nas proximidades.

3.4 - EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

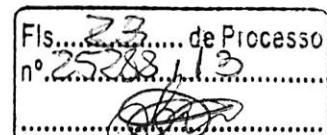
Os equipamentos comunitários urbanos disponíveis na região são: educação (escolas) e saúde (unidade básica de saúde).

3.5 - USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

De acordo com a Lei Complementar Municipal nº. 153/1996, que disciplina o ordenamento do uso, da ocupação e do parcelamento do solo, o local está inserido na Zona Predominantemente Residencial ZPR1 - D, zona residencial ocupada essencialmente por domicílios permanentes com infraestrutura incompleta. Nessa zona foram reservadas áreas para realização de empreendimentos residenciais preferencialmente promovidos e/ou financiados pelo setor público, destinados aos estratos de população de menor poder aquisitivo. Os usos de ocupação do solo permitidos e permissíveis para o local são:

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1



- a) Residencial (R1 e R2);
- b) Turismo (T);
- c) Comercio ou Serviços (CS);
- d) Lazer (E).
- e)

3.6 – DIMENSÕES E ÁREA DO TERRENO

A gleba avaliada perfaz um total de 9.208,93 m², dentro das medidas e confrontações descritas na Matrícula nº 173.541, sendo desmembrada da área maior da Matrícula nº 155.068 com 79.884,84 m². (Anexo 02 deste laudo)

A Gleba = 9.208,93 m²

3.7 – VOCAÇÃO DA ÁREA

A vocação natural da gleba é de urbanização pela sua localização no contexto urbano e por estar circundada por loteamentos implantados com infraestrutura e melhoramentos públicos.

A seguir fotos ilustrativas do local avaliado.



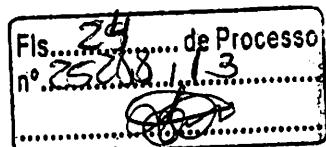
Foto 1 – Vista da área avaliada



Foto 2 – Outra vista da área objeto desta avaliação

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1



4 - AVALIAÇÃO

4.1 - METODOLOGIA AVALIATÓRIA APLICADA

a) O imóvel será avaliado de acordo com as recomendações e diretrizes da NBR 14.563 - Parte 2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011 - do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia (IBAPE).

a) Em função da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado podem ser utilizados os seguintes métodos:

- **Método Comparativo:** É aquele em que o valor do bem é estimado através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, ou seja, imóveis similares que foram comercializados ou encontram-se em oferta.

- **Método Inolutivo:** Determina o valor de mercado 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. Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando como no caso de glebas suscetíveis de urbanização.

No presente caso será empregado o **Método Inolutivo**, pois não foi possível obter numero de dados amostrais suficientes para aplicação do método comparativo direto.

Trata-se de um critério indireto de valoração que indica a viabilidade de incorporação de uma gleba ou terreno de grandes dimensões para transformá-lo em outro empreendimento. Na utilização deste método deve-se dar preferência pela ordem: a) modelos

dinâmicos com fluxo de caixa; b) com equação de fórmulas pré definidas, e c) modelos estatísticos com fórmulas simplificadas.

O modelo utilizado na presente avaliação é o fluxo de caixa conforme recomendado pela NBR 14.653 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

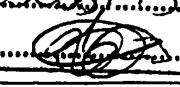
A montagem do fluxo de caixa pelo método involutivo considera a previsão de receitas de vendas das unidades do projeto hipotético, calculadas as partir de resultados obtidos na pesquisa de valores imobiliários de mercado, considerados a eventual valorização, a forma de comercialização e o tempo de absorção no mercado. O levantamento de custo de produção do projeto hipotético corresponde à apuração dos custos diretos e indiretos, inclusive de elaboração e aprovação de projetos, necessários à transformação do imóvel para as condições do projeto. Na previsão de despesas adicionais são consideradas aquelas referentes à compra da gleba, administração do empreendimento, impostos e taxas, publicidade e a comercialização das unidades. Os prazos são aqueles para a execução do projeto hipotético compatível com as suas características físicas, disponibilidade de recursos, tecnologia e condições de mercadológicas. São também consideradas as taxas de valorização imobiliária, de evolução de custos e despesas, de juros do capital investido e a mínima atratividade.

4.2 – VALOR UNITÁRIO MÉDIO DE LOTE URBANIZADO

Para a fixação do valor unitário médio de lote urbanizado foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Foram pesquisados lotes de terrenos em oferta ou que tenham sido transacionados recentemente nos loteamentos vizinhos a gleba em estudos, sendo os valores coletados homogeneizados, de modo a torná-los comparáveis para a mesma situação paradigmática do terreno que se pretendem avaliar.

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Fls. 26 de Processo
nº 25281/13


Para atender ao que preconiza as Normas Avaliatórias em vigor, adotou-se o seguinte processo de homogeneização dos elementos comparativos pesquisados de terrenos urbanos:

1ª EQUIVALÊNCIA FINANCEIRA

Foi calculada com base na previsão inflacionária vigente na época, utilizando-se a fórmula de juros compostos para a transformação de valores a prazo em preços à vista. Todos os preços pesquisados são valores à vista.

2ª EQUIVALÊNCIA DE OFERTA

Nos casos de elementos coletados a partir de anúncios e ofertas foi dado um desconto de 10% para compensar a elasticidade de negociação, compensando-se, desta forma, a superestimativa natural do valor normalmente atribuída pelo ofertante vendedor.

3ª EQUIVALÊNCIA DE SUPERFÍCIE

Quanto à consistência do terreno serão aplicados os fatores estabelecidos pelas Normas do IBAPE - 2.011:

<i>Consistência do Terreno</i>	<i>Fatores</i>
- Terreno seco	1,00
- Terreno alagadiço	0,70
- Terreno brejoso	0,60
- Terreno inundável	0,50

4ª EQUIVALÊNCIA DE TOPOGRAFIA

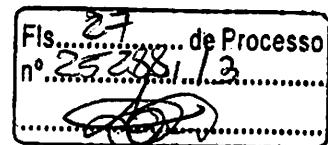
A topografia será homogeneizada com os fatores preconizados pela Norma do IBAPE - 2.011:

<i>Topografia</i>	<i>Fatores</i>
- Terreno plano	1,00
- Terreno em declive	0,95
- Terreno em acente	0,90

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

5ª EQUIVALÊNCIA DE SITUAÇÃO



A transposição dos elementos foi utilizada a relação dos índices fiscais da Planta Genérica de Valores Fiscais da Prefeitura de Praia Grande. O índice fiscal foi fixado em função da média dos índices fiscais do loteamento da Vila Alice na últimas quadras fronteiriças ao Canal devidamente ajustado para o local avaliando que não dispõe de infraestrutura e nem melhoramentos públicos, tratando-se de gleba bruta suscetível de urbanização.

6ª FATORES DE JUSTES - FORMA E POSIÇÃO

Para a homogeneização do valor unitário médio de lote urbanizado foram considerados os parâmetros do grupo I das Normas do IBAPE - 2011:

Grupo I - Zonas de uso predominante residencial e ocupação horizontal:

1ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Popular

Encontradas em regiões periféricas ou de ocupações irregulares, dotadas de pouca infra-estrutura urbana, alta densidade de ocupação e concentração de famílias de baixa renda. Os lotes possuem dimensões reduzidas, em torno de 125m², e as edificações predominantes são de padrão proletário, geralmente associadas à auto-construção e no uso mínimo de materiais de acabamento.

Os fatores de ajuste da testada e profundidade para essa zona são os seguintes:

ZONA	Fatores de Ajuste								Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade			Expoente do Fator Frente		Expoente do Fator Profundidade		Coef de área	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	α_1	α_2	α_3	α_4				
Grupo I - Zona de uso predominante residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 900	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,40	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1900	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área

Os critérios de seleção e tratamento dos dados pesquisados obedeceram às diretrizes preconizadas pelas Normas Avaliatórias de Imóveis Urbanos, demonstrando todos os cálculos de homogeneização de cada elemento pesquisado.

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Fis. 28 de Process
nº 252881-73


Procurou-se pesquisar o maior número de elementos comparativos, visando atender o nível de precisão desejada na presente avaliação, obtendo-se o **Grau de Precisão II**.

A pesquisa de terrenos urbanos foi desenvolvida na região em estudos, oriunda do livre mercado imobiliário (oferta/procura). Foram desprezadas as informações dos ofertantes que evidenciavam sacrifício de preços, em benefício de uma liquidez imediata.

Os negócios pesquisados envolvendo venda e transações recentes de lotes urbanos na região, após o tratamento, forneceram o valor unitário médio de lote padrão urbanizado homogeneizado para o local avaliado de **R\$ 151,82/m²**, conforme **Anexo 01** deste laudo com o resultado do quadro resumo a seguir. *

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS		
VALORES UNITÁRIOS		VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 437.09		Média Unitários : 132,17
Desvio Padrão : 63.59		Desvio Padrão : 22,63
- 30% : 305,96		- 30% : 92,52
+ 30% : 568,21		+ 30% : 171,82
Coeficiente de Variação : 14.5500		Coeficiente de Variação : 17.1300
DADOS DO IMÓVEL AVALIADO		FORMAÇÃO DOS VALORES
Tipo : Terreno nú Modalidade : Venda Data : 11/10/2013 Local : Área "A" - Matrícula nº 173.541 Cliente : Prefeitura Estância Balneária de Praia Grande Área m ² : 250,00 MÉDIA SANEADA (R\$): 132,17		Testada: 0.0000 Profundidade: 0.0000 Fronteiras Multiplas: 0.0000 Fator Área: 0.1294 VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²): 151,81904 VALOR TOTAL (R\$): 37.954,76
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando		INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Parâmetro
INTERVALO MÍNIMO : 122,23 INTERVALO MÁXIMO : 181,40		INTERVALO MÍNIMO : 121,63 INTERVALO MÁXIMO : 142,71
GRAU DE PRECISÃO		

Como a superfície da área avaliada se apresenta com 80% de sua área aterrada e seca e 20% brejosa é necessário ajustar o unitário médio para essas condições com a correção do fator superfície ponderado de:

$$F_{superfície} = \frac{7.367,14 \text{ m}^2 \times 1,0 + 1.841,79 \times 0,60}{9.208,93 \text{ m}^2}$$

$$F_{superfície} = 0,92$$

Aplicando-se então esse fator sobre o unitário médio pesquisado, obtém-se o valor unitário médio de lote padrão urbanizado para a situação paradigmática da área avaliada de:

$$V_{um} = R\$ 151,82/\text{m}^2 \times 0,92$$

$$V_{um} = R\$ 139,67/\text{m}^2$$

4.3 – CÁLCULO DO VALOR DA GLEBA PELO FLUXO DE CAIXA

Os dados da gleba avaliando com a previsão das receitas e despesas do fluxo de caixa pelo método involutivo são os seguintes:

a) Área Total:

De acordo com a Matrícula nº 173.541 a área total da gleba tem **9.208,93 m²**.

b) Área Útil:

Pela legislação de parcelamento do solo deve ser descontado da área total um percentual de 35% destinado às ruas, espaços verdes e institucionais, entre outras, de modo que a área útil da gleba resulta em:

$$A_{útil} = 9.208,93 \text{ m}^2 \times 0,65$$

$$A_{útil} = 5.985,80 \text{ m}^2$$

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Fls.....30..... de Processo
nº 25281.13.....
.....

c) Despesas de compra:

São despesas gastas com a compra da gleba estimadas em 3%.

d) Despesas de venda:

São despesas previstas para a venda dos lotes do projeto hipotético estimadas em 6%.

e) Taxa de desconto:

A taxa de juros normalmente utilizada para calcular o valor presente dos fluxos de caixa futuros é a taxa de desconto. Tem esse nome pois é utilizada para descontar um fluxo de caixa futuro para o presente. Nas avaliações, a taxa de desconto é utilizada para calcular o valor ativo baseando-se nos recebimentos e desembolsos futuros deste. No presente caso a taxa de desconto compatível no mercado é de 12%.

f) Tributação:

São as despesas com os impostos fiscais incidentes com a tributação de 14,53%.

g) Imposto territorial:

O imposto territorial tributado pela Prefeitura de Praia Grande para os terrenos é de 3,60%

h) Valorização real:

A valorização real imobiliária atualmente gira em torno de 3%. Assim, esses dados se resumem no quadro abaixo.

1. DADOS		
1.1 - ÁREA DA GLEBA	-	9.208,93
1.2 - PORCENTAGEM	-	0,65
1.3 - ÁREA ÚTIL	-	5.985,80
1.4 - DESP. DE COMPRA	-	0,03
1.5 - DESP. DE VENDA	-	0,06
1.6 - TAXA DE DESCONTO	-	0,12
1.7 - TRIBUTAÇÃO	-	0,1453
1.9 - IMPOSTO TERRITORIAL	-	0,036
1.10 - VALORIZAÇÃO REAL	=	1,03

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Fls.....31..... de Processo
nº 252881.12.....
.....

i) Previsão de receitas:

O planejamento das receitas foi previsto para um prazo razoável de 10 anos, apurando-se assim o valor total da receita de:

2 - PLANEJAMENTO DAS RECEITAS		
2.1 - VALOR UNIT. DE LOTE=	R\$ 139,67	
2.2 - RECEITA TOTAL =	R\$ 836.037,31	
2.3 - PORCENT. DE VENDAS	ANUAL	ACUMULADA
ANO 1	0,1	0,10
ANO 2	0,1	0,20
ANO 3	0,1	0,30
ANO 4	0,1	0,40
ANO 5	0,1	0,50
ANO 6	0,1	0,60
ANO 7	0,1	0,70
ANO 8	0,1	0,80
ANO 9	0,1	0,90
ANO 10	0,1	1,00
ANO 11		1,00
ANO 12		1,00
ANO 13		1,00
ANO 14		1,00
ANO 15		1,00

j) Previsão de despesas:

As despesas são os custos de urbanização.

A revista "Guia da Construção" publica mensalmente os custos de urbanização por módulo de 1.000 m² sobre o título de "Avaliação de Glebas". Os lotes pesquisados dispõem de rede de água potável, drenagem de águas pluviais (galerias, guias e sarjetas) pavimentação, iluminação pública e rede telefônica.

Assim, devem ser descontadas as despesas de urbanização que somam um total de:

DESPESAS DE URBANIZAÇÃO		
Serviços	Custo Módulo de 1.000,00 m ²	
Topografia	R\$ 1.477,69	
Terraplenagem média	R\$ 3.009,28	
Rede de água	R\$ 5.271,36	
Galerias de águas pluviais	R\$ 4.777,30	
Guias e sarjetas	R\$ 4.384,45	
Pavimentação	R\$ 12.563,95	
Iluminação pública	R\$ 1.944,23	
Rede de telefonia	R\$ 338,85	
CUSTO TOTAL	R\$ 33.767,11	

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Fls. 32 de Processo
nº 252881/13
[Signature]

O planejamento das despesas resulta então
em:

3 - PLANEJAMENTO DAS DESPESAS			
	ANUAL	ACUMULADA	AUXILIAR
3.1 - CUSTO POR MÓDULO -	RS 33.767,11		
3.2 - CUSTO TOTAL -	RS 202.123,32		
3.3 PORCENT. DE EXECUÇÃO			
ANO 1	0,1	0,10	
ANO 2	0,1	0,20	
ANO 3	0,1	0,30	
ANO 4	0,1	0,40	
ANO 5	0,1	0,50	
ANO 6	0,1	0,60	
ANO 7	0,1	0,70	
ANO 8	0,1	0,80	
ANO 9	0,1	0,90	
ANO 10	0,1	1,00	
ANO 11	0	1,00	
ANO 12	0	1,00	
ANO 13	0	1,00	
ANO 14	0	1,00	
ANO 15	0	1,00	

k) Demonstrativo do lucro e perdas:

O lucro e perdas previstos são
demonstrados na tabela seguinte:

4 - DEMONSTRATIVO DE LUCROS E PERDAS							
	RECEITAS	DESP. DE URBANIZAÇÃO	SALDO OPERACIONAL	DESP. DE VENDA	LUCRO ANTES DO I.R.	IMPOSTO DE RENDA	LUCRO APOS O I.R.
ANO 0							
ANO 1	RS 83.603,73	RS 20.212,33	RS 63.391,40	RS 5.016,22	RS 58.375,18	RS 8.481,91	RS 49.893,26
ANO 2	RS 86.111,84	RS 20.212,33	RS 65.899,51	RS 5.166,71	RS 60.732,80	RS 8.824,48	RS 51.908,32
ANO 3	RS 88.695,20	RS 20.212,33	RS 68.482,87	RS 5.321,71	RS 63.161,15	RS 9.177,32	RS 53.983,84
ANO 4	RS 91.356,05	RS 20.212,33	RS 71.143,72	RS 5.481,36	RS 65.662,36	RS 9.540,74	RS 56.121,62
ANO 5	RS 94.096,74	RS 20.212,33	RS 73.884,40	RS 5.645,80	RS 68.238,60	RS 9.915,07	RS 58.323,53
ANO 6	RS 96.919,64	RS 20.212,33	RS 76.707,31	RS 5.815,18	RS 70.892,13	RS 10.300,63	RS 60.591,50
ANO 7	RS 99.827,23	RS 20.212,33	RS 79.614,90	RS 5.989,63	RS 73.625,26	RS 10.697,75	RS 62.927,51
ANO 8	RS 102.822,04	RS 20.212,33	RS 82.609,71	RS 6.169,32	RS 76.440,39	RS 11.106,79	RS 65.333,60
ANO 9	RS 105.906,71	RS 20.212,33	RS 85.694,37	RS 6.354,40	RS 79.339,97	RS 11.520,10	RS 67.811,87
ANO 10	RS 109.083,91	RS 20.212,33	RS 88.871,57	RS 6.545,03	RS 82.326,54	RS 11.962,05	RS 70.364,49
ANO 11	-	-	-	-	-	-	-
ANO 12	-	-	-	-	-	-	-
ANO 13	-	-	-	-	-	-	-
ANO 14	-	-	-	-	-	-	-
ANO 15	-	-	-	-	-	-	-

I) Fluxo de caixa do empreendimento

As entradas e saída de caixa resultam
seguinte fluxo de caixa:

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Fls.....33..... de Processo
nº 25.2881.13.....
.....

FLUXO DE CAIXA DO EMPREENDIMENTO				
	ENTRADA DE CAIXA	SAÍDA DE CAIXA	FLUXO DE CAIXA FINAL	FLUXO CÁLCULO INTERMEDIÁRIO
ANO 0	R\$ 1.000,00	R\$ (1.000,00)		
ANO 1	R\$ 49.093,26	R\$ 49.093,26		0,036
ANO 2	R\$ 51.908,32	R\$ 51.908,32		0,03466590
ANO 3	R\$ 53.983,04	R\$ 53.983,04		0,033227380
ANO 4	R\$ 56.121,62	R\$ 56.121,62		0,031667220
ANO 5	R\$ 58.323,53	R\$ 58.323,53		0,029983555
ANO 6	R\$ 60.591,50	R\$ 60.591,50		0,028170360
ANO 7	R\$ 62.927,51	R\$ 62.927,51		0,026221380
ANO 8	R\$ 65.333,60	R\$ 65.333,60		0,024130125
ANO 9	R\$ 67.811,07	R\$ 67.811,07		0,021869767
ANO 10	R\$ 70.364,49	R\$ 70.364,49		0,019493311
ANO 11	-	R\$ -		0,016933346
ANO 12	-	R\$ -		0,017441347
ANO 13	-	R\$ -		0,017964587
ANO 14	-	R\$ -		0,018503525
ANO 15	-	R\$ -		0,019050631
COMPRA DA GLEBA+DESP. DE COMPRA+IMP. TERRITORIAL			R\$ 324.772,05	

m) Cálculo do Valor da Gleba

Portanto, o valor da gleba descrita na Matrícula nº 173.541 - CRI de Praia Grande resulta em:

VALOR DA GLEBA URBANIZÁVEL	
VALOR PRESENTE	= 0,1913
DESP. DE COMPRA	= R\$ 7.977,39
IMP. TERRITORIAL	R\$ 50.882,31
VALOR DA GLEBA	= R\$ 265.913,14
VALOR UNITÁRIO DE GLEBA	= 28,88
COEFICIENTE GLEBA/LOTE	= 0,20674142

$$V_{\text{gleba}} = R\$ 265.913,14$$

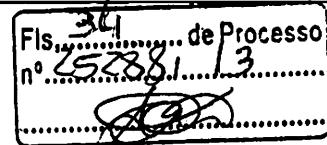
5 – CONCLUSÃO

Após ter analisado a área em estudos sob todos os aspectos de localização, posição contexto urbano, infra estrutura, equipamentos urbanos e comunitários, melhoramentos públicos, acessibilidade, aproveitamento, superfície, topografia, nível econômico, circunvizinhança, dimensões, pesquisas do mercado imobiliário regional, e de acordo com os cálculos efetuados neste laudo, avaliamos a gleba descrita na Matrícula nº 173.541 do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande no valor de (Data Base: Outubro de 2.012):

V_{área} = R\$ 266.000,00
(Duzentos e sessenta e seis mil reais)

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1



6 - RELAÇÃO DE ANEXOS

- Anexo 01 – Pesquisa de valores imobiliários de lote urbanizados
- Anexo 02 – Certidão da Matrícula nº 155.068 – CRI de Praia Grande
- Anexo 03 – Planta de localização da gleba

7 - TERMO DE ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente laudo com 16 (quinze) folhas impressas no anverso deste papel, acompanhado de três anexos retro relacionados, sendo esta última datada e assinada pelo perito credenciado abaixo.

Praia Grande, 11 de Outubro de 2.013



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA
Perito Credenciado

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1



Anexo 01

**Pesquisa de valores imobiliários de
lote urbanizados**

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

Fls. 36 de Processo
nº 252881/13


ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 437,09
Desvio Padrão : 63,59
- 30% : 305,96
+ 30% : 568,21
Coeficiente de Variação : 14,5500

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 132,17
Desvio Padrão : 22,63
- 30% : 92,52
+ 30% : 171,82
Coeficiente de Variação : 17,1300

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Terreno nú
Modalidade : Venda
Data : 11/10/2013
Local : Área "A" - Matrícula nº 173.541
Cliente : Prefeitura Estância Balneária de Praia Grande
Área m² : 250,00
MÉDIA SANEADA (R\$): 132,17

FORMAÇÃO DOS VALORES

Testada:	0,0000
Profundidade:	0,0000
Frentes Multiplas:	0,0000
Fator Área:	0,1294
VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²) :	151,81904
VALOR TOTAL (R\$) :	37.954,76

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 122,23
INTERVALO MÁXIMO : 181,40

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 121,63
INTERVALO MÁXIMO : 142,71

GRAU DE PRECISÃO

II

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

Fls. 37 de Processo
nº 257881/13
.....

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1 MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRIPTIVA

DESCRIÇÃO: AREA "A" - MATRICULA Nº 173.541

DATA: 11/10/2013

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,90

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

Fr	f	Ce	Pml	Pma	P	Ar	Fa	A Min
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00

FATOR ÍNDICE

<input checked="" type="checkbox"/> Localização	17,50
<input type="checkbox"/> Testada	0,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	
<input checked="" type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	em região inundável, que impede ou dificulta seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em

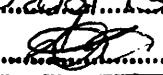
JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

Fis. 38 de Processo
nº 252881/13
[Signature]

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Nº	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Avenida Um esquina Rua Odvaldo D. Buzzetti ,66	450,00	119,80	0,2662	0,9981
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Eros Emílio Tirolla ao lado n. 290 ,SN	367,35	135,22	0,3681	0,9979
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Luiz Conserino ,101	457,14	105,70	0,2312	0,9981
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Odvaldo D. Buzzetti ,SN	346,15	138,94	0,4014	0,9979
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Osvaldo Augusto de Campos ,SN	450,00	127,39	0,2831	0,9982
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Osvaldo Figueiredo ,SN	387,69	145,07	0,3742	0,9981
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Ruy Manoel Sampaio Seabra ao lado n. 168 ,St	540,00	95,51	0,1769	0,9983
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua Santa Maria de Jesus ,SN	510,00	159,71	0,3131	0,9984
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Rua Santa Maria de Jesus ao lado n. 590 ,SN	425,45	162,15	0,3811	0,9982

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

Fls. 39 de Processo
nº 252881/13


ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1**GRAFICO DE DISPERSAO**

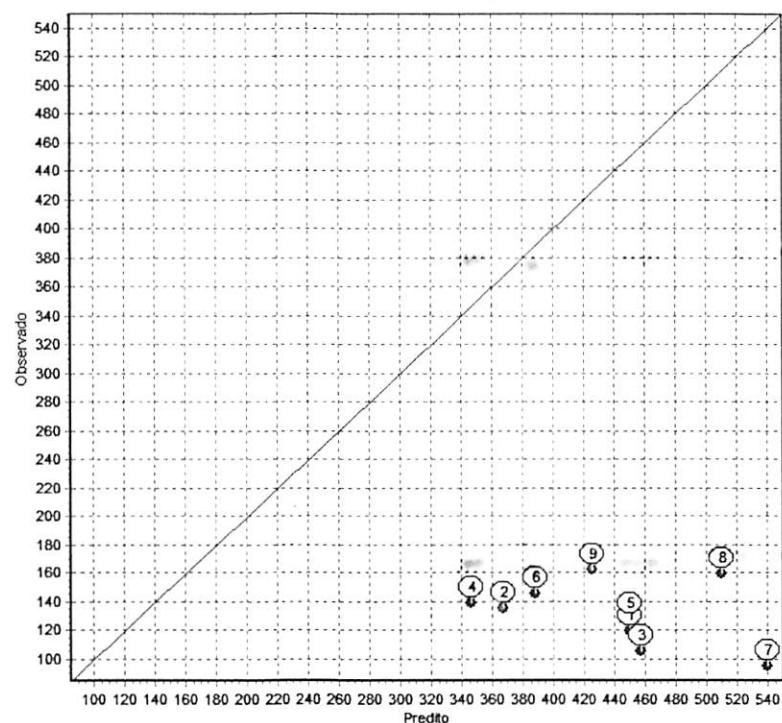
Num.	X	Y
1	450,00	119,80
2	367,35	135,22
3	457,14	105,70
4	346,15	138,94
5	450,00	127,39
6	387,69	145,07
7	540,00	95,51
8	510,00	159,71
9	425,45	162,15

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

Fis. 46 de Processo
nº 352881-13
[Signature]

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

GRÁFICO DE DISPERSÃO



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

Fls. 41 de Processo
nº 25288 113


ENGENHEIRO CREA nº 060082481-4
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2013

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/10/2013

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 30,50

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Um esquina Rua Odvvaldo D. Buzzetti

NÚMERO : 667

COMP.:

BAIRRO : Quietude

CIDADE : PRAIA GRANDE - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 400,00 TESTADA - (cf) m : 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 33,33

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 200.000,00

IMOBILIÁRIA : Portal Imobiliário - Webcasas - Classificados de Imóveis

CONTATO : Nova Kennedy Imóveis

TELEFONE : (13)3591-3643

OBSERVAÇÃO :

Terreno com casa simples no valor de R\$ 60.000,00

Valor do Terreno = R\$ 200.000,00 - R\$ 60.000,00 = R\$ 200.000,00

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,43	FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 450,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 119,80
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 0,2662
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9981
CONSISTÊNCIA Fc :	-0,10	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	-0,21	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

Fis. 42 de Processo
nº 252881/13
.....

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2013

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/10/2013

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 35,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Eros Emilio Tirolla ao lado n. 290

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : Quietude

CIDADE : PRAIA GRANDE - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 147,00 TESTADA - (cf) m : 5,25 PROF. EQUIV. (Pe) : 28,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 60.000,00

IMOBILIÁRIA : Placa no Local - Com Proprietário

CONTATO : Sr. Erinaldo

TELEFONE : (13)3471-6736

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,50	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	-0,10	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	-0,03	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

Fls. 63 de Processo
nº 75788.1.13


ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1 ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2013

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/10/2013

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 35,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Luiz Conserino

NÚMERO : 101

COMP.:

BAIRRO : Quietude

CIDADE : PRAIA GRANDE - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 315,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 21,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 160.000,00

IMOBILIÁRIA : Placa no Local - Com Proprietário

CONTATO : Sr. Elias

TELEFONE : (13)7807-8896

OBSERVAÇÃO :

Terreno com edocula no valor de R\$ 60.000,00

Valor do Terreno = R\$ 220.000,00 - R\$ 60.000,00 = R\$ 160.000,00

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,50	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	-0,10	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	-0,17	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

Fis. 44 de Processo
nº 85881-13


ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-4
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2013

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/10/2013

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 30,50

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Odúvaldo D. Buzzetti

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : Quietude

CIDADE : PRAIA GRANDE - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 182,00 TESTADA - (cf) m: 13,00 PROF. EQUIV. (Pe): 14,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 70.000,00

IMOBILIÁRIA : Portal Imobiliário - OLX Imóveis - Classificados de Terrenos

CONTATO : Sra. Patricia Maria

TELEFONE : (13)9781-7114

OBSERVAÇÃO :

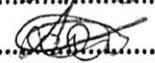
Terreno com construção no valor de R\$ 100.000,00

Valor do Terreno = 170.000,00 - R\$ 100.000,00 = R\$ 70.000,00

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,43	FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 346,15
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 138,94
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 0,4014
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9979
CONSISTÊNCIA Fc :	-0,10	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	-0,07	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

Fis. 45 de Processo
nº 250881-13


ENGENHEIRO CREA nº 060082481-1 ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2013

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/10/2013

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 30,50

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Osvaldo Augusto de Campos

NÚMERO : SN

COMP. :

BAIRRO : Quietude

CIDADE : PRAIA GRANDE - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 360,00 TESTADA - (cf) m: 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 180.000,00

IMOBILIÁRIA : Portal Imobiliário - OLX Imóveis - Classificados de Terrenos

CONTATO : Sra. Patricia de Maria

TELEFONE : (13)9781-7114

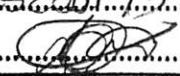
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,43	FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 450,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 127,39
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 0,2831
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9982
CONSISTÊNCIA Fc :	-0,10	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	-0,19	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

Fls. 016 de Processo
nº 252881-13


DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2013

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/10/2013

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 27,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Osvaldo Figueiredo

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : Quietude

CIDADE : PRAIA GRANDE - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 325,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 32,50

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 140.000,00

IMOBILIÁRIA : Portal Imobiliário - OLX Imóveis - Classificados de Imóveis

CONTATO : Alô Imóveis

TELEFONE : (13)3329-5385

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc. : -0,35	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 387,69
TESTADA Cf. : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 145,07
PROFOUNDIDADE Cp. : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,3742
FRENTES MÚLTIPLAS Ce. : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9981
CONSISTÊNCIA Fc. : -0,10	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca. : -0,17	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft. : 0,00		

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

Fis. 47 de Processo
nº 752881-13
[Signature]

ENGENHEIRO CREA nº 060082481-1 ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2013

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/10/2013

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 40,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ruy Manoel Sampaio Seabra ao lado n. 168

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : Quietude

CIDADE : PRAIA GRANDE - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 180.000,00

IMOBILIÁRIA : Placa no Local - Absolut Imóveis

CONTATO : Sr. Rafael Savioli

TELEFONE : (13)3302-9562

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,56	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFOUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	-0,10	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	-0,16	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

Fis. 48 de Processo
nº 252881/13
.....

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2013

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/10/2013

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 30,50

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santa Maria de Jesus

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : Quietude

CIDADE : PRAIA GRANDE - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 170.000,00

IMOBILIÁRIA : Portal Imobiliário - Web Casas - Classificados dd Terrenos

CONTATO : Casa Firme Imóveis

TELEFONE : (13)3594-8625

OBSERVAÇÃO :

Terreno em frente a Rua Oduvaldo D. Bruzzetti

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,43	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 510,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 159,71
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,3131
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9984
CONSISTÊNCIA Fc :	-0,10	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	-0,16	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Fi :	0,00	

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

Fis. 49 de Processo
nº. 75288113
[Signature]

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2013

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/10/2013

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 35,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santa Maria de Jesus ao lado n. 590

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : Quietude

CIDADE : PRAIA GRANDE - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 137,50 TESTADA - (cf) m 5,50 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 65.000,00

IMOBILIÁRIA : Placa no Local - Santana Imóveis

CONTATO : Sr. Antonio Carlos

TELEFONE : (13)3481-2640

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,50	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	-0,10	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	-0,02	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1



Anexo 02

Certidão da Matrícula nº 155.068 – CRI de Praia Grande



LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

— MATRÍCULA

173.541

- FICHA

01

Em 24 de setembro de 2.013.

IMÓVEL: Área desmembrada da Área 3, designada como área "A", situada no bairro Santa Marina, nesta cidade, a qual assim se descreve: medindo 135,40 metros de frente para a Rua "A", do lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel mede 75,66 metros em curva, confrontando com a Rua "B", do lado esquerdo mede 54,97 metros, confrontando com o remanescente da área 3 (matrícula 155.068), deflete à direita em 5,55 metros, confrontando com o remanescente da área 3 (matrícula 155.068), deflete à esquerda em 18,16 metros, confrontando com o remanescente da área 3 (matrícula 155.068), deflete à direita em 8,83 metros, confrontando com o remanescente da área 3 (matrícula 155.068), deflete à esquerda em 7,86 metros, confrontando com o remanescente da área 3 (matrícula 155.068), deflete à direita em 30,82 metros, confrontando com o remanescente da área 3 (matrícula 155.068), deflete à direita em 2,12 metros, confrontando com o remanescente da área 3 (matrícula 155.068), e nos fundos mede 72,99 metros, confrontando com remanescente da área 3 (matrícula 155.068), encerrando uma área de 9.208,93 m².

CONTRIBUINTE: Não consta.

PROPRIETÁRIA: MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE, com sede nesta cidade, na Avenida Presidente Kennedy, número 9000, inscrita no CNPJ/MF sob número 46.177.531/0001-55.

REGISTRO ANTERIOR: R.02/155.068, de 05 de janeiro de 2012, deste Registro.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)

EM BRANCO

CERTIDÃO

A presente é cópia fiel da matrícula a que se refere, com a qual confere integralmente. Ônus, alienações ou citações, se houverem, encontram-se dela inseridos. Dou fé. Praia Grande 24/09/2013.

Oficial: 23,13

Estado 0,00

C.Prev: 0.00

B. Civil: 0.00

RCM: 0,00
Tr. Just: 0,00

Tr. Just: 0.00

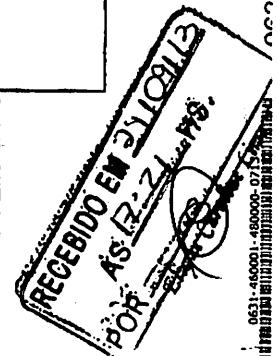
TOTAL: 23,13

• 100 •

— 10 —

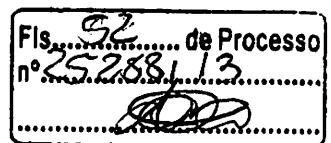
selos pagos por verba, conforme guia

O Oficial
Cetic Tomaz de Jesus
Official Substituto



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1



Anexo 03

Planta de localização da gleba

Fls. 3 de Processo
nº 2588/13