



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

FOLHA DE INFORMAÇÃO

**PROCESSO Nº 210/13**

Sr. Presidente,

Abro o presente processo, composto de 41 fls. referentes a(o)  
**Projeto de Lei nº 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 encontra 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 Nº 210/13

PROJETO DE LEI Nº 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 doulas 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**

  
**BENEDITO RONALDO CESAR**

  
**EDUARDO PÁDUA S. JARDIM**





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

**AUTÓGRAFO DE LEI Nº 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 SCHIANO DE SOUZA**  
Presidente

CÓPIA

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

RECEBIDO
05 / 12 / 2013

Funcionário





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

Em 26 de novembro de 2013

Mensagem nº59/2013

*Recebido  
Em 28/11/2013*

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

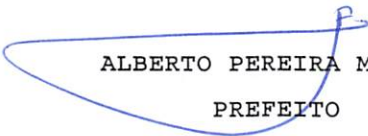


*Município da Estância Balneária de Praia Grande*  
**Estado de São Paulo**

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 convenio 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 numero 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 \_\_\_\_ DE \_\_\_\_

“Autoriza o Poder Executivo Municipal <sup>a doar</sup> o imóvel de sua propriedade matriculada no Cartório do Registro de Imóveis de Praia Grande sob o número 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 Matrícula 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.<sup>a</sup> Sessão Data 04/12/2013  
Encaminhamento aprovado  
em 1ª Discussão  
\_\_\_\_\_  
Presidente

12.<sup>a</sup> EXT Sessão Data 04/12/2013  
Encaminhamento aprovado  
em 2ª Discussão  
\_\_\_\_\_  
Presidente



**LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 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)

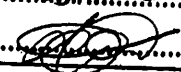
**LOCAL, DATA E  
RESPONSÁVEL**

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

Fls. 19 de Processo  
nº 25288/13  


## 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

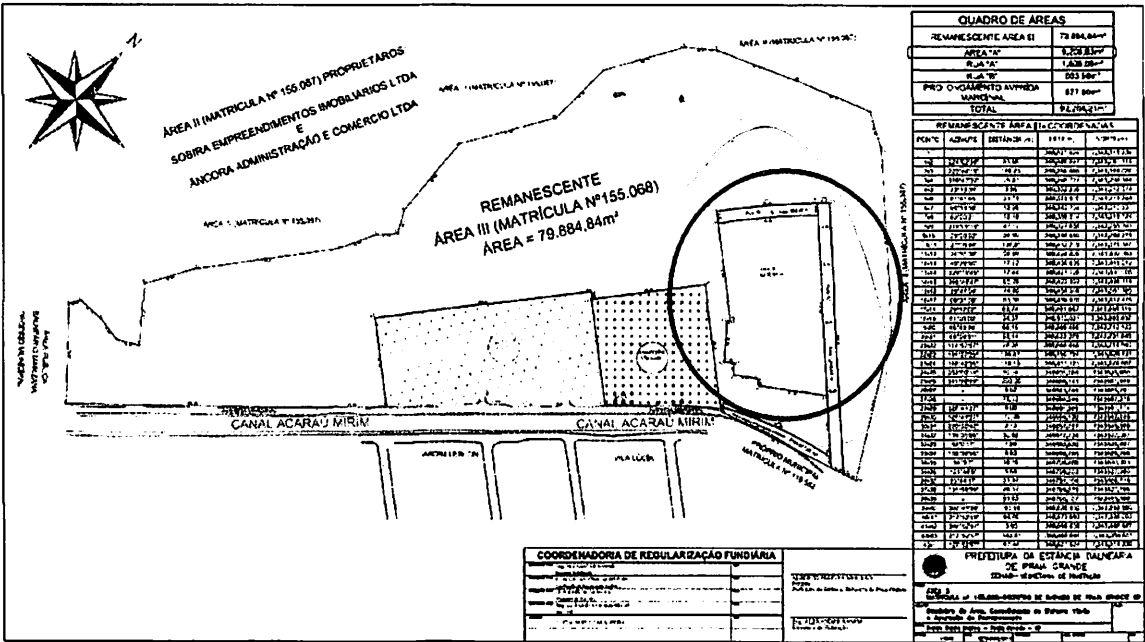
3 - VISTORIA

Fls. 20 de Processo  
nº 25288/13

As principais características da área avalianda são as seguintes:

3.1 - LOCALIZAÇÃO

Situa-se a área em estudos após 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 edificadas 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.

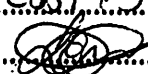
A área em estudos é desprovida de toda infraestrutura urbana e de melhoramentos públicos.





# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Fis. 22 de Processo
nº 2528113


## 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:

- 4 - Laudo Avaliação - Área "A" - Matrícula nº 173.541 - PG

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Fls. <u>33</u> de Processo
nº <u>2538113</u>
<i>[Assinatura]</i>

- 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 avalianda perfaz um total de 9.208,93 m<sup>2</sup>, dentro das medidas e confrontações descritas na Matrícula nº 173.541, sendo desmembrada da área maior da Matrícula n 155.068 com 79.884,84 m<sup>2</sup>. (**Anexo 02** deste laudo)

$A_{\text{Gleba}} = 9.208,93 \text{ m}^2$
---

## 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

Fis. 24	de Processo
nº 258.113	

## 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 Involutivo:** 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 Involutivo, pois não foi possível obter número 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

- 6 - Laudo Avaliação - Área "A" - Matrícula nº 173.541 - PG



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 a 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 MÉDO 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 paradigma do terreno que se pretendem avaliar.

- 7 - Laudo Avaliação - Área "A" - Matrícula nº 173.541 - PG



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:

Consistência do Terreno	Fatores
- 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:

Topografia	Fatores
- Terreno plano .....	1,00
- Terreno em declive .....	0,95
- Terreno em alicie .....	0,90

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Fls. 27 de Processo  
nº 25288/13

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:

Tabela 1 - Grupos I e II										
ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade				Múltiplas frentes ou esquinas	Coef. de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais	
	Referências		Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade						
	Frente de Referência	Prof. Mínima								
Grupo I Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	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	0,60	Não se aplica	250	200 – 900	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,60	Não se aplica	600	400 – 1000	

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.

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 AVALIANDO		FORMAÇÃO DOS VALORES	
Tipo : Terreno nú		Testada:	0.0000
Modalidade : Venda		Profundidade:	0.0000
Data : 11/10/2013		Frentes Múltiplas:	0.0000
Local : Área "A" - Matrícula nº 173.541		Fator Área:	0.1294
Cliente : Prefeitura Estância Balneária de Prata Grande			
Área m² : 250.00		VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) :	151.81904
MÉDIA SANEADA (R\$) : 132.17		VALOR TOTAL (R\$) :	37.954,76
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%) Avaliando		INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%) Paradigma	
INTERVALO MÍNIMO : 122.23		INTERVALO MÍNIMO : 121.63	
INTERVALO MÁXIMO : 181.40		INTERVALO MÁXIMO : 142.71	
GRAU DE PRECISÃO			
II			

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:

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

$$F_{\text{superfície}} = 0,92$$

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

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

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

#### 4.3 – CÁLCULO DO VALOR DA GLEBA PELO FLUXO DE CAIXA

Os dados e 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:

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

$$A_{\text{útil}} = 5.985,80 \text{ m}^2$$





JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Fis. 30 de Processo  
nº 25.288.13

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

- 12 - Laudo Avaliação - Área "A" - Matrícula nº 173.541 - PG

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Fls. 31 de Processo  
nº 25.288/13

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 m²
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 25288/13

O planejamento das despesas resulta então em:

3 - PLANEJAMENTO DAS DESPESAS				
3.1 - CUSTO POR MÓDULO	-	R\$	33.767,11	
3.2 - CUSTO TOTAL	-	R\$	202.123,32	
3.3 PORCENT. DE EXECUÇÃO		ANUAL	ACUMULADA	AUXILIAR
	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	R\$ 83.603,73	R\$ 20.212,33	R\$ 63.391,40	R\$ 5.016,22	R\$ 58.375,18	R\$ 9.481,91	R\$ 48.893,26	
ANO 2	R\$ 86.111,84	R\$ 20.212,33	R\$ 65.899,51	R\$ 5.166,71	R\$ 60.732,80	R\$ 8.824,48	R\$ 51.908,32	
ANO 3	R\$ 88.695,20	R\$ 20.212,33	R\$ 68.482,87	R\$ 5.321,71	R\$ 63.161,15	R\$ 9.177,32	R\$ 53.983,84	
ANO 4	R\$ 91.356,05	R\$ 20.212,33	R\$ 71.143,72	R\$ 5.481,36	R\$ 65.662,36	R\$ 9.540,74	R\$ 56.121,62	
ANO 5	R\$ 94.096,74	R\$ 20.212,33	R\$ 73.884,40	R\$ 5.645,80	R\$ 68.238,60	R\$ 9.915,07	R\$ 58.323,53	
ANO 6	R\$ 96.919,64	R\$ 20.212,33	R\$ 76.707,31	R\$ 5.815,18	R\$ 70.892,13	R\$ 10.300,63	R\$ 60.591,50	
ANO 7	R\$ 99.827,23	R\$ 20.212,33	R\$ 79.614,90	R\$ 5.989,63	R\$ 73.625,26	R\$ 10.697,75	R\$ 62.927,51	
ANO 8	R\$ 102.822,04	R\$ 20.212,33	R\$ 82.609,71	R\$ 6.169,32	R\$ 76.440,39	R\$ 11.106,79	R\$ 65.333,60	
ANO 9	R\$ 105.906,71	R\$ 20.212,33	R\$ 85.694,37	R\$ 6.354,40	R\$ 79.339,97	R\$ 11.528,10	R\$ 67.811,87	
ANO 10	R\$ 109.083,91	R\$ 20.212,33	R\$ 88.871,57	R\$ 6.545,03	R\$ 82.326,54	R\$ 11.962,05	R\$ 70.364,49	
ANO 11	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	
ANO 12	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	
ANO 13	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	
ANO 14	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	
ANO 15	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	

l) 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

Fis. 33 de Process nº 25.288/13

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\$ 49.893,26		R\$ 49.893,26	0,036
ANO 2	R\$ 51.908,32		R\$ 51.908,32	0,0346698
ANO 3	R\$ 53.983,84		R\$ 53.983,84	0,033227388
ANO 4	R\$ 56.121,62		R\$ 56.121,62	0,031667228
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	0,026221388
ANO 8	R\$ 65.333,60		R\$ 65.333,60	0,024130125
ANO 9	R\$ 67.811,87		R\$ 67.811,87	0,021889787
ANO 10	R\$ 70.364,49		R\$ 70.364,49	0,019493311
ANO 11	-		-	0,016933346
ANO 12	-		-	0,01441347
ANO 13	-		-	0,0117964507
ANO 14	-		-	0,008503523
ANO 15	-		-	0,005056631
COMPRA DA GLEBA+DESP. DE COMPRA+IMP. TERRITORIAL			R\$ 324.772,85	

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 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

Fls. 34	de Processo
nº 252881	13

## 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.

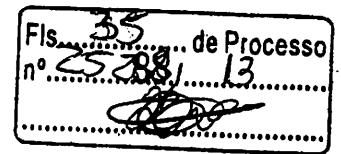
Praia Grande, 11 de Outubro de 2.013

  
JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA  
Perito Credenciado



# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1



## Anexó 01

Pesquisa de valores imobiliários de  
lote urbanizados

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

Fis. 36 de Processo  
nº 25388.1.13

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 Múltiplas: 0,0000  
Fator Área: 0,1294

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 151,81904  
VALOR TOTAL (R\$): 37.954,76

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avallando

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 35288.1/3

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1  
MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

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	Pmi	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

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Fls. 38 de Processo  
nº 25288/13

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Avenida Um esquina Rua Oduv aldo D. Bruzzetti ,66;	450,00	119,80	0,2662	0,9981
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Eros Emilio 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 Oduv aldo D. Bruzzetti ,SN	346,15	138,94	0,4014	0,9979
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Osv aldo Augusto de Campos ,SN	450,00	127,39	0,2831	0,9982
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Osv aldo 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

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Fls. 39 de Process  
nº 252881-13

GRÁFICO DE DISPERSÃO

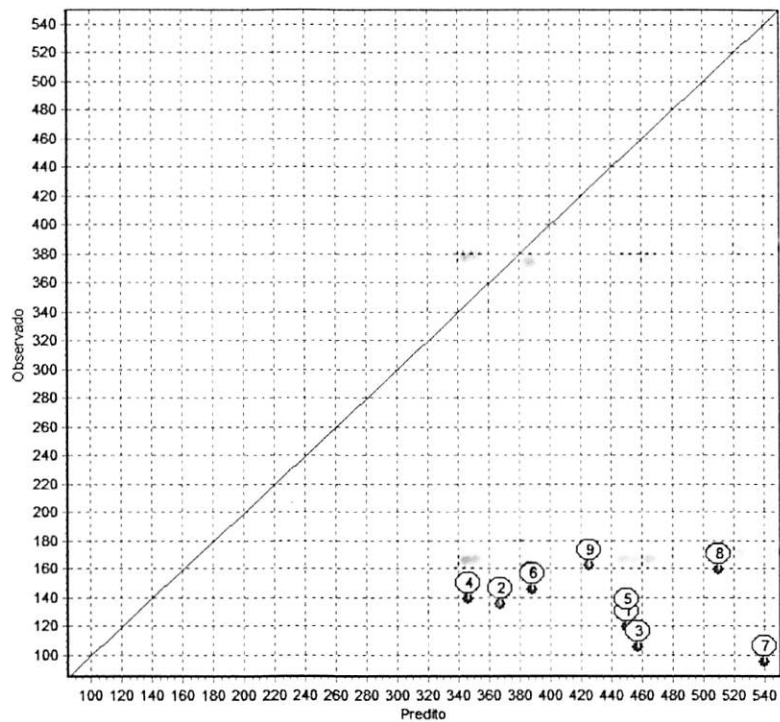
Num.	X	Y
1	450,00	119,80
2	367,35	135,22
3	457,14	105,70
4	346,15	138,94
5	450,00	127,39
6	387,69	145,07
7	540,00	95,51
8	510,00	159,71
9	425,45	162,15



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

Fis. 40 de Processo  
nº 25.288/13  
*[Signature]*

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1  
GRÁFICO DE DISPERSÃO



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

Fis. 41 de Processo  
nº 25288/13

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1  
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 Oduvaldo D. Bruzzetti 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\$ 200.0000,00

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

Fls. 42 de Process. n° 25208/13

ENGENHEIRO - CREA n° 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  
MOBILIÁRIA : 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	VALOR UNITÁRIO : 367,35
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 135,22
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,3681
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 : -0,03	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1  
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

Fis. 43 de Processo  
nº 25288/13

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  
MOBILIÁRIA : 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	VALOR UNITÁRIO :	457,14
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	105,70
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,2312
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

Fls. 44 de Processo  
nº 25.881/13ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1  
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 Oduvaldo D. Bruzzetti

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

MOBILIÁRIA : 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 25.881.13

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 MÓVEL (R\$) : 180.000,00  
MOBILIÁRIA : 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

Fls. 016 de Process

nº 252381-13

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1  
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## 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 MÓVEL (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
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	
		VALOR UNITÁRIO : 387,69
		HOMOGENEIZAÇÃO : 145,07
		VARIAÇÃO : 0,3742
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9981

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

Fls. 47 de Process  
nº 25281/13

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  
MOBILIÁRIA : Placa no Local - Absolutt 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	VALOR UNITÁRIO : 540,00
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 95,51
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,1769
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9983
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

Fls. 48 de Processo nº 32881/13

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
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 :	-0,16	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Fi :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 510,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 159,71
		VARIAÇÃO : 0,3131
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9984

## JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

Fls. 49 de Processo  
nº 75288113ENGENHEIRO - 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

MOBILIÁRIA : Placa no Local - Santana Imóveis

CONTATO : Sr. Antonio Carlos

TELEFONE : (13)3481-2640

OBSERVAÇÃO :

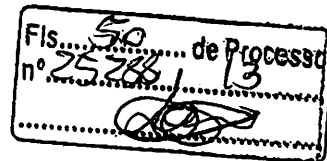
## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,50	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 425,45
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 162,15
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,3811
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 : -0,02	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



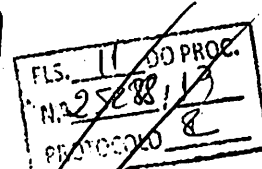
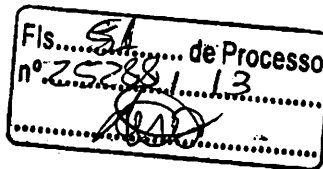
# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1



## Anexo 02

Certidão da Matrícula nº 155.068 – CRI  
de Praia Grande



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

MATRÍCULA  
173.541

FICHA  
01

Em 24 de setembro de 2.013.

AA

**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 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 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

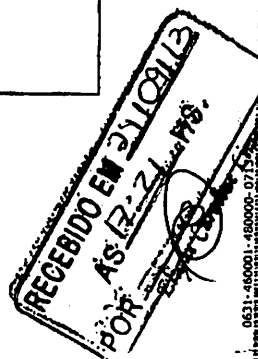
**CERTIDÃO**

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

Oficial: 23,13  
Estado 0,00  
C.Prev: 0,00  
R.Civil: 0,00  
Tr.Just: 0,00  
TOTAL: 23,13

selos pagos por verba, conforme guia


O Oficial  
Célio Tomaz de Jesus  
Oficial Substituto





# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Fls. <u>52</u> de Processo
nº <u>25288113</u>


## Anexo 03

### Planta de localização da gleba

Fis. 53 de Processo  
 nº 25281/13

