



Município da Estância Balneária de Praia Grande  
Estado de São Paulo

Recebido  
em 05/12/2016  
Manoel Roberto do Carmo

Em 02 de dezembro de 2016.

Mensagem nº 27/2016

Diretor Legislativo

Senhor Presidente,

UI.ª Sessão Data 8/12/16

As dutas comissões para parecer.

Presidente

Objetiva a presente encaminhar para análise e deliberação dessa Casa Legislativa, projeto de Lei Complementar que o dispõe sobre o aporte financeiro mediante dação em pagamento por transferência de propriedade imóvel, e da outras providências.

Em linhas gerais a presente proposta objetiva adequar e atender a legislação municipal no tocante ao aporte financeiro necessário conforme estudo atuarial nos termos da complementar 717 de 26 de fevereiro de 2016.

Em face de alterações promovidas pelo Ministério da Previdência Social no modelo atuarial dos Regimes de Previdência, impondo a redução de 75, para 35 anos quanto ao período de amortização de déficit atuarial verificado, ressalte-se que o déficit referido é de natureza atuarial e não financeiro, vez que, as contribuições e os rendimentos financeiros a entidades encontram-se absolutamente regulares e em boas condições, em face do Conselho Regional da Previdência Social, expedido semestralmente pelo Ministério da Previdência Social. Alie-se, ainda, que o atual saldo financeiro da autarquia é de R\$ 426.880.847,12 (quatrocentos e vinte e seis milhões, oitocentos e oitenta mil, oitocentos e quarenta e sete reais e doze centavos)

Para o aporte proponho a transferência de bem integrante do patrimônio municipal para a autarquia municipal, objeto das matrículas nº 192.412, 192.413, 192.415 e 192.416 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Praia Grande, no valor de R\$ 78.600.659,00, conforme laudo de avaliação, cuja cópia segue anexa.

A transferência se efetiva com a lavratura da escritura pública de dação em pagamento conforme valor de avaliação, tanto para fins de lavratura de escritura, bem como, para fins de inscrição no patrimônio do Instituto de Previdência Municipal de Praia Grande-IPMPG, servindo para abatimento do déficit atuarial previsto anualmente na Lei Complementar 707 de 26 de fevereiro de 2016.



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

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 consideração a Vossa Excelência e Ilustres Pares.

Atenciosamente,

Alberto Pereira Mourão  
Prefeito

Excelentíssimo Senhor  
Roberto Andrade e Silva  
Presidente da Câmara Municipal da  
Estância Balneária de Praia Grande - SP



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

**PROJETO DE  
LEI COMPLEMENTAR N° 010 /16  
DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_**

**"Dispõe sobre aporte financeiro mediante dação em pagamento com transferência da propriedade imóvel de áreas de terrenos, para ao Instituto de Previdência Municipal de Praia Grande – IPMPG, e dá outras providências"**

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

Faz saber que a Câmara Municipal da Estância Balneária de Praia Grande, em sua \_\_\_\_\_ Sessão \_\_\_\_\_, realizada em \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, aprovou e Eu Sanciono e Promulgo a seguinte Lei Complementar:

**Art. 1º** Fica autorizado o Executivo a mediante dação em pagamento a transferir a propriedade imóvel de algumas áreas de terrenos, a título de aporte financeiro ao Instituto de Previdência Municipal de Praia Grande – IPMPG, nos termos do permissivo inscrito no artigo 75 da Lei Complementar nº 607, de 09 de dezembro de 2011, os imóveis objeto das matrículas nº 192.412, 192.413, 192.415 e 192.416, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Praia Grande.

§1º- A transferência ora autorizada no “caput” materializar-se-á mediante a celebração de escritura pública, adotado o valor de avaliação de R\$ 78.600.659,00, para fins de inscrição no patrimônio do Instituto de Previdência Municipal de Praia Grande – IPMPG, servindo para abatimento do déficit atuarial previsto na Lei Complementar nº 717, de 11 de 26 fevereiro de 2016.

§2º- O valor atribuído ao bem e seu potencial econômico, conforme laudo de avaliação que faz parte integrante do presente como anexo Único, serve para abater o déficit atuarial contido no artigo 1º da Lei Complementar nº 716 de 26 de fevereiro de 2016, relativo aos exercícios de 2016 e 2017 em sua integralidade e parte do aporte a ser efetuado no exercício de 2018.

**Art. 2º** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio São Francisco de Assis, Município da Estância Balneária de Praia Grande, aos \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, ano quinquagésimo da emancipação.

*42.ª Sessão Data 15/12/16  
Encaminhamento aprovado  
em 1ª discussão  
Presidente*

*Extraditária  
10.ª Sessão Data 15/12/16  
Encaminhamento aprovado  
em 2ª discussão  
Presidente*



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

**ALBERTO PEREIRA MOURÃO**  
**PREFEITO**

Aparecida Regina Fermino da Silva  
Controladora-Geral do Município

Registrado e publicado na Secretaria de Administração, aos \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_.

Marcelo Yoshinori Kameiya  
Secretário de Administração

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1



## LAUDO DE AVALIAÇÃO N° 004/2016 OFICIO SEAD -7215 N° 161/2015/ANS/rvp

### Ficha Resumo

#### IMÓVEL

**Identificação do imóvel:** Áreas do Terminal Turístico e de Lazer do Balneário Paquetá

**Matrículas:** nºs 192.412, 192.413, 192.415 e 192.416 do CRI de Praia Grande

**Bairro:** Caiçara - **Cidade:** Praia Grande - **Estado:** SP

**Tipo de Imóvel:** Implantação de Empreendimento Imobiliário de Edifícios Residenciais

#### OBJETIVO

**Objetivo da avaliação:** Determinação do Valor Potencial Econômico do Empreendimento Projetado

#### SOLICITANTE

Secretaria da Administração – SEAD e Controladoria Geral do Município

#### VALOR POTENCIAL ECONÔMICO

**R\$ 76.600.659,00** (Setenta e seis milhões, seiscentos mil, seiscentos e cinquenta e nove reais)

**DATA DE REFERÊNCIA:** Outubro de 2.016

#### METODOLOGIA

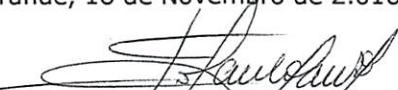
#### Comparativo Direto de Dados de Mercado

(Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão: III)

(Atendendo aos itens 9.2.2 e 9.2.3 da NBR 14.653-2 - ABNT)

#### LOCAL, DATA E RESPONSÁVEL

Praia Grande, 16 de Novembro de 2.016.

  
**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 estimar o **valor do potencial econômico** da proposta da implantação do empreendimento imobiliário projetado para as (04) áreas de terreno urbano designadas como "Área 4"; "Área 5"; "Área 7" e "Área 8", todas localizadas no Balneário Paquetá, e registradas sob as Matrículas nºs 192.412, 192.413, 192.415 e 192.416 do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande, de propriedade do Município da Estância Balneária de Praia Grande, em cumprimento aos temos do Oficio Sead - 7215 nº 161/2015/ANS/rvp.

- 1 - Valor Potencial Econômico - Áreas do Balneário Paquetá - PG

## 2 - RESUMO EXECUTIVO

De acordo com as pesquisas de valores imobiliários de venda de apartamentos de dois (02) dormitórios, através do Método Comparativo Diretos de Dados de Mercado, e em conformidade com os parâmetros, diretrizes e premissas assumidas neste trabalho, estimamos o potencial econômico do empreendimento imobiliário projetado pela Prefeitura Municipal de Praia Grande para as quatro áreas de terreno do Balneário Paquetá no valor de:

**V<sub>potencial</sub> = R\$ 76.600.659,00**

(Setenta e seis milhões, seiscentos mil, seiscentos e cinquenta e nove reais)

## 3 - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITADORES

As análises desenvolveram-se de acordo com os critérios básicos estabelecidos pelas Normas Brasileiras para Avaliações de Imóveis Urbanos - NBR-14.653, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, apoiadas em nossa experiência profissional e na prática do mercado de imóveis.

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

3  
Esta avaliação espelha uma dada conjuntura econômica, a qual fica subordinada as suas conclusões, bem como, seus resultados finais. Assume-se que os elementos constantes da documentação apresentada estão corretos e que as informações prestadas por terceiros são precisas e confiáveis.

Os imóveis foram considerados como se tivessem livres e desembaraçados de ônus e comprometimentos, para efeito desta avaliação.

As áreas de terreno consideradas na avaliação são aquelas descritas nas Matrículas nºs 192.412, 192.413, 192.415 e 192.416 do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande.

## 4 – LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

### 4.1 – Caracterização da Região e das Áreas do Empreendimento

#### 4.1.1 – Da Região

As áreas que foram projetadas a implantação do empreendimento imobiliário em estudos situam-se de frente para Rua Israel Grimaldi, Rua Roberto Borrella e Rua Nestor Ferreira da Rocha Junior, no Bairro Caiçara, junto à divisa com o Bairro Maracanã, em Praia Grande. Estão localizados na segunda e terceira quadra da praia, no loteamento do Balneário Paquetá.

O local já foi ocupado pelo Terminal Turístico e de Lazer do Balneário Paquetá de Praia Grande, construído nos anos 80, sendo que atualmente está completamente desativado.

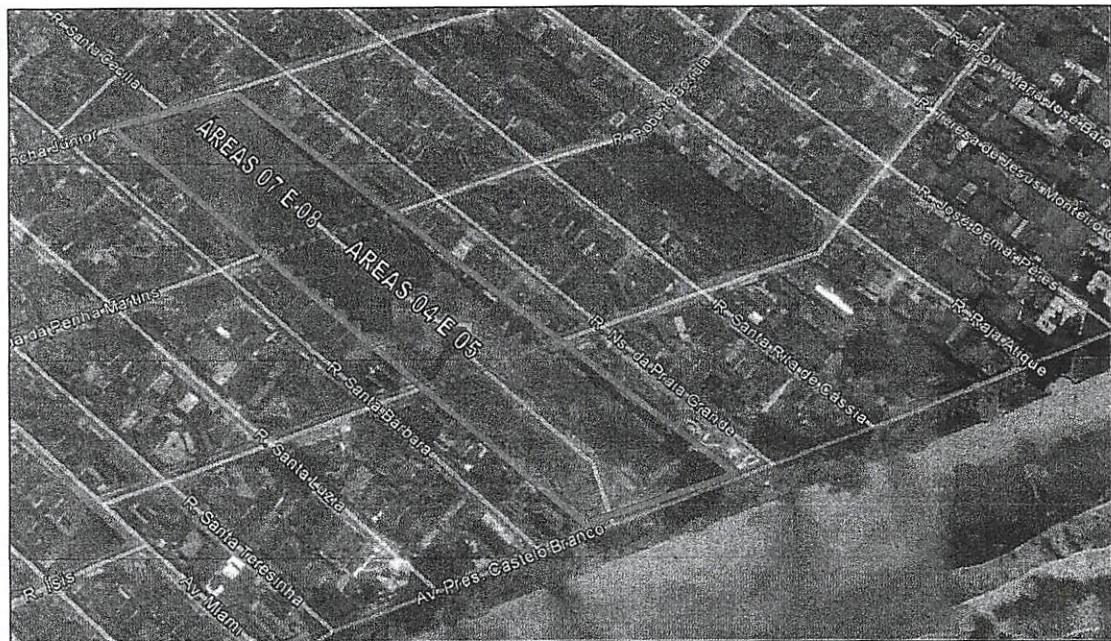
Essa sua localização é privilegiada, com sua proximidade importante para a orla da praia, o que torna o local como sendo o mais propício para a implantação de empreendimentos imobiliários e incorporações verticais, como os que existem ao longo das primeiras, segundas e terceiras quadras da Avenida Presidente Castelo Branco.

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Assim, dentro do contexto urbano da Cidade de Praia Grande, as áreas apresentam, de certa forma, um polo de influência valorizante em relação à orla da praia, a qual foi toda remodelada e reurbanizada com implantação de ciclovia, quiosques para comércio, jardins, bancos, iluminação, equipamentos de lazer, entre outros.

A seguir foto aérea extraída do site "Google Earth" com a indicação da localização das áreas objeto desta avaliação bem como as vias públicas que circundam as quadras do Balneário Paquetá, com destaque para a Avenida Presidente Castelo Branco e Rua Nossa Senhora de Praia Grande, sendo uma das importantes vias que interliga com a Rodovia Padre Manoel da Nóbrega.



#### 4.1.2 – Aspectos Físicos

As quatro (04) áreas de terreno urbano resultaram do fracionamento de área maior da Matrícula nº 192.408 do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande, contendo topografia plana e superfície seca, com os seus limites definidos e consolidados nessa matrícula.

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

## 4.1.3 – Melhoramentos Públicos

A região é dotada de toda infraestrutura e melhoramentos públicos, tais como sistema de drenagem com galerias, guias e sarjetas, pavimentação, iluminação pública, rede de esgotos sanitários, rede de água encanada, rede de telefonia, energia elétrica domiciliar, coleta de lixo, transportes coletivos, conservação viária, serviços de correio, entre outros.

## 4.1.4 – Equipamentos Comunitários

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

## 4.1.5 – Uso e Ocupação do Solo

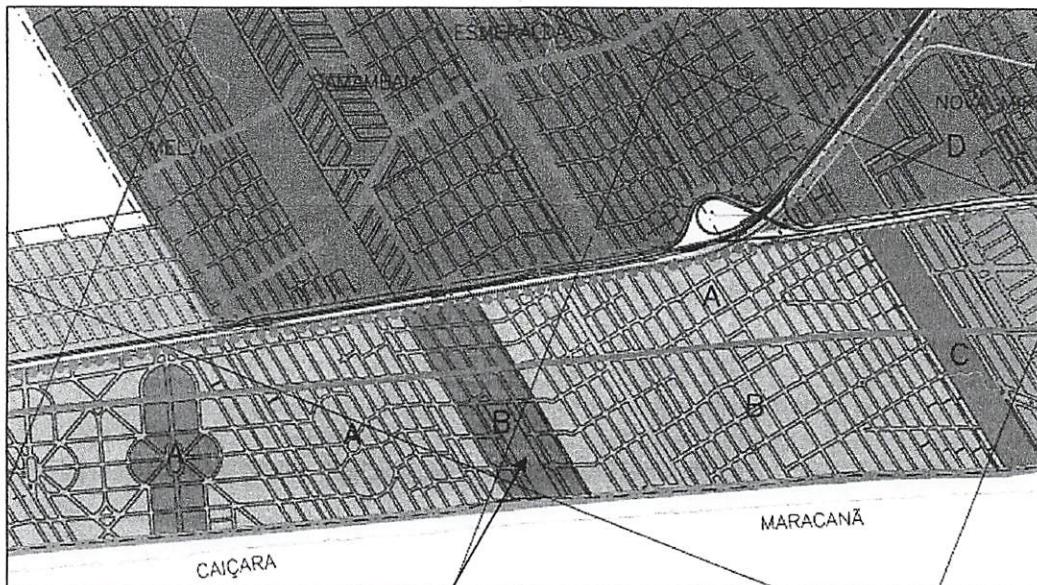
De acordo com a Lei Complementar Municipal nº. 615 de 19 de dezembro de 2.011, e suas modificações, que disciplina o ordenamento do uso, da ocupação e do parcelamento do solo do Município de Praia Grande, as áreas em estudos estão inseridas na Zona Comercial 1.

A zona comercial 1 (ZC 1) comprehende zonas comerciais tradicionais ou emergentes, que se desenvolvem juntamente com os usos residenciais. Incluem-se nesta categoria tanto o centro comercial principal da cidade, situado no Boqueirão, quanto os denominados “núcleos comerciais” que se desenvolveram linearmente ao longo de ruas. Deverá ser permitida nestas zonas a maior gama de usos terciários, sempre que compatíveis com o uso residencial, visando desconcentrar o atual centro principal e propiciar a redução dos deslocamentos. Os usos de ocupação do solo permitidos e permissíveis para o local são: Residencial (R1 e R2); Turismo (T); Comercio ou Serviços (CS); Lazer (E).

A seguir reprodução da planta de zoneamento da Cidade.

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1



- 5 - Valor Potencial Econômico - Áreas do Balneário Paquetá - PG

Legenda:	
ZONA RESIDENCIAL ESPECIAL (ZRE)	ZONA MISTA (ZM)
ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL (ZP)	ZONAS DE USOS DIVERSIFICADOS
ZONAS PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAIS	ZUD-1
ZPR-1	ZUD-2
ZPR-2	ZONA DE TRANSIÇÃO
ZPR-3	ZONAS DE ESPECIAL INTERESSE ECOLÓGICO
ZONAS COMERCIAIS	PARQUES ESTADUAIS
ZC-1	PARQUE DO PIAÇABUÇU
ZC-2	FAIXAS "NON ADIFICANDO"
ZC-3	ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE
CORREDORES COMERCIAIS - CC1	ÁREA MILITAR
CORREDORES COMERCIAIS - CC2	
CORREDORES DE INTERESSE TURÍSTICO - CT	

 PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA  
DE PRAIA GRANDE

TÍTULO: ORDENAMENTO DO USO, DA OCUPAÇÃO E DO PARCELAMENTO DO SOLO. Lei Complementar nº 499 de 26/12/2007	FOLHA:
ASSUNTO: ZONEAMENTO	CONF:

## 4.2 – Características das Áreas do Empreendimento Imobiliário

### 4.2.1 – Localização e Características Físicas

As áreas onde foi projetado o empreendimento imobiliário fazem frente para a Rua Israel Grimaldi Milani, Rua Roberto Barrella e Rua Nestor Ferreira da Rocha Junior, no loteamento do Balneário Paquetá, no Bairro Caiçara, junto à divisa com o Bairro Maracanã, em Praia Grande.

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

O prolongamento das Ruas Israel Grimaldi e Rua Roberto Barrella sobre essas áreas ainda não foi executado a sua abertura no local, estando às mesmas registradas sob as matrículas nºs 192.411 com 3.806,74 m<sup>2</sup> e nº 192.414 com 3.389,15 m<sup>2</sup>.

Os terrenos apresentam formato irregular, relevo plano e superfície seca.

A seguir fotos das áreas objeto desta avaliação.

- 6 - Valor Potencial Econômico - Áreas do Balneário Paquetá - PG



Foto 1 – Av. Presidente Castelo Branco no sentido da Vila Caiçara na localização das áreas do empreendimento projetado de frente para a praia



Foto 2 – Av. Presidente Castelo Branco no sentido do Bairro Mirim na quadra onde se situa as áreas do empreendimento imobiliário projetado

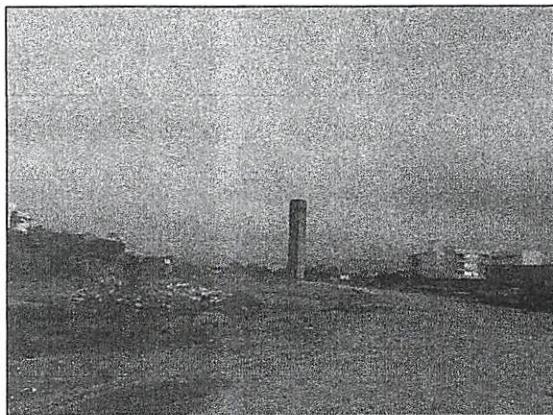


Foto 3 – Vista interna das áreas objeto do empreendimento imobiliário

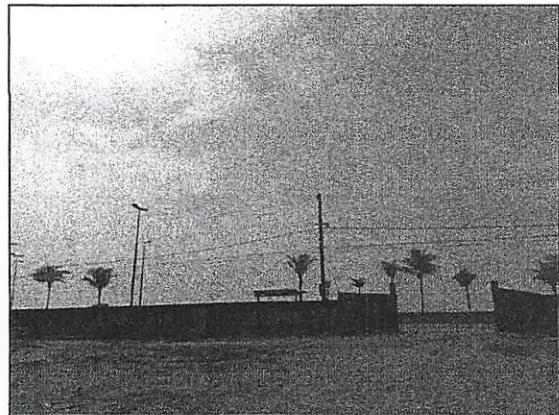


Foto 4 - Observador posicionado dentro das Áreas 1 e 2 com vista para a orla marítima

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

8  
ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

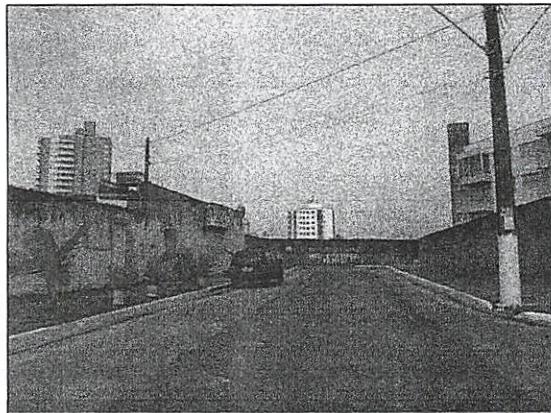


Foto 5 – Rua Israel Grimaldi Milani aberta até a divisa com as áreas que irá receber o empreendimento imobiliário

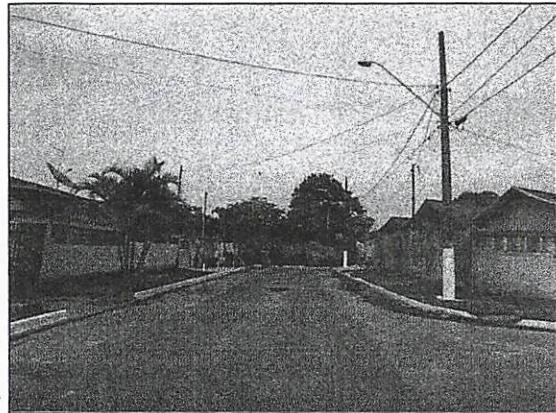


Foto 6 - Rua Roberto Barrella aberta até a divisa com as áreas do empreendimento imobiliário

## 4.2.2 – Dimensões e Áreas dos Terrenos

As áreas de terrenos onde foi projetado o empreendimento imobiliário foram fracionadas da área maior com 46.616,23 m<sup>2</sup> com frente para a Avenida Presidente Castelo Branco e fundos até a Rua Nestor Ferreira da Rocha Junior, conforme descrito na Matrícula nº 192.408 do CRI de Praia Grande reproduzida a seguir:

- 7 - Valor Potencial Econômico - Áreas do Balneário Paquetá - PG

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		Registro de Imóveis de Praia Grande - SP	
MATRÍCULA	FICHA	Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8	
192.408	01	Em 31 de agosto de 2.016. <i>[Assinatura]</i>	
<b>IMÓVEL:</b> Terreno constituído de parte da área de terras situada nesta cidade, a aproximadamente 10 quilômetros do Boqueirão de Praia Grande (sentido São Vicente-Mongaguá), atualmente denominada Balneário Paquetá, medindo 99,88 metros de frente para a Avenida Presidente Castelo Branco, 98,96 metros nos fundos, confrontando com a Rua Nestor Ferreira da Rocha Junior, 485,00 metros pelo lado direito de quem da referida avenida olha para o imóvel, confrontando com os lotes números 03, 10 e 17, do loteamento denominado Balneário Paquetá, 483,00 metros pelo lado esquerdo, confrontando com os lotes das quadras 04, 11 e 18, do loteamento denominado Balneário Paquetá, encerrando a área de 46.616,23 m <sup>2</sup> . <i>[Assinatura]</i>			

O projeto de desmembramento dessa área maior foi aprovado pela Divisão de Parcelamento de Solo pelo processo administrativo nº 10.043/2016 da Secretaria de Urbanismo.

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

— ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1 —

Esse desmembramento resultou no fracionamento de oito áreas sendo duas destinadas ao prolongamento da Rua Israel Grimaldi Milani e da Rua Roberto Barrella, conforme Matrículas nºs 192.411 e 192.414 do CRI de Praia Grande.

Assim, as áreas para as quais foi projetado o empreendimento foram descritas nas respectivas matrículas com as seguintes metragens e confrontações a seguir:

## MATRÍCULA Nº 192.412 - ÁREA 4 : 6.570,05 m<sup>2</sup>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		Registro de Imóveis de Praia Grande - SP	
MATRÍCULA	FICHA	Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8	
192.412	01	Em 31 de agosto de 2.016.	
<b>IMÓVEL:</b> Terreno constituído de parte da área de terras situada nesta cidade, a aproximadamente 10 quilômetros do Boqueirão de Praia Grande (sentido São Vicente-Mongaguá), atualmente denominada Balneário Paquetá, medindo 49,70 metros de frente para o prolongamento da Rua Israel Grimaldi Millani – remanescente da área – designada como Área 3, 49,70 metros nos fundos confinando com o prolongamento da Rua Roberto Barrella – remanescente da área – designada como Área 6, 150,00 metros a direita de quem da Rua Israel Grimaldi Millani olha para área, confrontando com o remanescente da área designada como Área 5, 150,00 metros a esquerda, na mesma posição, confrontando com os lotes das quadras 11 do loteamento Balneário Paquetá, encerrando uma área de 6.570,05 m <sup>2</sup> .			

- 8 - Valor Potencial Econômico - Áreas do Balneário Paquetá - PG

## MATRÍCULA Nº 192.413 - ÁREA 5 : 6.570,05 m<sup>2</sup>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		Registro de Imóveis de Praia Grande - SP	
MATRÍCULA	FICHA	Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8	
192.413	01	Em 31 de agosto de 2.016.	
<b>IMÓVEL:</b> Terreno constituído de parte da área de terras situada nesta cidade, a aproximadamente 10 quilômetros do Boqueirão de Praia Grande (sentido São Vicente-Mongaguá), atualmente denominada Balneário Paquetá, medindo 49,70 metros de frente para o prolongamento da Rua Israel Grimaldi Millani – remanescente da área – designada como Área 3, 49,70 metros nos fundos confinando com o prolongamento da Rua Roberto Barrella – remanescente da área – designada como Área 6, 150,00 metros a direita de quem da Rua Israel Grimaldi Millani olha para área, confrontando, com os lotes da quadra 10 do loteamento Balneário Paquetá, 150,00 metros a esquerda, na mesma posição, confrontando com confrontando com remanescente da área designada como Área 4, encerrando uma área de 6.570,05 m <sup>2</sup> .			

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

## MATRÍCULA N° 192.415 - ÁREA 7 : 6.537,12 m<sup>2</sup>

<b>LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL</b>		<b>Registro de Imóveis de Praia Grande - SP</b> Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8
MATRÍCULA	FICHA	Em 31 de agosto de 2.016.
192.415	01	

**IMÓVEL:** Terreno constituído de parte da área de terras situada nesta cidade, a aproximadamente 10 quilômetros do Boqueirão de Praia Grande (sentido São Vicente-Mongaguá), atualmente denominada Balneário Paquetá, medindo 49,48 metros de frente para a Rua Nestor Ferreira da Rocha Junior, 49,71 metros nos fundos confinando com o remanescente da área designada como Área 6 destinada ao prolongamento da Rua Roberto Barrella, 149,00 metros a direita de quem da Rua Nestor Ferreira da Rocha Junior olha para área, confrontando com os lotes da quadra 18 do loteamento Balneário Paquetá, 149,50 metros a esquerda, na mesma posição, confrontando com o remanescente da área designada como Área 8, encerrando uma área de 6.537,21 m<sup>2</sup>.

## MATRÍCULA N° 192.416 - ÁREA 8 : 6.559,11 m<sup>2</sup>

<b>LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL</b>		<b>Registro de Imóveis de Praia Grande - SP</b> Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8
MATRÍCULA	FICHA	Em 31 de agosto de 2.016.
192.416	01	

**IMÓVEL:** Terreno constituído de parte da área de terras situada nesta cidade, a aproximadamente 10 quilômetros do Boqueirão de Praia Grande (sentido São Vicente-Mongaguá), atualmente denominada Balneário Paquetá, medindo 49,48 metros de frente para a Rua Nestor Ferreira da Rocha Junior, 49,71 metros nos fundos confinando com o remanescente da área designada como Área 6 destinada ao prolongamento da Rua Roberto Barrella, 149,50 metros a direita de quem da Rua Nestor Ferreira da Rocha Junior olha para área, confrontando com remanescente da área designada como Área 7, 150,00 metros a esquerda, na mesma posição, confrontando com os lotes da quadra 17 do loteamento Balneário Paquetá, encerrando uma área de 6.559,11 m<sup>2</sup>.

No quadro resumo a seguir indicamos o numero da matrícula, frente do terreno, designação da área e a sua metragem quadrada de cada área:

MATRÍCULA	FRENTE	ÁREA	METRAGEM QUADRADA (m <sup>2</sup> )
192.412	Rua Israel Grimaldi Milani	ÁREA 04	6.570,05
192.413	Rua Israel Grimaldi Milani	ÁREA 05	6.570,05
192.415	Rua Roberto Barrella	ÁREA 07	6.537,12
192.416	Rua Roberto Barrella	ÁREA 08	6.537,12

**4.2.3 – Utilização e Vocação das Áreas**

A vocação natural das áreas é voltada para a implantação de empreendimentos imobiliários de edifícios verticais pela sua localização, dimensões, formato e principalmente por estar próximo à praia em zona turística de incorporações desta natureza.

**4.3 – Dados Técnicos da Proposta do Empreendimento Imobiliário**

O "lay out" da proposta da implantação geral do empreendimento imobiliário projetado para as quatro (04) áreas localizadas no Balneário Paquetá foi representada em planta que faz parte do Anexo 01 deste laudo. Foi elaborada com base em estudos técnicos preliminares pela Prefeitura Municipal de Praia Grande, que assegurem a viabilidade técnica do empreendimento, e que possibilite a avaliação do valor geral de vendas e o do custo global da obra, com definição dos métodos e do prazo de execução, contendo os seguintes elementos técnicos:

- a) desenvolvimento da solução escolhida fornecendo a visão global do empreendimento, com a posição dos blocos em cada área;
- b) identificação dos tipos de serviços a executar e de materiais e equipamentos a incorporar à obra, bem como suas especificações no memorial descritivo que assegurem os melhores resultados para o empreendimento;
- c) informações que possibilitem o estudo e a dedução de métodos construtivos, instalações provisórias e condições organizacionais para a obra;
- d) quadro de áreas com o numero de unidades autônomas em cada bloco;

O empreendimento imobiliário projetado para cada uma das quatro (04) áreas consiste na construção de blocos de apartamentos residenciais de acordo com os memoriais descritivos e quadros de áreas de cada um a seguir:



**4.3.1 – Memorial Descritivo das Áreas 04 e 05**

- **ÁREA 04:** Área 04, do loteamento denominado Balneário Paquetá, medindo 49,70 metros de frente para a Rua Israel Grimaldo Millani, de quem da referida rua olha para o imóvel, pelo lado direito mede 150,00 metros e confronta com a Área 05, pelo lado esquerdo mede 150,00 metros confrontando com a Quadra 11 do Loteamento Balneário Paquetá e nos fundos mede 49,70 metros, confrontando com a Rua Roberto Barrella, perfazendo uma área de 6.570,05m<sup>2</sup>. A ocupação da área caracteriza-se pela implantação de 04 blocos de edifícios residenciais, com apartamentos de 02 dormitórios (136 unidades residenciais por bloco), totalizando 544 unidades na área. Conta também com área de lazer descoberta, comum aos 04 blocos, que totaliza 3.170,05m<sup>2</sup>, contendo jardins, playgrounds, piscina com deck e áreas de circulação externa.

- **ÁREA 05:** Área 05, do loteamento denominado Balneário Paquetá, medindo 49,70 metros de frente para a Rua Israel Grimaldo Millani, de quem da referida rua olha para o imóvel, pelo lado direito mede 150,00 metros e confronta com a Quadra 10 do Loteamento Balneário Paquetá, pelo lado esquerdo mede 150,00 metros confrontando com a Área 04 e nos fundos mede 49,70 metros, confrontando com a Rua Roberto Borella, perfazendo uma área de 6.570,05m<sup>2</sup>. A ocupação da área caracteriza-se pela implantação de 04 blocos de edifícios residenciais, com apartamentos de 02 dormitórios (136 unidades residenciais por bloco), totalizando 544 unidades na área. Conta também com área de lazer descoberta, comum aos 04 blocos, que totaliza 3.170,05m<sup>2</sup>, contendo jardins, playgrounds, piscina com deck e áreas de circulação externa.

**Descrição: Padrão/Bloco de Edifício**

- O prédio a ser construído compõe-se de 19 pavimentos mais ático, constituído de 136 (cento e trinta e seis) unidades autônomas habitacionais, distribuídas em 17 pavimentos tipo.
- O subsolo é constituído de 100 (cem) vagas coletivas de estacionamento coberto, circulação e apoio (escada condominial, poços de elevadores, sanitário de serviço, reservatórios inferiores, depósito e lixeira).
- O térreo é constituído de 36 (trinta e seis) vagas coletivas de estacionamento coberto, halls, salão de festas, salão de jogos, espaço kids, fitness center e apoio (poços de elevadores, hall, circulação e escada de acesso aos demais pavimentos, sanitários condominiais, apto. do zelador, medidores e guarita).
- O terceiro até o décimo nono pavimentos (pavimentos tipo) são constituídos de 136 (cento e trinta e seis) apartamentos, oito por andar, além dos poços de elevadores, circulação e escadas de acesso aos demais pavimentos. Os apartamentos final 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 são de 2 dormitórios.

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

- O ático se situa no vigésimo pavimento e é constituído por casa de máquinas, reservatórios de água superiores e depósito.

## - ÁREA 04 – 4 BLOCOS

BLOCO 1			
ITEM	PAVTO	DESCRIÇÃO	METRAGEM
A	Subsolo	100 vagas coletivas de veículos; circulação de veículos e apoio.	1.612,90m <sup>2</sup>
B	Térreo	B.1) Halls, salão de festas, salão de jogos, espaço kids, fitness Center, sanitários/vestiários e apoio serviços; B.2) 36 vagas coletivas de veículos e circulação de veículos;	850,00m <sup>2</sup>
C	Tipo (17x)	andar tipo = 08 unidades por andar), sendo: -08 aptos de 02 dorm. (área cada unidade / 58,00m <sup>2</sup> ) = 464,00m <sup>2</sup> ; -circulação, elevadores, escadas e apoio = 104,16m <sup>2</sup> ;	568,16m <sup>2</sup> x 17 andares = 9.658,72m <sup>2</sup> (136 unidades)
D	Ático	Casa de máquinas, reservatórios e depósitos	50,00m <sup>2</sup>
TOTAL CONSTRUÍDO BLOCO 1			12.171,62m <sup>2</sup>

BLOCO 2			
ITEM	PAVTO	DESCRIÇÃO	METRAGEM
A	Subsolo	100 vagas coletivas de veículos; circulação de veículos e apoio.	1.612,90m <sup>2</sup>
B	Térreo	B.1) Halls, salão de festas, salão de jogos, espaço kids, fitness Center, sanitários/vestiários e apoio serviços; B.2) 36 vagas coletivas de veículos e circulação de veículos;	850,00m <sup>2</sup>
C	Tipo (17x)	andar tipo = 08 unidades por andar), sendo: -08 aptos de 02 dorm. (área cada unidade / 58,00m <sup>2</sup> ) = 464,00m <sup>2</sup> ; -circulação, elevadores, escadas e apoio = 104,16m <sup>2</sup> ;	568,16m <sup>2</sup> x 17 andares = 9.658,72m <sup>2</sup> (136 unidades)
D	Ático	Casa de máquinas, reservatórios e depósitos	50,00m <sup>2</sup>
TOTAL CONSTRUÍDO BLOCO 2			12.171,62m <sup>2</sup>

BLOCO 3			
ITEM	PAVTO	DESCRIÇÃO	METRAGEM
A	Subsolo	100 vagas coletivas de veículos; circulação de veículos e apoio.	1.612,90m <sup>2</sup>
B	Térreo	B.1) Halls, salão de festas, salão de jogos, espaço kids, fitness Center, sanitários/vestiários e apoio serviços; B.2) 36 vagas coletivas de veículos e circulação de veículos;	850,00m <sup>2</sup>
C	Tipo (17x)	andar tipo = 08 unidades por andar), sendo: -08 aptos de 02 dorm. (área cada unidade / 58,00m <sup>2</sup> ) = 464,00m <sup>2</sup> ; -circulação, elevadores, escadas e apoio = 104,16m <sup>2</sup> ;	568,16m <sup>2</sup> x 17 andares = 9.658,72m <sup>2</sup> (136 unidades)
D	Ático	Casa de máquinas, reservatórios e depósitos	50,00m <sup>2</sup>
TOTAL CONSTRUÍDO BLOCO 3			12.171,62m <sup>2</sup>

BLOCO 4			
ITEM	PAVTO	DESCRIÇÃO	METRAGEM
A	Subsolo	100 vagas coletivas de veículos; circulação de veículos e apoio.	1.612,90m <sup>2</sup>
B	Térreo	B.1) Halls, salão de festas, salão de jogos, espaço kids, fitness Center, sanitários/vestiários e apoio serviços; B.2) 36 vagas coletivas de veículos e circulação de veículos;	850,00m <sup>2</sup>
C	Tipo (17x)	andar tipo = 08 unidades por andar), sendo: -08 aptos de 02 dorm. (área cada unidade / 58,00m <sup>2</sup> ) = 464,00m <sup>2</sup> ; -circulação, elevadores, escadas e apoio = 104,16m <sup>2</sup> ;	568,16m <sup>2</sup> x 17 andares = 9.658,72m <sup>2</sup> (136 unidades)
D	Ático	Casa de máquinas, reservatórios e depósitos	50,00m <sup>2</sup>
TOTAL CONSTRUÍDO BLOCO 4			12.171,62m <sup>2</sup>

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

14

## QUADRO GERAL DE ÁREAS – ÁREA 04

ITEM	ÁREA CONSTRUÍDA
BLOCO 1 (136 UNIDADES RESIDENCIAIS)	12.171,62m <sup>2</sup>
BLOCO 2 (136 UNIDADES RESIDENCIAIS)	12.171,62m <sup>2</sup>
BLOCO 3 (136 UNIDADES RESIDENCIAIS)	12.171,62m <sup>2</sup>
BLOCO 4 (136 UNIDADES RESIDENCIAIS)	12.171,62m <sup>2</sup>
<b>TOTAL CONSTRUÍDO ÁREA 04 (544 UNIDADES RESIDENCIAIS – 02 dormitórios)</b>	<b>48.686,48m<sup>2</sup></b>

## - ÁREA 05 – 4 BLOCOS

BLOCO 1			
ITEM	PAVTO	DESCRIÇÃO	METRAGEM
A	Subsolo	100 vagas coletivas de veículos; circulação de veículos e apoio.	1.612,90m <sup>2</sup>
B	Térreo	B.1) Halls, salão de festas, salão de jogos, espaço kids, fitness Center, sanitários/vestiários e apoio serviços; B.2) 36 vagas coletivas de veículos e circulação de veículos;	850,00m <sup>2</sup>
C	Tipo (17x)	andar tipo = 08 unidades por andar), sendo: -08 aptos de 02 dorm. (área cada unidade / 58,00m <sup>2</sup> ) = 464,00m <sup>2</sup> ; -circulação, elevadores, escadas e apoio = 104,16m <sup>2</sup> ;	568,16m <sup>2</sup> x 17 andares = 9.658,72m <sup>2</sup> (136 unidades)
D	Ático	Casa de máquinas, reservatórios e depósitos	50,00m <sup>2</sup>
<b>TOTAL CONSTRUÍDO BLOCO 1</b>			<b>12.171,62m<sup>2</sup></b>

BLOCO 2			
ITEM	PAVTO	DESCRIÇÃO	METRAGEM
A	Subsolo	100 vagas coletivas de veículos; circulação de veículos e apoio.	1.612,90m <sup>2</sup>
B	Térreo	B.1) Halls, salão de festas, salão de jogos, espaço kids, fitness Center, sanitários/vestiários e apoio serviços; B.2) 36 vagas coletivas de veículos e circulação de veículos;	850,00m <sup>2</sup>
C	Tipo (17x)	andar tipo = 08 unidades por andar), sendo: -08 aptos de 02 dorm. (área cada unidade / 58,00m <sup>2</sup> ) = 464,00m <sup>2</sup> ; -circulação, elevadores, escadas e apoio = 104,16m <sup>2</sup> ;	568,16m <sup>2</sup> x 17 andares = 9.658,72m <sup>2</sup> (136 unidades)
D	Ático	Casa de máquinas, reservatórios e depósitos	50,00m <sup>2</sup>
<b>TOTAL CONSTRUÍDO BLOCO 2</b>			<b>12.171,62m<sup>2</sup></b>

BLOCO 4			
ITEM	PAVTO	DESCRIÇÃO	METRAGEM
A	Subsolo	100 vagas coletivas de veículos; circulação de veículos e apoio.	1.612,90m <sup>2</sup>
B	Térreo	B.1) Halls, salão de festas, salão de jogos, espaço kids, fitness Center, sanitários/vestiários e apoio serviços; B.2) 36 vagas coletivas de veículos e circulação de veículos;	850,00m <sup>2</sup>
C	Tipo (17x)	andar tipo = 08 unidades por andar), sendo: -08 aptos de 02 dorm. (área cada unidade / 58,00m <sup>2</sup> ) = 464,00m <sup>2</sup> ; -circulação, elevadores, escadas e apoio = 104,16m <sup>2</sup> ;	568,16m <sup>2</sup> x 17 andares = 9.658,72m <sup>2</sup> (136 unidades)
D	Ático	Casa de máquinas, reservatórios e depósitos	50,00m <sup>2</sup>
<b>TOTAL CONSTRUÍDO BLOCO 4</b>			<b>12.171,62m<sup>2</sup></b>

- 13 - Valor Potencial Econômico - Áreas do Balneário Paquetá - PG

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

QUADRO GERAL DE ÁREAS – ÁREA 05	
ITEM	ÁREA CONSTRUÍDA
BLOCO 1 (136 UNIDADES RESIDENCIAIS)	12.171,62m <sup>2</sup>
BLOCO 2 (136 UNIDADES RESIDENCIAIS)	12.171,62m <sup>2</sup>
BLOCO 3 (136 UNIDADES RESIDENCIAIS)	12.171,62m <sup>2</sup>
BLOCO 4 (136 UNIDADES RESIDENCIAIS)	12.171,62m <sup>2</sup>
<b>TOTAL CONSTRUÍDO ÁREA 05 (544 UNIDADES RESIDENCIAIS – 02 dormitórios)</b>	<b>48.686,48m<sup>2</sup></b>

## 4.3.2 – Memorial Descritivo das Áreas 07 e 08

- **ÁREA 07:** Área 07, do loteamento denominado Balneário Paquetá, medindo 49,71 metros de frente para a Rua Roberto Borella, de quem da referida rua olha para o imóvel, pelo lado direito mede 149,50 metros e confronta com a Área 08, pelo lado esquerdo mede 149,00 metros confrontando com a Quadra 18 do Loteamento Balneário Paquetá e nos fundos mede 49,48 metros, confrontando com a Rua Nestor Ferreira da Rocha Júnior, perfazendo uma área de 6.537,21m<sup>2</sup>. A ocupação da área caracteriza-se pela implantação de 04 blocos de edifícios residenciais, com apartamentos de 02 dormitórios (136 unidades residenciais por bloco), totalizando 544 unidades na área. Conta também com área de lazer descoberta, comum aos 04 blocos, que totaliza 3.137,21m<sup>2</sup>, contendo jardins, playgrounds, piscina com deck e áreas de circulação externa.

- **ÁREA 08:** Área 08, do loteamento denominado Balneário Paquetá, medindo 49,71 metros de frente para a Rua Roberto Barrella, de quem da referida rua olha para o imóvel, pelo lado direito mede 150,00 metros e confronta com a Quadra 17 do Loteamento Balneário Paquetá, pelo lado esquerdo mede 149,50 metros confrontando com a Área 07 e nos fundos mede 49,48 metros, confrontando com a Rua Nestor Ferreira da Rocha Júnior, perfazendo uma área de 6.559,11m<sup>2</sup>. A ocupação da área caracteriza-se pela implantação de 04 blocos de edifícios residenciais, com apartamentos de 02 dormitórios (136 unidades residenciais por bloco), totalizando 544 unidades na área. Conta também com área de lazer descoberta, comum aos 04 blocos, que totaliza 3.159,11m<sup>2</sup>, contendo jardins, playgrounds, piscina com deck e áreas de circulação externa.

## Descrição: Padrão/Bloco de Edifício

- O prédio a ser construído compõe-se de 19 pavimentos mais ático, constituído de 136 (cento e trinta e seis) unidades autônomas habitacionais, distribuídas em 17 pavimentos tipo.
- O subsolo é constituído de 100 (cem) vagas coletivas de estacionamento coberto, circulação e apoio (escada condominial, poços de elevadores, sanitário de serviço, reservatórios inferiores, depósito e lixeira).
- O térreo é constituído de 36 (trinta e seis) vagas coletivas de estacionamento coberto, halls, salão de festas, salão de jogos, espaço kids, fitness center e apoio (poços de elevadores, hall, circulação e escada de acesso aos demais pavimentos, sanitários condominiais, apto. do zelador, medidores e guarita).
- O terceiro até o décimo nono pavimentos (pavimentos tipo) são constituídos de 136 (cento e trinta e seis) apartamentos, oito por andar, além dos poços de elevadores, circulação e escadas de acesso aos demais pavimentos. Os apartamentos final 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 são de 2 dormitórios.
- O ático se situa no vigésimo pavimento e é constituído por casa de máquinas, reservatórios de água superiores e depósito.

- 15 - Valor Potencial Econômico - Áreas do Balneário Paquetá - PG

**- AREA 07 – 4 BLOCOS**

<b>BLOCO 1</b>			
ITEM	PAVTO	DESCRIÇÃO	METRAGEM
A	Subsolo	100 vagas coletivas de veículos; circulação de veículos e apoio.	1.604,70m <sup>2</sup>
B	Térreo	B.1) Halls, salão de festas, salão de jogos, espaço kids, fitness Center, sanitários/vestiários e apoio serviços; B.2) 36 vagas coletivas de veículos e circulação de veículos;	850,00m <sup>2</sup>
C	Tipo (17x)	andar tipo = 08 unidades por andar), sendo: -08 aptos de 02 dorm. (área cada unidade / 58,00m <sup>2</sup> ) = 464,00m <sup>2</sup> ; -circulação, elevadores, escadas e apoio = 104,16m <sup>2</sup> ; (136 unidades)	568,16m <sup>2</sup> x 17 andares = 9.658,72m <sup>2</sup>
D	Ático	Casa de máquinas, reservatórios e depósitos	50,00m <sup>2</sup>
<b>TOTAL CONSTRUÍDO BLOCO 1</b>			<b>12.163,42m<sup>2</sup></b>

<b>BLOCO 2</b>			
ITEM	PAVTO	DESCRIÇÃO	METRAGEM
A	Subsolo	100 vagas coletivas de veículos; circulação de veículos e apoio.	1.604,70m <sup>2</sup>
B	Térreo	B.1) Halls, salão de festas, salão de jogos, espaço kids, fitness Center, sanitários/vestiários e apoio serviços; B.2) 36 vagas coletivas de veículos e circulação de veículos;	850,00m <sup>2</sup>
C	Tipo (17x)	andar tipo = 08 unidades por andar), sendo: -08 aptos de 02 dorm. (área cada unidade / 58,00m <sup>2</sup> ) = 464,00m <sup>2</sup> ; -circulação, elevadores, escadas e apoio = 104,16m <sup>2</sup> ; (136 unidades)	568,16m <sup>2</sup> x 17 andares = 9.658,72m <sup>2</sup>
D	Ático	Casa de máquinas, reservatórios e depósitos	50,00m <sup>2</sup>
<b>TOTAL CONSTRUÍDO BLOCO 2</b>			<b>12.163,42m<sup>2</sup></b>

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

17  
ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

BLOCO 3			
ITEM	PAVTO	DESCRICAÇÃO	METRAGEM
A	Subsolo	100 vagas coletivas de veículos; circulação de veículos e apoio.	1.604,70m <sup>2</sup>
B	Térreo	B.1) Halls, salão de festas, salão de jogos, espaço kids, fitness Center, sanitários/vestiários e apoio serviços; B.2) 36 vagas coletivas de veículos e circulação de veículos;	850,00m <sup>2</sup>
C	Tipo (17x)	andar tipo = 08 unidades por andar), sendo: -08 aptos de 02 dorm. (área cada unidade / 58,00m <sup>2</sup> ) = 464,00m <sup>2</sup> ; -circulação, elevadores, escadas e apoio = 104,16m <sup>2</sup> ;	568,16m <sup>2</sup> x 17 andares = 9.658,72m <sup>2</sup> (136 unidades)
D	Ático	Casa de máquinas, reservatórios e depósitos	50,00m <sup>2</sup>
TOTAL CONSTRUÍDO BLOCO 3			12.163,42m <sup>2</sup>

BLOCO 4			
ITEM	PAVTO	DESCRICAÇÃO	METRAGEM
A	Subsolo	100 vagas coletivas de veículos; circulação de veículos e apoio.	1.604,70m <sup>2</sup>
B	Térreo	B.1) Halls, salão de festas, salão de jogos, espaço kids, fitness Center, sanitários/vestiários e apoio serviços; B.2) 36 vagas coletivas de veículos e circulação de veículos;	850,00m <sup>2</sup>
C	Tipo (17x)	andar tipo = 08 unidades por andar), sendo: -08 aptos de 02 dorm. (área cada unidade / 58,00m <sup>2</sup> ) = 464,00m <sup>2</sup> ; -circulação, elevadores, escadas e apoio = 104,16m <sup>2</sup> ;	568,16m <sup>2</sup> x 17 andares = 9.658,72m <sup>2</sup> (136 unidades)
D	Ático	Casa de máquinas, reservatórios e depósitos	50,00m <sup>2</sup>
TOTAL CONSTRUÍDO BLOCO 4			12.163,42m <sup>2</sup>

QUADRO GERAL DE ÁREAS – ÁREA 07	
ITEM	ÁREA CONSTRUÍDA
BLOCO 1 (136 UNIDADES RESIDENCIAIS)	12.163,42m <sup>2</sup>
BLOCO 2 (136 UNIDADES RESIDENCIAIS)	12.163,42m <sup>2</sup>
BLOCO 3 (136 UNIDADES RESIDENCIAIS)	12.163,42m <sup>2</sup>
BLOCO 4 (136 UNIDADES RESIDENCIAIS)	12.163,42m <sup>2</sup>
<b>TOTAL CONSTRUÍDO ÁREA 07 (544 UNIDADES RESIDENCIAIS – 02 dormitórios)</b>	<b>48.653,68m<sup>2</sup></b>

## - ÁREA 08 – 4 BLOCOS

BLOCO 1			
ITEM	PAVTO	DESCRICAÇÃO	METRAGEM
A	Subsolo	100 vagas coletivas de veículos; circulação de veículos e apoio.	1.610,17m <sup>2</sup>
B	Térreo	B.1) Halls, salão de festas, salão de jogos, espaço kids, fitness Center, sanitários/vestiários e apoio serviços; B.2) 36 vagas coletivas de veículos e circulação de veículos;	850,00m <sup>2</sup>
C	Tipo (17x)	andar tipo = 08 unidades por andar), sendo: -08 aptos de 02 dorm. (área cada unidade / 58,00m <sup>2</sup> ) = 464,00m <sup>2</sup> ; -circulação, elevadores, escadas e apoio = 104,16m <sup>2</sup> ;	568,16m <sup>2</sup> x 17 andares = 9.658,72m <sup>2</sup> (136 unidades)
D	Ático	Casa de máquinas, reservatórios e depósitos	50,00m <sup>2</sup>
TOTAL CONSTRUÍDO BLOCO 1			12.168,89m <sup>2</sup>

- 16 - Valor Potencial Econômico - Áreas do Balneário Paquetá - PG

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

18  
===== ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1 =====

BLOCO 2			
ITEM	PAVTO	DESCRIÇÃO	METRAGEM
A	Subsolo	100 vagas coletivas de veículos; circulação de veículos e apoio.	1.610,17m <sup>2</sup>
B	Térreo	B.1) Halls, salão de festas, salão de jogos, espaço kids, fitness Center, sanitários/vestíários e apoio serviços; B.2) 36 vagas coletivas de veículos e circulação de veículos;	850,00m <sup>2</sup>
C	Tipo (17x)	andar tipo = 08 unidades por andar), sendo: -08 aptos de 02 dorm. (área cada unidade / 58,00m <sup>2</sup> ) = 464,00m <sup>2</sup> ; -circulação, elevadores, escadas e apoio = 104,16m <sup>2</sup> ;	568,16m <sup>2</sup> x 17 andares = 9.658,72m <sup>2</sup> (136 unidades)
D	Ático	Casa de máquinas, reservatórios e depósitos	50,00m <sup>2</sup>
TOTAL CONSTRUÍDO BLOCO 2			12.168,89m <sup>2</sup>

BLOCO 3			
ITEM	PAVTO	DESCRIÇÃO	METRAGEM
A	Subsolo	100 vagas coletivas de veículos; circulação de veículos e apoio.	1.610,17m <sup>2</sup>
B	Térreo	B.1) Halls, salão de festas, salão de jogos, espaço kids, fitness Center, sanitários/vestíários e apoio serviços; B.2) 36 vagas coletivas de veículos e circulação de veículos;	850,00m <sup>2</sup>
D	Tipo (17x)	andar tipo = 08 unidades por andar), sendo: -08 aptos de 02 dorm. (área cada unidade / 58,00m <sup>2</sup> ) = 464,00m <sup>2</sup> ; -circulação, elevadores, escadas e apoio = 104,16m <sup>2</sup> ;	568,16m <sup>2</sup> x 17 andares = 9.658,72m <sup>2</sup> (136 unidades)
E	Ático	Casa de máquinas, reservatórios e depósitos	50,00m <sup>2</sup>
TOTAL CONSTRUÍDO BLOCO 3			12.168,89m <sup>2</sup>

BLOCO 4			
ITEM	PAVTO	DESCRIÇÃO	METRAGEM
A	Subsolo	100 vagas coletivas de veículos; circulação de veículos e apoio.	1.610,70m <sup>2</sup>
B	Térreo	B.1) Halls, salão de festas, salão de jogos, espaço kids, fitness Center, sanitários/vestíários e apoio serviços; B.2) 36 vagas coletivas de veículos e circulação de veículos;	850,00m <sup>2</sup>
D	Tipo (17x)	andar tipo = 08 unidades por andar), sendo: -08 aptos de 02 dorm. (área cada unidade / 58,00m <sup>2</sup> ) = 464,00m <sup>2</sup> ; -circulação, elevadores, escadas e apoio = 104,16m <sup>2</sup> ;	568,16m <sup>2</sup> x 17 andares = 9.658,72m <sup>2</sup> (136 unidades)
E	Ático	Casa de máquinas, reservatórios e depósitos	50,00m <sup>2</sup>
TOTAL CONSTRUÍDO BLOCO 4			12.168,89m <sup>2</sup>

QUADRO GERAL DE ÁREAS – ÁREA 08	
ITEM	ÁREA CONSTRUÍDA
BLOCO 1 (136 UNIDADES RESIDENCIAIS)	12.168,89m <sup>2</sup>
BLOCO 2 (136 UNIDADES RESIDENCIAIS)	12.168,89m <sup>2</sup>
BLOCO 3 (136 UNIDADES RESIDENCIAIS)	12.168,89m <sup>2</sup>
BLOCO 4 (136 UNIDADES RESIDENCIAIS)	12.168,89m <sup>2</sup>
TOTAL CONSTRUÍDO ÁREA 08 (544 UNIDADES RESIDENCIAIS – 02 dormitórios)	48.675,56m <sup>2</sup>

O quadro resumo da implantação de edifícios residenciais é apresentado a seguir:

-17 - Valor Potencial Econômico - Áreas do Balneário Paquetá - PG

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

— ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1 —

19

## RESUMO / IMPLANTAÇÃO DE EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS

ÁREAS (METRAGENS)	PREDIOS (UNIDADES)	TIPOLOGIA DOS APARTAMENTOS	NUMERO DE PAVIMENTOS	APARTAMENTOS POR PREDIO	TOTAL DE APARTAMENTOS (POR ÁREA)	TOTAL CONSTRUÍDO (POR ÁREA)
ÁREA 1 (6.581,01m <sup>2</sup> )	04	03 e 02 dormitórios (50,00m <sup>2</sup> e 58,00m <sup>2</sup> )	17 andares tipo	136 unidades (08 unidades por andar) - 68 aptos de 02 dormit. - 68 aptos de 03 dormit.	544 unidades (AIT = 12)	59.058,48m <sup>2</sup>
ÁREA 2 (6.502,91m <sup>2</sup> )	04	03 e 02 dormitórios (50,00m <sup>2</sup> e 58,00m <sup>2</sup> )	17 andares tipo	136 unidades (08 unidades por andar) - 68 aptos de 02 dormit. - 68 aptos de 03 dormit.	544 unidades (AIT = 12)	59.110,36m <sup>2</sup>
ÁREA 4 (6.570,03m <sup>2</sup> )	04	02 dormitórios (58,00m <sup>2</sup> )	17 andares tipo	136 unidades (08 unidades por andar) - 136 aptos de 02 dormit.	544 unidades (AIT = 12)	48.686,48m <sup>2</sup>
ÁREA 5 (6.570,03m <sup>2</sup> )	04	02 dormitórios (58,00m <sup>2</sup> )	17 andares tipo	136 unidades (08 unidades por andar) - 136 aptos de 02 dormit.	544 unidades (AIT = 12)	48.686,48m <sup>2</sup>
ÁREA 7 (6.537,21m <sup>2</sup> )	04	02 dormitórios (58,00m <sup>2</sup> )	17 andares tipo	136 unidades (08 unidades por andar) - 136 aptos de 02 dormit.	544 unidades (AIT = 12)	48.653,68m <sup>2</sup>
ÁREA 8 (6.559,11m <sup>2</sup> )	04	02 dormitórios (58,00m <sup>2</sup> )	17 andares tipo	136 unidades (08 unidades por andar) - 136 aptos de 02 dormit.	544 unidades (AIT = 12)	48.675,56m <sup>2</sup>

TOTAL GERAL DE APARTAMENTOS: 3.264 unidades

TOTAL GERAL CONSTRUÍDO (ÁREAS 01, 02, 04, 05, 07 E 08): 312.901,04m<sup>2</sup>

A descrição dos edifícios e os quadros de áreas de cada bloco do empreendimento foram fornecidos pela Prefeitura Municipal de Praia Grande.

### 4.3.4 – Memorial Descritivo dos Acabamentos

As características construtivas e acabamentos dos edifícios estão especificados no memorial descritivo fornecido reproduzido a seguir:

#### 1. Fundações e estrutura.

1.1. Sondagens: Serão executadas sondagens por firma especializada, de acordo com o estabelecido pelas Normas Técnicas Brasileiras.

1.2. Fundações: Serão executadas com sapatas diretas e excêntricas em concreto armado, dimensionadas conforme o resultado das sondagens, e obedecendo as Normas da ABNT.

1.3. Estrutura: A execução do concreto estrutural deverá obedecer rigorosamente ao projeto, com especificações e detalhes de lajes, vigas e pilares, dimensionados de acordo com as Normas da ABNT.

1.4. Impermeabilizações: As calhas e reservatórios de água deverão ser impermeabilizados com a utilização de produtos específicos para tal finalidade, obedecidas às determinações dos produtos.

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

— ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1 —

20

## 2. Alvenarias.

Todas as alvenarias serão executadas com tijolos furados, nas espessuras indicadas no projeto arquitetônico, exceto as paredes divisórias do poço do elevador, que serão de tijolos maciços.

## 3. Revestimentos de paredes.

### 3.1. Revestimentos internos.

3.1.1. Rebocos: Todas as paredes para as quais não for estabelecido, expressamente, outro tipo de revestimento, serão revestidas com reboco.

3.1.2. Azulejos: Serão revestidas com azulejos, até o forro, as paredes das seguintes dependências: cozinhas, banheiros e demais dependências sanitárias.

3.1.3. Tijolos refratários: As partes internas das churrasqueiras serão revestidas com tijolos refratários.

3.1.4. Massa acrílica texturizada: Levarão revestimento com massa acrílica texturizada, corredores de circulação de acesso aos apartamentos, paredes da escada principal e alguns elementos de destaque do hall de entrada.

### 3.2. Revestimentos externos.

A fachada do prédio será composta de pastilhas cerâmicas e pintura, conforme detalhes a serem definidos posteriormente pelo arquiteto do prédio.

## 4. Revestimentos de pisos.

### 4.1. Área Comum:

4.1.1. Boxes de estacionamento com respectivas circulações e acessos: Cimento alisado nas partes em nível e corrugado nas rampas.

4.1.2. Salões de festas, Jogos, Fitness Center, Espaço Kids, Sanitários/Vestiários e Apoio: Piso cerâmico.

4.1.3. Hall de entrada: Porcelanato.

4.1.4. Escada principal: Cimento alisado.

4.1.5. Corredores de circulação de acesso aos apartamentos: Porcelanato.

4.1.6. Recuo para ajardinamento.

- Acessos: Piso Cerâmico anti-derrapante.
- Restante da área: Grama

JP  
J.

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

— ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1 —

## 4.2. Área Privativa

4.2.1. Dormitórios e respectiva circulação: Cimento alisado.

4.2.2. Salas de estar, jantar e respectiva circulação: Porcelanato.

4.2.3. Cozinhas, lavanderias e banheiros: Piso cerâmico.

## 5. Rodapés, peitoris, capeamentos de muretas e corrimões

5.1. Rodapés: Nas paredes revestidas com azulejos não serão colocados rodapés. Nas demais peças os rodapés serão de madeira.

5.2. Peitoris e capeamento de muretas: Os peitoris e capeamento de muretas serão de granito ou basalto.

5.3. Corrimões: A escada principal terá corrimões de ferro.

## 6. Forros.

6.1. Banheiros e lavanderias: Gesso.

6.2. Hall de entrada, circulação: Gesso.

## 7. Louças, bancadas, metais sanitários e esperas para aparelhos.

7.1. Cozinhas: Pia de aço inox e bancada de granito polido. Esperas para fogão, geladeira, freezer e máquina de lavar louças. Misturador com água quente e fria na pia.

7.2. Lavanderias: Tanque de louça. Esperas para máquina de lavar roupas e aquecedor de passagem.

7.3. Banheiros das suítes: Lavatório de louça com bancada de granito polido. Vaso sanitário de louça, sem assento. Esperas para chuveiro, água quente e fria. Misturador monocomando com água quente e fria no lavatório. Banheiros sociais: Lavatório de louça com bancada de granito polido. Vaso sanitário de louça, sem assento. Esperas para chuveiro, água quente e fria. Misturador monocomando com água quente e fria no lavatório.

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

7.4. Acessórios: Não serão colocados saboneteiras, porta-toalhas, porta-papéis e cabides.

## 8. Rede de água.

A rede de água fria será em PVC. A rede de água quente será em CPVC, especial para água quente. A rede de água quente atenderá pias de cozinha, lavatórios e chuveiros dos banheiros.

## 9. Rede de gás.

A rede de gás será de aço, com esperas nas cozinhas para os fogões e nas lavanderias para aquecedores de passagem. A instalação central de gás está dimensionada para aquecedores de passagem.

## 10. Tomadas elétricas, televisão e telefone nos apartamentos.

As tomadas de televisão são ligadas, por canalização, à parte superior do prédio, permitindo a passagem de fios ou cabos das antenas até os aparelhos, e à parte externa, no nível do pavimento térreo, permitindo a ligação dos aparelhos ao sistema de televisão a cabo. As localizações das tomadas elétricas e de telefone constam nos projetos específicos aprovados pelos órgãos competentes. A rede elétrica foi projetada para 127 Volts.

## 11. Esquadrias dos apartamentos.

11.1. Portas internas: As portas internas dos apartamentos serão de madeira, lisas, semi-ocas, laminadas.

11.2. Portas externas: As portas de entrada dos apartamentos serão maciças, almofadadas.

11.3. Janelas dos dormitórios: PVC ou Alumínio, com persianas.

11.4. Janelas dos banheiros, cozinha e lavanderia: PVC ou alumínio, sem persianas.

### 11.5. Ferragens:

- Portas internas: maçanetas tipo alavanca, espelhos tipo roseta.
- Portas externas: maçanetas tipo bola, espelhos tipo padrão. Esquadrias de alumínio - ferragens especiais do fabricante.

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

23  
===== ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1 =====

## 12. Pintura.

12.1. Tinta a base de látex PVA, cor branca, com massa corrida: Todos os forros e paredes internos, rebocados, para os quais não for indicado outro tipo de pintura, serão pintados com tinta a base de látex PVA, com massa corrida.

12.2. Tinta a base de látex acrílico, cor branca, sem massa corrida: Forros dos banheiros, cozinhas e lavanderias, quando em gesso e paredes externas rebocadas.

12.3. Esmalte incolor: Esquadrias, forros e rodapés de madeira, em geral.

12.4. Esmalte com cor: Peças e esquadrias metálicas em geral.

## 13. Equipamentos e construções especiais.

13.1. Elevador (dois): As portas externas dos elevadores no pavimento térreo serão em aço inox escovado. Nos demais andares serão em aço pintadas com tinta a óleo. Os pisos dos elevadores serão em granito polido ou porcelanato.

13.2. Central de gás: A central de gás será fornecida com um conjunto estacionário, P190, para recarga no local (vazio).

13.3. Portão automático para veículos: Os portões de acesso de veículos aos estacionamentos serão de contrapeso acionados através de comando remoto. Será fornecido um "radinho" de comando, por apartamento.

13.4. Grade de fechamento externo: O prédio será entregue com grade de fechamento externo instalada (na frente do prédio).

13.5. Sistema de ar condicionado: O sistema de ar condicionado projetado para os apartamentos é baseado em aparelhos tipo "split". Serão deixados dutos de passagem para que cada proprietário execute a sua própria instalação.

## 14. Vidros.

- Banheiros: translúcidos.
- Demais peças: transparentes.
- Janelas escadaria principal: aramado. As espessuras dos vidros serão definidas em função de suas dimensões.

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

— ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1 —

24

## 15. Incêndio.

Será instalado sistema de prevenção contra incêndio, de acordo com o projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

## 16. Limpeza Geral.

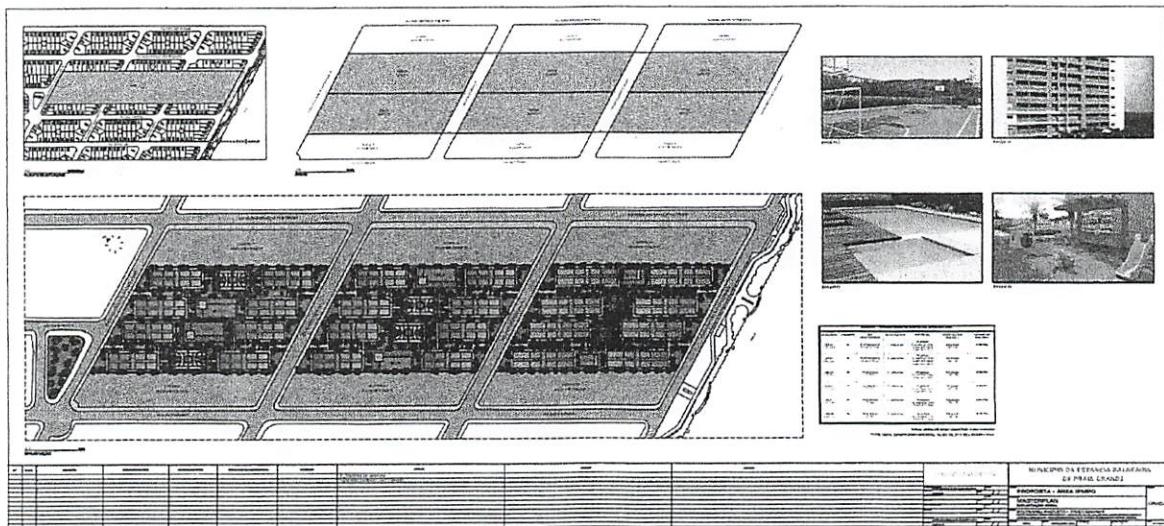
Após o término dos serviços de construção, será feita uma limpeza geral com a retirada total dos entulhos e restos de materiais.

O projeto atende as regras de acessibilidade previstas nas Normas Técnicas de Acessibilidade da ABNT e na legislação específica, em especial o Decreto nº 5.296/2004.

As características construtivas do empreendimento imobiliário se enquadram no prédio de apartamentos do tipo **padrão médio com elevador**.

A seguir o croqui resumido da implantação do empreendimento imobiliário dos edifícios verticais previstos para as áreas do Balneário Paquetá.

- 23 - Valor Potencial Econômico - Áreas do Balneário Paquetá - PG



**5 – CÁLCULO DO VALOR DO POTENCIAL ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO**

O valor potencial econômico do empreendimento imobiliário projetado para as quatro (04) áreas do Balneário Paquetá pode ser estimado pelo resultado da diferença entre o valor geral de vendas (VGV) das unidades autônomas que pode ser gerado com o empreendimento menos o custo global da construção e as despesas com corretagem, publicidade, marketing, entre outros.

$$V_{\text{potencial}} = VGV - C_{\text{obra}} \text{ onde:}$$

- VGV = Valor geral de vendas;
- C obra = Custo global da construção;

O VGV é um valor calculado pela soma do valor potencial de venda de todas as unidades do empreendimento imobiliário projetado nas quatro áreas de terreno do Balneário Paquetá, a ser fixado pelos valores de venda de mercado que estão sendo comercializados apartamentos de outros edifícios com características semelhantes.

O custo global da construção envolve todos os custos que estão presentes na execução da obra para a realização do empreendimento com insumos (materiais, mão de obra e equipamentos), toda infraestrutura necessária como canteiro de obra, administração local, mobilização e desmobilização, etc. A avaliação desse custo é obtido através de exame dos dados preliminares da ideia do projeto em relação à área construída equivalente, quantidade de materiais e serviços envolvidos, preços médios dos componentes através de pesquisa de preços no mercado ou estimativas baseadas nos preços médios de construção publicadas em revistas especializadas para os diversos tipo de padrão de construção. É dado pela soma dos custos diretos e indiretos.



Os custos diretos se referem ao conjunto de serviços necessários para compor o produto final, que é a edificação em si, e é



constituído pelos insumos representados por materiais, equipamentos e mão de obra. Já os custos indiretos são compostos por serviços auxiliares de apoio à obra (infraestrutura) para possibilitar a execução do empreendimento tais como canteiro de obras, alojamentos, administração local, mobilização e desmobilização, etc.).

### **5.1 – Valor Geral de Vendas - VGV**

Para a determinação do VGV – valor geral de vendas do empreendimento imobiliário projetado foi necessário realizar ampla pesquisa de valores em oferta para venda de unidades autônomas localizadas em prédios de apartamentos com características similares as do empreendimento projetado.

- 25 - Valor Potencial Econômico - Áreas do Balneário Paquetá - PG

No planejamento da pesquisa de elementos comparativos procurou-se montar a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características tanto quanto possível semelhantes às do empreendimento projetado. Foi pesquisado o maior número de apartamentos de dois (02) dormitórios em edifícios com elevadores e área de lazer que estavam à venda no mesmo Bairro da Caiçara e na Mirim. Também foram eleitas variáveis que são relevantes para explicar a tendência de formação do valor, estabelecida supostas relações entre si.

A estratégia da pesquisa referiu-se a abrangência da amostragem e nas técnicas que foram utilizadas na coleta e análise dos elementos, bem como a seleção e abordagem de fontes de informação, análise quantitativas e qualitativas, e elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados.

#### **5.1.1 – Levantamento de Dados de Mercado**

O levantamento de dados teve como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o empreendimento projetado está inserido. Buscou-se a maior quantidade possível de dados de mercado com atributos assemelhados ao do empreendimento imobiliário.

*J. P. Peralta*

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

As fontes de informações foram diversificadas sendo estas de anúncios de placas de venda no local, consultas às imobiliárias credenciadas, corretores e anúncios em internet.

Foram pesquisados dados com boa amostragem de elementos de comparação.

Os dados pesquisados referem-se à oferta no mercado imobiliário atual. Todas as fontes foram identificadas e foram declinadas nas respectivas planilhas dos Anexos 02 e 03 deste laudo. Não foi considerada nenhuma opinião subjetiva dos informantes dos dados pesquisados.

Eventuais superestimativas que porventura tenham acompanhado os valores ofertados tiveram o desconto pelo tradicional "fator oferta" = 10% (0,90).

Os dados de mercado pesquisados são todos contemporâneos à data base desta avaliação sendo fixada para o mês de outubro de 2.016. Trata-se de dados de corte transversal não sendo admitida a série temporal.

## 5.1.2 – Tratamento por Fatores dos Dados Pesquisados

Conforme enunciado anteriormente a norma técnica NBR 14.653 determina que no tratamento dos dados pesquisados, aplicável ao Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, devem ser utilizados fatores de homogeneização que reflitam o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Os fatores que influenciam nos preços de compra e venda de apartamentos em geral são: localização, área construída, padrão construtivo e estado de conservação para a depreciação física.

Os valores por metro quadrado de construção pesquisados e homogeneizados resultam da aplicação de todos os fatores de homogeneização sobre o preço original.

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

— ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1 —

A homogeneização dos valores pesquisados foi feita através de tratamento por fatores.

Para atender ao que preconiza as normas avaliatórias em vigor, adotou-se o ajustamento dos preços pelo processo de homogeneização das amostras comparativas pesquisados de apartamentos de dois e três dormitórios em edifícios residenciais, aplicando-se os seguintes fatores:

**1ª FATOR 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.

**2ª FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO:** A correção do padrão construtivo foi feito através dos coeficientes propostos pelo estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE - SP a seguir reproduzido:



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO  
www.ibape-sp.org.br

**3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R<sub>9</sub>N**

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R<sub>9</sub>N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,155	0,180
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,88		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2- Padrão Simples	1,032	1,256	1,500
		Sem elevador	1,260	1,470	1,680
		Com elevador	1,512	1,746	1,980
		1.3.3- Padrão Médio	1,692	1,926	2,160
		Sem elevador	1,992	2,226	2,460
		Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.4- Padrão Superior	2,652	3,066	3,480
		1.3.5- Padrão Fino	Acima de 3,48		
		1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,48		

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

3a - FATOR DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO: A depreciação de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação da edificação será calculada pelo critério de adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsoletismo, o tipo e idade da construção, e estado de conservação da edificação, utilizando-se a seguinte fórmula:

$$F_{oc} = R + K \times (1 - R) \text{ onde:}$$

$F_{oc}$  = Fator de depreciação;

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido da Tabela 1 do estudo de "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE";

K = Coeficiente de Ross/Heidecke encontrado na Tabela 2 do referido estudo.

**TABELA 1**

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIAÇÃO (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL VU (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
		RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
	APARTAMENTO	SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
	GALPÕES	LUXO	50	20
		RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20

Com a relação entre a idade aparente e a idade da vida útil do padrão construtivo obtém-se o percentual. A partir daí com o percentual e a coluna do estado de conservação obtém-se o coeficiente "K" da tabela 2 a seguir:

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

TABELA 2

IR em % da VU	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							h
	a	b	c	d	e	f	g	
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,454	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,665	0,569	0,395	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,198
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,105
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069

- 29 - Valor Potencial Econômico - Áreas do Balneário Paquetá - PG

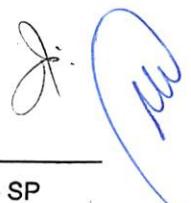
Para os apartamentos do empreendimento

imobiliário projetado o fator de depreciação será de "1,00".

**4ª FATOR LOCALIZAÇÃO:** A transposição dos elementos foi utilizada a relação dos índices fiscais da Planta Genérica de Valores Fiscais da Prefeitura de Praia Grande.

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.



# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

## 5.1.3 – Valores do Metro Quadrado Médio de Venda

O valor do metro quadrado médio de venda foi fixado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Consiste na determinação do valor do metro quadrado médio através da comparação de preços de compra e venda de outros apartamentos com dois e três dormitórios, pesquisados no livre mercado da mesma região geoeconômica, considerando-se as características e atributos específicos de cada um dos imóveis comparados quanto: a localização, área construída útil, padrão construtivo e depreciação física. Foram pesquisados apartamentos em oferta para venda de edifícios residenciais, sendo os valores coletados homogeneizados, de modo a torná-los comparáveis com às características semelhantes a mesma situação paradigmática do empreendimento imobiliário que se pretende avaliar.

A pesquisa de valores foi desenvolvida na região em estudos, oriunda do livre mercado imobiliário (oferta/procura) e as planilhas com as fontes de informações, valores, áreas e memória de cálculo constam dos Anexos 02 e 03 deste laudo.

Os negócios pesquisados envolvendo a compra e venda de apartamentos de dois e três dormitórios localizados na mesma região geoeconômica, que após o tratamento por fatores, forneceram os valores unitários por metro quadrado médio de venda de apartamentos de dois (02) dormitórios do empreendimento projetado considerando-se a localização das quadras de cada área do Balneário Paquetá:

ÁREA	VALOR M <sup>2</sup> MÉDIO		ANEXO DO LAUDO
	APTO 2 DORM.		
4	R\$	3.305,70	2
5	R\$	3.305,70	2
7	R\$	3.221,54	3
8	R\$	3.221,54	3



# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

32  
ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

## 5.1.4 – Valor Geral de Vendas - VGV

Resulta da multiplicação da quantidade de unidades projetadas pelo valor do metro quadrado médio de venda por unidade na respectiva quadra. Assim, a valor geral de vendas das unidades para cada bloco de apartamentos do empreendimento projetado é calculado a seguir:

ÁREA 04				
BLOCO	QUANT. DE UNIDADES	ÁREA CONST. ÚTIL (m <sup>2</sup> )	VALOR DO M <sup>2</sup> MÉDIO	VALOR TOTAL
BLOCO 1	136	58,00	3.305,70	R\$ 26.075.361,60
BLOCO 2	136	58,00	3.305,70	R\$ 26.075.361,60
BLOCO 3	136	58,00	3.305,70	R\$ 26.075.361,60
BLOCO 4	136	58,00	3.305,70	R\$ 26.075.361,60
	VALOR TOTAL			R\$ 104.301.446,40

- 31 - Valor Potencial Econômico - Áreas do Balneário Paquetá - PG

ÁREA 05				
BLOCO	QUANT. DE UNIDADES	ÁREA CONST. ÚTIL (m <sup>2</sup> )	VALOR DO M <sup>2</sup> MÉDIO	VALOR TOTAL
BLOCO 1	136	58,00	3.305,70	R\$ 26.075.361,60
BLOCO 2	136	58,00	3.305,70	R\$ 26.075.361,60
BLOCO 3	136	58,00	3.305,70	R\$ 26.075.361,60
BLOCO 4	136	58,00	3.305,70	R\$ 26.075.361,60
	VALOR TOTAL			R\$ 104.301.446,40



# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

33  
ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

ÁREA 07				
BLOCO	QUANT. DE UNIDADES	ÁREA CONST. ÚTIL (m <sup>2</sup> )	VALOR DO M <sup>2</sup> MÉDIO	VALOR TOTAL
BLOCO 1	136	58,00	3.221,54	R\$ 25.411.507,52
BLOCO 2	136	58,00	3.221,54	R\$ 25.411.507,52
BLOCO 3	136	58,00	3.221,54	R\$ 25.411.507,52
BLOCO 4	136	58,00	3.221,54	R\$ 25.411.507,52
	VALOR TOTAL			<b>R\$ 101.646.030,08</b>

ÁREA 08				
BLOCO	QUANT. DE UNIDADES	ÁREA CONST. ÚTIL (m <sup>2</sup> )	VALOR DO M <sup>2</sup> MÉDIO	VALOR TOTAL
BLOCO 1	136	58,00	3.221,54	R\$ 25.411.507,52
BLOCO 2	136	58,00	3.221,54	R\$ 25.411.507,52
BLOCO 3	136	58,00	3.221,54	R\$ 25.411.507,52
BLOCO 4	136	58,00	3.221,54	R\$ 25.411.507,52
	VALOR TOTAL			<b>R\$ 101.646.030,08</b>

VALOR GERAL DE VENDAS - VGV	<b>R\$ 411.894.952,96</b>
-----------------------------	---------------------------

Portanto, a soma do valor projetado do potencial de vendas de todas 3.264 unidades do empreendimento geraria uma receita bruta total de **R\$ 411.894.953,00**, conforme demonstrativo de cálculo acima.

**VGV = R\$ 411.894.953,00**

(Quatrocentos e onze milhões, oitocentos e noventa e quatro mil, novecentos e cinquenta e três reais)

- 32 - Valor Potencial Econômico - Áreas do Balneário Paquetá - PG

**5.1.5 – Estimativa do Custo Global da Construção**

O custo de uma obra da construção civil de empreendimento imobiliário projetado é composto de custos diretos e indiretos. O custo direto é representado por todos os valores constantes da planilha de custos, computando materiais, mão de obra e equipamentos. Já os custos indiretos são os gastos de infraestrutura necessários para o apoio da obra a ser executado, tais como canteiro de obras, alojamentos, administração local, mobilização e desmobilização, entre outros. Isto é são todas as atividades que não podem ser enquadradas nem como mão de obra e nem como material.

O custo unitário básico (CUB) é o custo por metro quadrado da construção do empreendimento, que deve ser calculado de acordo com a NBR 12.721 (ABNT). O CUB não considera as despesas com a execução de fundações especiais, elevadores, instalações e equipamentos diversos, obras complementares, impostos e taxas, entre outros. O CUB por representar a variação dos custos de materiais e da mão de obra adquiriu muita credibilidade e, conforme NBR 12.721 da ABNT passou a regular o mercado de incorporação imobiliária, pois é utilizado como parâmetro para a projeção de custos.

O CUB representa apenas uma estimativa parcial do custo da obra, pois não calcula infraestrutura, fundações especiais, tirantes, rebaixamento do lençol freático, elevadores, equipamentos, instalações, obras e serviços complementares, como: urbanização, piscina, quadra de esporte, jardim, projetos em geral, instalação e regulamentação dos condomínios, taxas e emolumentos cartoriais.

O empreendimento em estudo possuiu em sua integridade total as características do Residencial Multifamiliar do tipo "R – 16", Padrão Normal, onde o valor unitário do CUB é de R\$ 1.255,74/m<sup>2</sup>, conforme publicado pelo Sinduscon SP.

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

35  
**SindusCon SP**  
 O Sindicato da Construção  
 Dexel 1024

## Boletim Econômico - Outubro de 2016

### Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo				
Data	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			
	Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses	
out/15	176,23	-0,02	4,72	4,78	209,21	0,00	6,51	6,51	139,10	-0,05	1,85	1,99	208,57	0,03	6,33	6,33
nov/15	176,27	0,02	4,75	4,78	209,21	0,00	6,51	6,51	139,18	0,08	1,91	1,99	208,57	0,00	6,33	6,33
dez/15	176,57	0,17	4,92	4,92	209,21	0,00	6,51	6,51	139,81	0,45	2,37	2,37	208,57	0,00	6,33	6,33
jan/16	177,28	0,40	0,40	5,01	210,30	0,52	0,52	6,58	140,17	0,26	0,26	2,53	208,57	0,00	0,00	5,51
fev/16	177,36	0,05	0,45	4,95	210,37	0,04	0,56	6,62	140,26	0,08	0,32	2,32	208,57	0,00	0,00	5,51
mar/16	177,38	0,01	0,46	4,90	210,37	0,00	0,58	6,62	140,30	0,03	0,35	2,20	208,57	0,00	0,00	5,51
abr/16	177,50	0,12	0,59	4,68	210,68	0,14	0,70	6,78	140,45	0,10	0,46	1,42	208,57	0,00	0,00	5,51
mai/16	177,84	0,02	0,61	2,44	210,68	0,00	0,70	3,19	140,53	0,08	0,52	1,25	208,57	0,00	0,00	2,56
jun/16	183,69	3,40	4,03	4,65	221,92	5,34	6,08	6,61	140,80	0,19	0,71	1,37	218,22	4,63	4,63	6,40
jul/16	185,92	1,21	5,30	5,63	226,31	1,98	8,17	8,25	140,69	-0,08	0,63	1,28	221,10	1,32	6,01	7,26
ago/16	185,93	0,01	5,30	5,68	226,31	0,00	8,17	8,25	140,72	0,02	0,65	1,47	221,10	0,00	6,01	6,42
set/16	186,34	0,22	5,53	5,71	226,86	0,25	8,44	8,44	140,94	0,16	0,81	1,27	221,86	0,34	6,37	6,40
out/16	186,42	0,04	5,58	5,78	226,86	0,00	8,44	8,44	141,11	0,12	0,93	1,45	221,86	0,00	6,37	6,37

### Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, outubro de 2016

	R\$/m <sup>2</sup>	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	793,65	61,26
Material	461,08	35,59
Despesas Administrativas	40,91	3,16
Total	1.295,64	100,00

(\* ) Encargos Sociais: 175,93%

### Custo unitário básico no Estado de São Paulo\*, outubro de 2016 em R\$/m<sup>2</sup>

Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto	
Custo m <sup>2</sup>	% mês	Custo m <sup>2</sup>	%mês	Custo m <sup>2</sup>	% mês
R-1	1.280,35	0,04	R-1	1.588,81	0,04
PP-4	1.166,07	0,03	PP-4	1.485,89	0,03
R-8	1.108,16	0,03	R-8	1.295,64	0,04
PIS	871,21	0,03	R-16	1.255,74	0,04

(\* ) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 17.271/08

- 34 - Valor Potencial Econômico - Áreas do Balneário Paquetá - PG

Conforme consta da tabela acima, esse custo unitário não contempla os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 17.271 da ABNT. Na formação do custo unitário básico não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: a) fundações especiais (no projeto-padrão foram consideradas fundações diretas até 2,50m); b) elevadores; c) equipamentos e instalações, tais como: c.1) fogões; c.2) aquecedores; c.3) bombas de recalque; c.4) incineração; c.5) ar condicionado; c.6) calefação; c.7) ventilação e exaustão; d) playground (quando não classificado como área construída); e) obras e serviços complementares; e.1) urbanização; e.2) recreação (piscinas, campos de esporte); e.3) ajardinamento; e.4) instalação e regulamentação do condomínio; e f) outros serviços.

*J. Peralta*

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

36  
ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Para os itens não computados no CUB são acrescidos no custo do empreendimento quem foram projetados, tais como: elevadores, bombas de recalque, piscina, quadra esportiva, paisagismo, urbanização, obras e serviços complementares.

Sobre o custo unitário aplica-se o BDI - Benefícios e Despesas Indiretas. A definição de BDI é a parte do custo que representa a localização, o tipo de administração adotado, os impostos sobre o faturamento (exceto as leis sociais incidentes sobre a mão de obra que são computados no custo direto), e, ainda, o lucro desejado pelo investidor.

Portanto, o BDI é a soma dos benefícios, que representam o retorno esperado do investimento e as despesas indiretas que representam os custos considerados indiretos. O BDI varia de acordo com vários fatores, entre eles: prazo da obra, porte da obra, porte da empresa, tipos de obras, localização e características especiais, problemas operacionais, situações conjunturais, nível de qualidade exigida, prazos e condições de pagamentos, condições especiais do edital, tradição e confiabilidade da contratante. O BDI a ser aplicado é de 30% conforme taxa praticada pelo ramo da construção civil em empreendimentos imobiliários desta natureza, quando se estima o custo global da construção.

-35 - Valor Potencial Econômico - Áreas do Balneário Paquetá - PG

Para o cálculo do custo global da construção será considerada a área total construída útil prevista para o empreendimento projetado. Isto porque a pesquisa de preços de venda foi baseada nas áreas construídas úteis das unidades pesquisadas. A área total construída útil do empreendimento projetado é de 126.208,00 m<sup>2</sup>, assim distribuída por bloco:

ÁREA	BLOCO	ÁREA CONSTR. ÚTIL (m <sup>2</sup> )
4	1 a 4	31.552,00
5	1 a 4	31.552,00
7	1 a 4	31.552,00
8	1 a 4	31.552,00
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA ÚTIL		<b>126.208,00</b>

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

3 →  
ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Assim, pode-se projetar e estimar o custo global da construção do empreendimento imobiliário projetado para as áreas do Balneário Paquetá no valor discriminado na tabela a seguir:

ITEM	VALOR UNITÁRIO/ PERCENTUAL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	CUSTO ESTIMADO
Construção	R\$ 1.255,74	126.208,00	R\$ 158.484.433,92
Serviços preliminares (Canteiro de obras, alojamento, administração local, mobilização e desmobilização, etc.)	1,50%		R\$ 2.377.266,51
Elevadores	3,50%		R\$ 5.546.955,19
Instalações e equipamentos diversos (bombas de recalque, pressurização, ventilação, exasutão, gás encanado, sistema de ar condicionado tipo split, etc)	1,50%		R\$ 2.377.266,51
Piscina, paisagismo, quadra de esportes, etc.	2,50%		R\$ 3.962.110,85
Corretagem, publicidade, marketing, etc	8,00%		R\$ 12.678.754,71
Serviços complementares	1,50%		R\$ 2.377.266,51
	Sub total		R\$ 187.804.054,20
BDI	30%		R\$ 56.341.216,26
Valor do Terreno	Avaliado com preços de mercado		R\$ 28.336.483,00
<b>CUSTO TOTAL ESTIMADO DA CONSTRUÇÃO</b>			<b>R\$ 272.481.753,45</b>

Obs. Os percentuais foram estimados pelas estimativas de gasto por etapa de obra publicados pela Revista Guia da Construção, cotação de pesquisas e experiência profissional

Portanto, o custo projetado e estimado global da construção do empreendimento resulta em:

$$C_{\text{global}} = R\$ 272.481.753,00$$

(Duzentos e setenta e dois milhões, quatrocentos e oitenta e um mil, setecentos e cinquenta e três reais)

### 5.1.6 – Valor Projetado do Potencial Econômico do Empreendimento

Resulta da diferença entre o valor geral de vendas e o custo estimado global da construção, sendo, portanto de:

VALOR GERAL DE VENDAS - VGV	R\$ 411.894.953,00
CUSTO GLOBAL DA CONSTRUÇÃO	R\$ 272.481.753,00
VALOR POTENCIAL ECONOMICO	R\$ 139.413.200,00

Portanto, o valor projetado do potencial econômico do empreendimento é de:

$$V_{\text{potencial projetado}} = R\$ 139.413.200,00$$

(Centro e trinta e nove milhões, quatrocentos e treze mil e duzentos reais)

Data base: outubro de 2.016.

- 37 - Valor Potencial Econômico - Áreas do Balneário Paquetá - PG

### 5.2 – Valor Presente Líquido – Potencial Econômico

O valor do potencial econômico do empreendimento projetado refere-se ao valor atual, quando o empreendimento não foi implantado.

Assim, o valor do potencial econômico deve ser projetado levando-se em conta o prazo da construção e o tempo de absorção de todas as unidades pelo mercado imobiliário.

O valor presente líquido (VPL) é uma função utilizada na análise da viabilidade de um projeto de investimento. Ele é definido como o somatório dos valores presentes dos fluxos estimados de uma aplicação, calculados a partir de uma taxa dada e de seu período de duração.

Esse valor é calculado pela seguinte fórmula:

$$VPL = V_0 / (1 + i)^n \text{ onde:}$$

$VPL$  = Valor presente líquido

$V_0$  = Valor no período zero, isto é o investimento inicial;

$i$  = taxa de juros

$n$  = período da construção e absorção das unidades pelo mercado.

O prazo de construção estimado pela Prefeitura Municipal de Praia Grande foi de 36 meses.

Já a velocidade de vendas pode ser estimado em 24 meses considerando-se o porte do empreendimento e a quantidade de unidades para serem vendidas.

A taxa de juros adotada será de 1% ao mês que é a taxa média praticada no mercado financeiro nas aplicações de renda fixa.

Com base nessas premissas assumidas calcula-se o valor do presente líquido do potencial econômico do empreendimento projetado de:

$$VPL = R\$ 139.413.200,00 / (1 + 1\%)^{60}$$

**VPL = R\$ 76.600.659,00**

(Setenta e seis milhões, seiscentos mil, quinhentos e cinquenta e nove reais)

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

40

## 6 – RELAÇÃO DE ANEXOS

- Anexo 01 – Planta do “lay out” da implantação do empreendimento imobiliário projetado
- Anexo 02 – Pesquisa de valores imobiliários de venda de apartamentos de 2 dormitórios – Áreas 04 e 05
- Anexo 03 – Pesquisa de valores imobiliários de venda de apartamentos de 3 dormitórios – Áreas 07 e 08

## 8 – TERMO DE ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente laudo com 39 (trinta e nove) folhas impressas no anverso deste papel, acompanhado de três (03) anexos retro relacionados, sendo esta última datada e assinada pelo perito engenheiro credenciado abaixo.

Praia Grande, 16 de Novembro de 2.016.

  
JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA  
Perito Engenheiro Credenciado

- 39 - Valor Potencial Econômico - Áreas do Balneário Paquetá - PG

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

ANEXO 01

**PLANTA DO LAY OUT DO EMPREENDIMENTO  
IMOBILIÁRIO PROJETADO**



# MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE

SEURB - SECRETARIA DE URBANISMO

62

TÍTULO: DESMEMBRAMENTO DA ÁREA OBJETO DA MATRÍCULA N.º 137.097 C.R.I. – PG.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE

## ÁREAS

<u>Antes do Desmembramento</u>	TESTADA (m)	ÁREA (m <sup>2</sup> )
Área de terreno objeto da matrícula n.º 137.097	198,84m.	46.616,23m <sup>2</sup>
<u>Após o Desmembramento</u>		
Parte da Área, designada como ÁREA 1	99,64m.	6.581,01m <sup>2</sup>
Parte da Área, designada como ÁREA 2	99,64m.	6.602,91m <sup>2</sup>
Parte da Área, designada como ÁREA 3 destinada ao prolongamento da Rua Israel Grimaldi Millani	36,00m.	3.806,74m <sup>2</sup>
Parte da Área, designada como ÁREA 4	99,40m.	6.570,05m <sup>2</sup>
Parte da Área, designada como ÁREA 5	99,40m.	6.570,05m <sup>2</sup>
Parte da Área, designada como ÁREA 6 destinada ao prolongamento da Rua Roberto Barrella	32,00m.	3.389,15m <sup>2</sup>
Parte da Área, designada como ÁREA 7	99,19m.	6.537,21m <sup>2</sup>
Parte da Área, designada como ÁREA 8	99,19m.	6.559,11m <sup>2</sup>

DESMEMBRAMENTO EFETUADO PELA MUNICIPALIDADE  
ATRAVÉS DO PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 10.043 /2016.

ALVARÁ N.º ...../....., SÉRIE .....

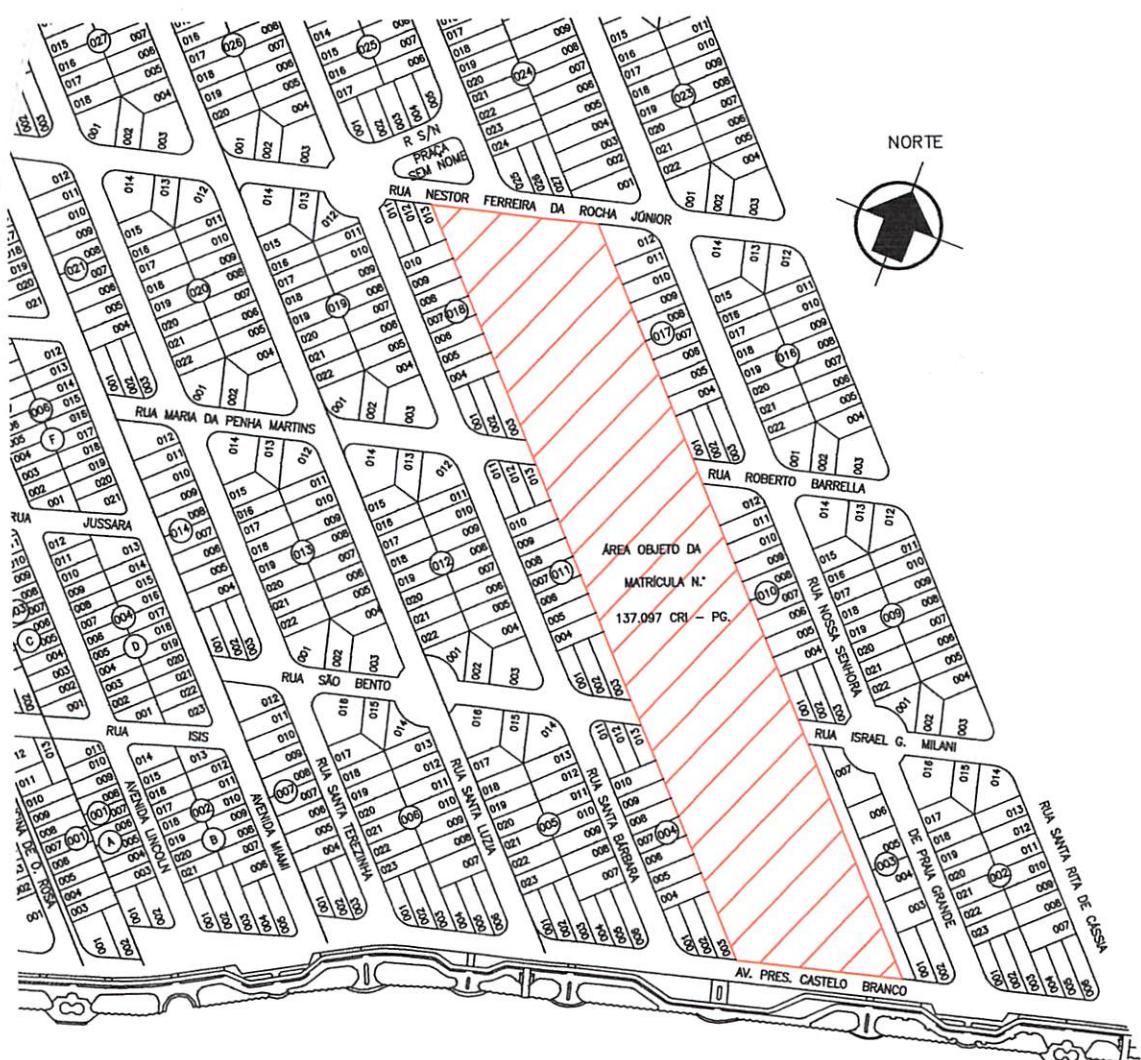
EM ..... DE ..... DE .....

.....  
ASS. CARIMBO

ARQ. DENISE HELENA GONÇALVES

000.111.111-000

2020 O DESMEM

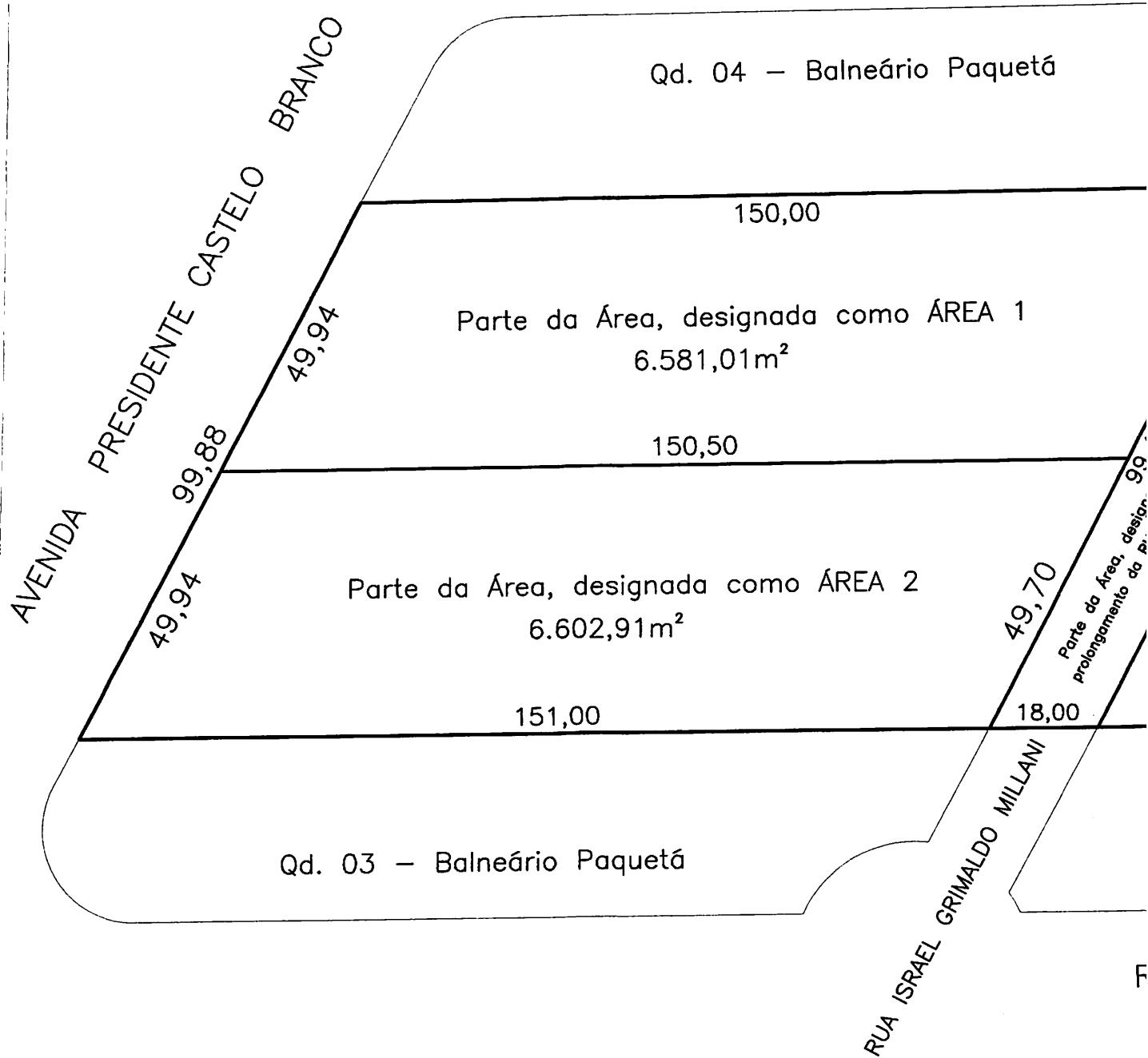


## CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

SEM ESCALA

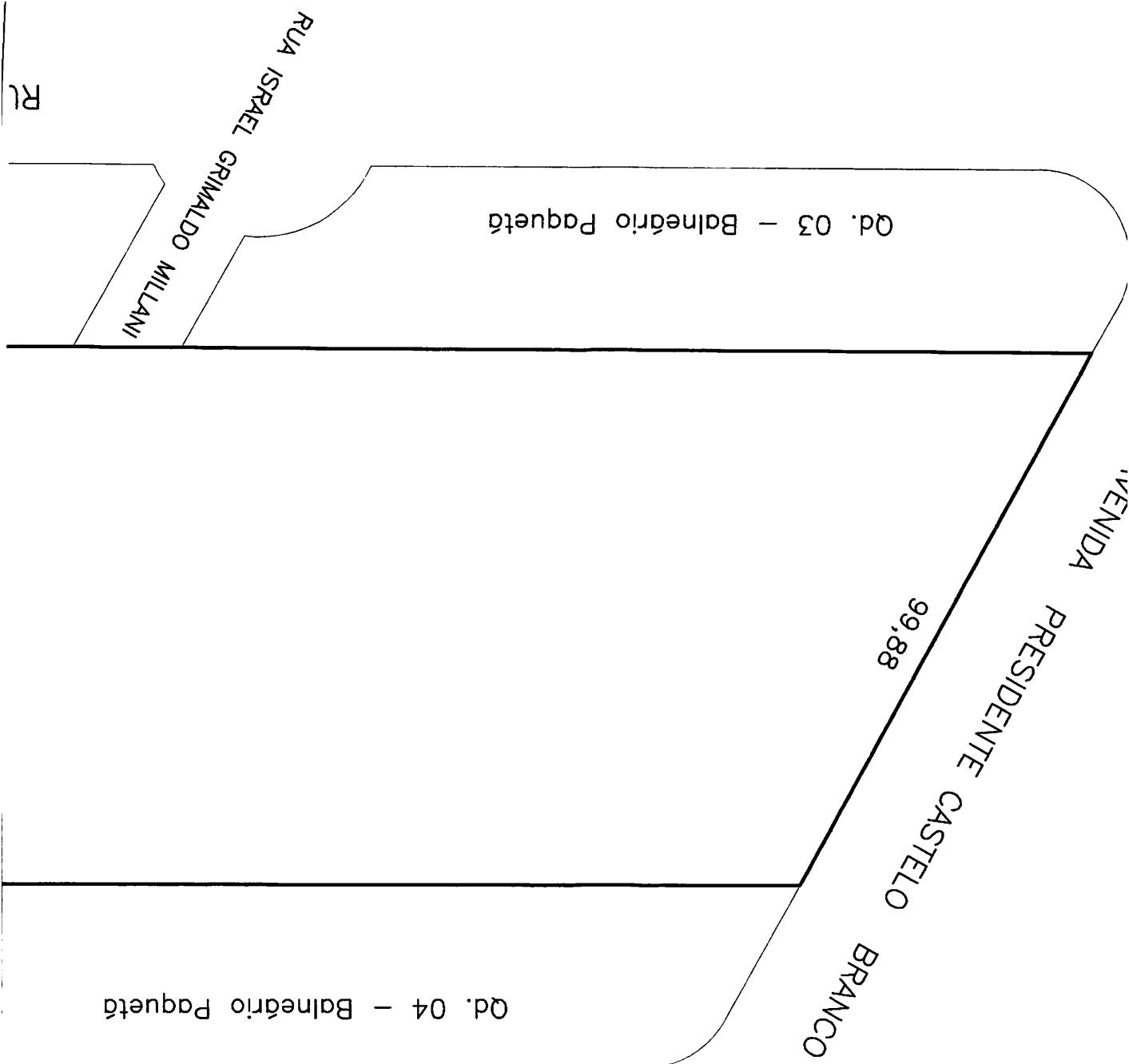
# ANTES DO DESMEMBRAMENTO

ESCALA 1:1.000



# APÓS O DESMEMBRAMENTO

ESCALA 1:1.000



ATRAVÉS DO PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 10.043 /2016.

ALBERTO PEREIRA MOURÃO  
Prefeito

ALVARÁ N.º ...../....., SÉRIE .....

EM ..... DE ..... DE .....

.....  
ASS. CARIMBO

ARQ. DENISE HELENA GONÇALVES

RUA NOSSA SENHORA DE PRAIA GRANDE

RUA  
ROBE

Qd. 18 – Balneário Paquetá

RUA  
NESTOR  
( ANTIGA RUA "8" )  
DA  
ROCHA  
JUNIOR  
98,96

d. 17 – Balneário Paquetá

Qd. 18 – Balneário Paquetá

16,00  
49,71

149,00

Parte da Área, designada como ÁREA 7  
 $6.537,21m^2$

149,50

Parte da Área, designada como ÁREA 8  
 $6.559,11m^2$

150,00

49,48  
98,96  
49,48  
NESTOR  
( ANTIGA DA  
RUA ROCHA  
"8" )  
RUA  
JUNIOR

17 – Balneário Paquetá

RUA SANTA BÁRBARA

Qd. 11 – Balneário Paquetá

483,00

Área de terreno objeto da matrícula n.º 137.097

46.616,23m<sup>2</sup>

485,00

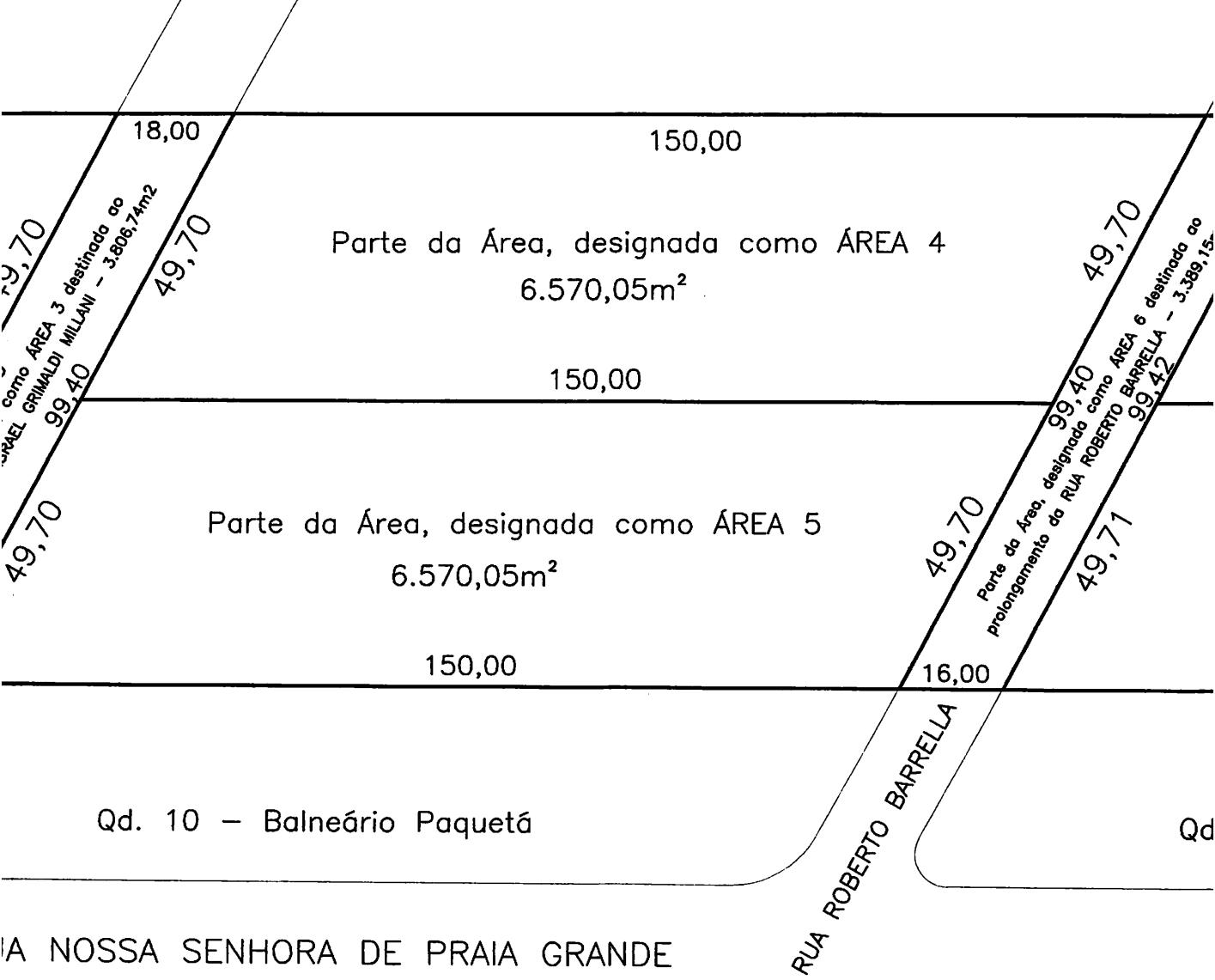
Qd. 10 – Balneário Paquetá

RUA ROBERTO BARRELLA

RUA NOSSA SENHORA DE PRAIA GRANDE

RUA SANTA BÁRBARA

Qd. 11 – Balneário Paquetá



RA NOSSA SENHORA DE PRAIA GRANDE

RUA ROBERTO BARRELLA

Qd



Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande  
Estado de São Paulo

07

43

0

Gabinete do Prefeito

Em 07 de julho de 2016.

OFÍCIO GP N° 0409/2016

Ilustríssimo Senhor  
**MARCO ANTÔNIO CANELLI**  
Oficial da Serventia Predial de  
**PRAIA GRANDE - SP**

Senhor Oficial,

O Município da Estância Balneária de Praia Grande, CNPJ/MF sob nº 46.177.531/0001-55, situada à Avenida Presidente Kennedy, nº 9.000, neste ato representada pelo Sr. Prefeito Municipal, Alberto Pereira Mourão, na qualidade de proprietária da ÁREA de terras situada no Balneário Paquetá, no perímetro urbano do Município e Comarca de Praia Grande, medindo 99,88 metros de frente para a Avenida Presidente Castelo Branco; 98,96 metros nos fundos confinando com a Rua Nestor da Rocha Junior (antiga Rua 8); 485,00 metros a direita de quem da Avenida Presidente Castelo Branco olha para área, divisando com os lotes das quadras 03, 10 e 17 do loteamento Balneário Paquetá; 483,00 metros a esquerda, na mesma posição, divisando com os lotes das quadras 04, 11 e 18 do loteamento Balneário Paquetá; encerrando uma área de 46.616,23 m<sup>2</sup>., objeto da Matrícula nº 137.079 dessa Serventia Predial, vem, respeitosamente à presença de Vossa Senhoria, expor e afinal requerer o que segue:

1) Que, de conformidade com o projeto de desmembramento, da Divisão de Parcelamento do Solo, aprovado através processo administrativo nº 10.043/2016, da Secretaria de Urbanismo, desta Municipalidade a Área de terras supra descrita foi desmembrada em 8 partes designadas como áreas 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08, as quais passaram a ter as seguintes medidas e confrontações, a saber:

a) Parte da área designada como Área 1: Mede 49,94 metros de frente para a Avenida Presidente Castelo Branco; 49,70 metros nos fundos divisando com o remanescente da área - designada como Área 3 destinada ao prolongamento da Rua Israel Grimaldi Millani; 150,50 metros a direita de quem da Avenida Presidente Castelo Branco olha para área, divisando com o remanescente da



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

44 02  
B

área designada como Área 2; 150,00 metros a esquerda, na mesma posição, divisando com os lotes das quadras 04 do loteamento Balneário Paquetá; encerrando uma área de **6.581,01 m<sup>2</sup>**.

b) Parte da área designada como **Área 2**: Mede 49,94 metros de frente para a Avenida Presidente Castelo Branco; 49,70 metros nos fundos divisando com o remanescente da área - designada como Área 3 destinada ao prolongamento da Rua Israel Grimaldi Millani; 151,00 metros a direita de quem da Avenida Presidente Castelo Branco olha para área, divisando com os lotes da quadra 03 do loteamento Balneário Paquetá; 150,50 metros a esquerda, na mesma posição, divisando com remanescente da área designada como Área 1; encerrando uma área de **6.602,91 m<sup>2</sup>**.

c) Parte da área designada como **Área 3 destinada ao prolongamento da Rua Israel Grimaldi Millani**: Mede 18,00 metros de frente para a Rua Israel Grimaldi Millani; 18,00 metros nos fundos confinando com a Rua São Bento; 99,40 metros a direita de quem da Rua Israel Grimaldi Millani olha para a área, divisando com o remanescente da Área designada como Áreas 4 e 5; 99,40 metros a esquerda, na mesma posição, divisando com o remanescente da Área designada como Áreas 1 e 2; encerrando uma área de **3.806,74 m<sup>2</sup>**.

d) Parte da área designada como **Área 4**: Mede 49,70 metros de frente para o prolongamento da Rua Israel Grimaldi Millani - remanescente da área - designada como Área 3; 49,70 metros nos fundos confinando com o prolongamento da Rua Roberto Barrella - remanescente da área - designada como Área 6; 150,00 metros a direita de quem da Rua Israel Grimaldi Millani olha para área, divisando com o remanescente da área designada como Área 5; 150,00 metros a esquerda, na mesma posição, divisando com os lotes das quadras 11 do loteamento Balneário Paquetá; encerrando uma área de **6.570,05 m<sup>2</sup>**.

e) Parte da área designada como **Área 5**: Mede 49,70 metros de frente para o prolongamento da Rua Israel Grimaldi Millani - remanescente da área - designada como Área 3; 49,70 metros nos fundos confinando com o prolongamento da Rua Roberto Barrella - remanescente da área - designada como Área 6; 150,00 metros a direita de quem da Rua Israel Grimaldi Millani olha para área, divisando com os lotes da quadra 10 do loteamento Balneário Paquetá; 150,00 metros a esquerda, na mesma posição, divisando com remanescente da área designada como Área 4; encerrando uma área de **6.570,05 m<sup>2</sup>**.

2

MM



Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande  
Estado de São Paulo

03

45

0

f) Parte da área designada como Área 6 destinada ao prolongamento da Rua

Roberto Barrella: Mede 16,00 metros de frente para a Rua Roberto Barrella; 16,00 metros nos fundos confinando com a Rua Maria da Penha Martins; 99,42 metros a direita de quem da Rua Roberto Barrella olha para a área, divisando com o remanescente da Área designada como Áreas 7 e 8; 99,40 metros a esquerda, na mesma posição, divisando com o remanescente da Área designada como Áreas 4 e 5; encerrando uma área de **3.389,15 m<sup>2</sup>**.

g) Parte da área designada como Área 7: Mede 49,48 metros de frente para a Rua Nestor da Rocha Junior; 49,71 metros nos fundos confinando com o remanescente da área designada como Área 6 destinada ao prolongamento da Rua Roberto Barrella; 149,00 metros a direita de quem da Rua Nestor da Rocha Junior olha para área, divisando com os lotes da quadra 18 do loteamento Balneário Paquetá; 149,50 metros a esquerda, na mesma posição, divisando com o remanescente da Área designada como Área 8; encerrando uma área de **6.537,21 m<sup>2</sup>**.

h) Parte da área designada como Área 8: Mede 49,48 metros de frente para a Rua Nestor da Rocha Junior; 49,71 metros nos fundos confinando com o remanescente da área designada como Área 6 destinada ao prolongamento da Rua Roberto Barrella; 149,50 metros a direita de quem da Rua Nestor da Rocha Junior olha para área, divisando com remanescente da área designada como Área 7; 150,00 metros a esquerda, na mesma posição, divisando com os lotes da quadra 17 do loteamento Balneário Paquetá; encerrando uma área de **6.559,11 m<sup>2</sup>**.

Nessa oportunidade, requer esta Municipalidade provimento ao presente pedido, autorizando toda e qualquer averbação que se fizer necessário, e as respectivas aberturas de Matrículas para as áreas objeto do desmembramento.

Termos em que, com os documentos probantes em apenso,

E. Deferimento

Atenciosamente,

ALBERTO PEREIRA MOURÃO  
Prefeito

**JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA**

**ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1**

67

**ANEXO 02**

**PESQUISA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DE  
VENDA DE APARTAMENTOS DE 2  
DORMITÓRIOS – ÁREAS 04 E 05**

67

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

48  
\_\_\_\_\_  
ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.403,22  
Desvio Padrão : 644,29  
- 30% : 2.382,25  
+ 30% : 4.424,18  
Coeficiente de Variação : 18,9300

### VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.305,70  
Desvio Padrão : 648,80  
- 30% : 2.313,99  
+ 30% : 4.297,41  
Coeficiente de Variação : 19,6300

### DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipos : Edificação Vertical  
Modalidade : Venda  
Data : 28/10/2016  
Local : ÁREA 04/05 - Rua Israel Grimaldi Milani  
Cliente : Prefeitura Estância Balneária de Praia Grande  
Área m<sup>2</sup>: 58,00  
MÉDIA SANEADA (R\$): 3.305,70

### INTERVALOS DE CONFIANÇA (30%)

INTERVALO MÍNIMO :	3.113,04
INTERVALO MÁXIMO :	3.498,36
TOTAL (R\$) :	191.730,60

### GRAU DE PRECISÃO

III

MP

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

49

— ENGENHEIRO — CREA nº 060082481-1 —

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRIPTIVA

DESCRÍÇÃO: APARTAMENTO DE 2 DORMITÓRIOS

DATA: 28/10/2016

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,90

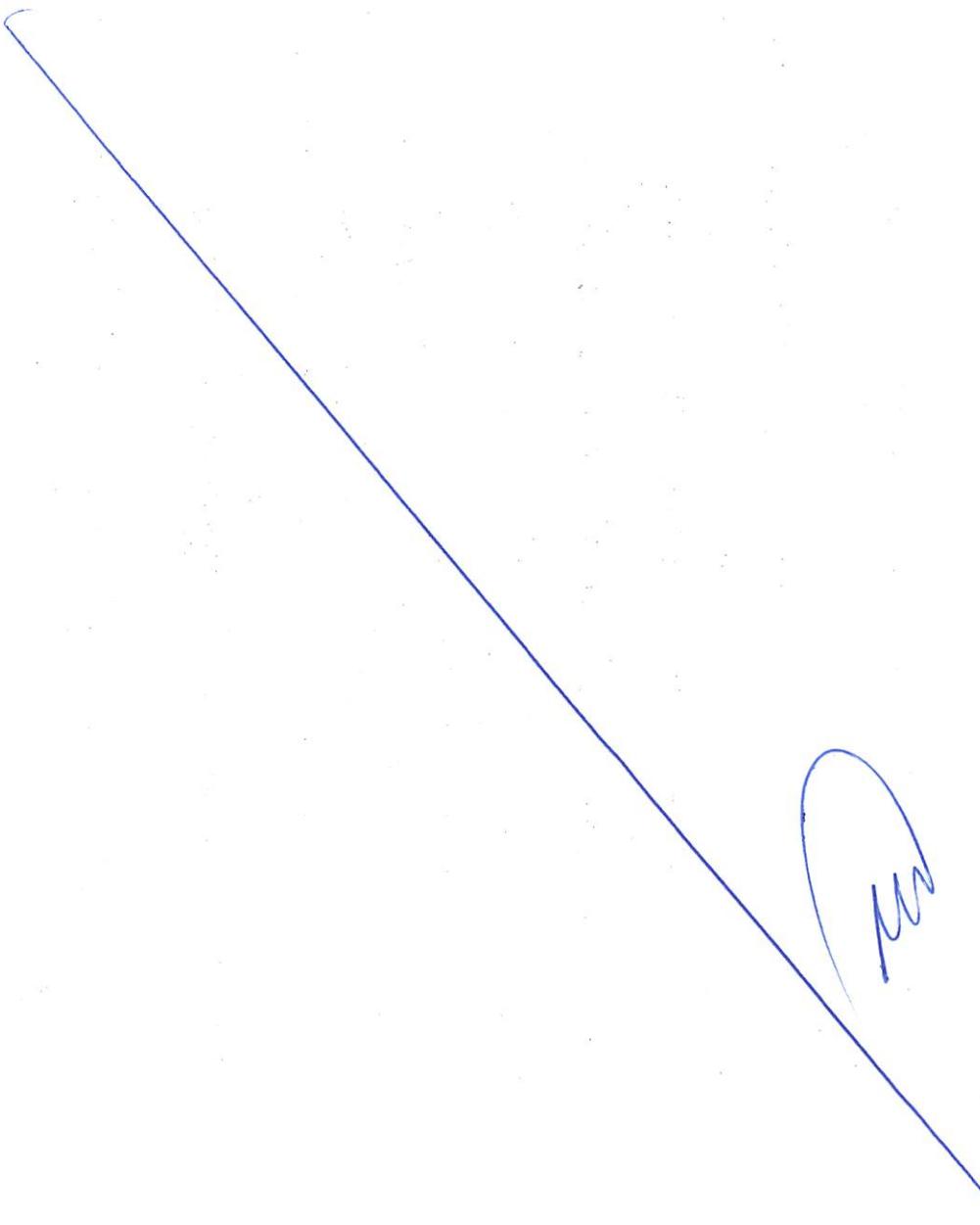
PARCELA DE BENEFÍCIO: 0,80

OBSERVAÇÃO:



### FATOR ÍNDICE

<input checked="" type="checkbox"/> Localização	198,74
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 0
	Estado de Conservação A - NOVO
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1
	Acréscimo 0,00



# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

50

— ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1 —

## MATRIZ DE UNITÁRIOS

Nº	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
1	Av. Juscelino Kubistchek de Oliveira ,543	2.571,43	2.482,23	0,9653
2	Av. Nossa Senhora de Fátima ,81	4.029,85	3.598,40	0,8929
3	Av. Presidente Castelo Branco ,11.590	3.857,14	4.671,83	1,2112
4	Av. Presidente Castelo Branco ,12.945	3.600,00	3.821,24	1,0615
5	Av. Presidente Castelo Branco ,12.440	4.602,80	4.312,14	0,9369
6	Rua Antonio Reinaldo Gonçalves ,30	4.302,20	4.031,30	0,9370
7	Rua Catarina Bandeira ,35	3.927,27	3.596,28	0,9157
8	Rua Deputado Pinheiro Junior ,236	2.965,91	3.361,36	1,1333
9	Rua Dr. Gervasio Bonavides ,23	2.920,21	3.376,02	1,1561
10	Rua Floravante Zampol ,145	3.800,00	3.493,29	0,9193
11	Rua Floravante Zampol ,171	4.009,09	3.338,05	0,8326
12	Rua Floravante Zampol - Residencial Gaivotas ,145	3.671,62	3.036,07	0,8269
13	Rua Maria Tognini - Residencial Jacarandá ,384	3.037,50	2.768,80	0,9115
14	Rua Salvador Molinari ,116	3.033,71	3.182,38	1,0490
15	Rua Salvador Molinari ,84	2.818,18	2.723,87	0,9665
16	Rua Salvador Molinari - Ed. Sunshine Tower ,27	2.150,44	2.273,42	1,0572
17	Rua Santo Antonio ,39	2.880,00	2.608,76	0,9058
18	Rua Santo Antonio - Residencial Giardino ,39	3.000,00	2.734,61	0,9115
19	Rua São Domingos ,724	3.886,96	3.999,06	1,0288
20	Rua São João esquina com Av. Pres. Castelo Branco ,SI	3.000,00	2.704,95	0,9017

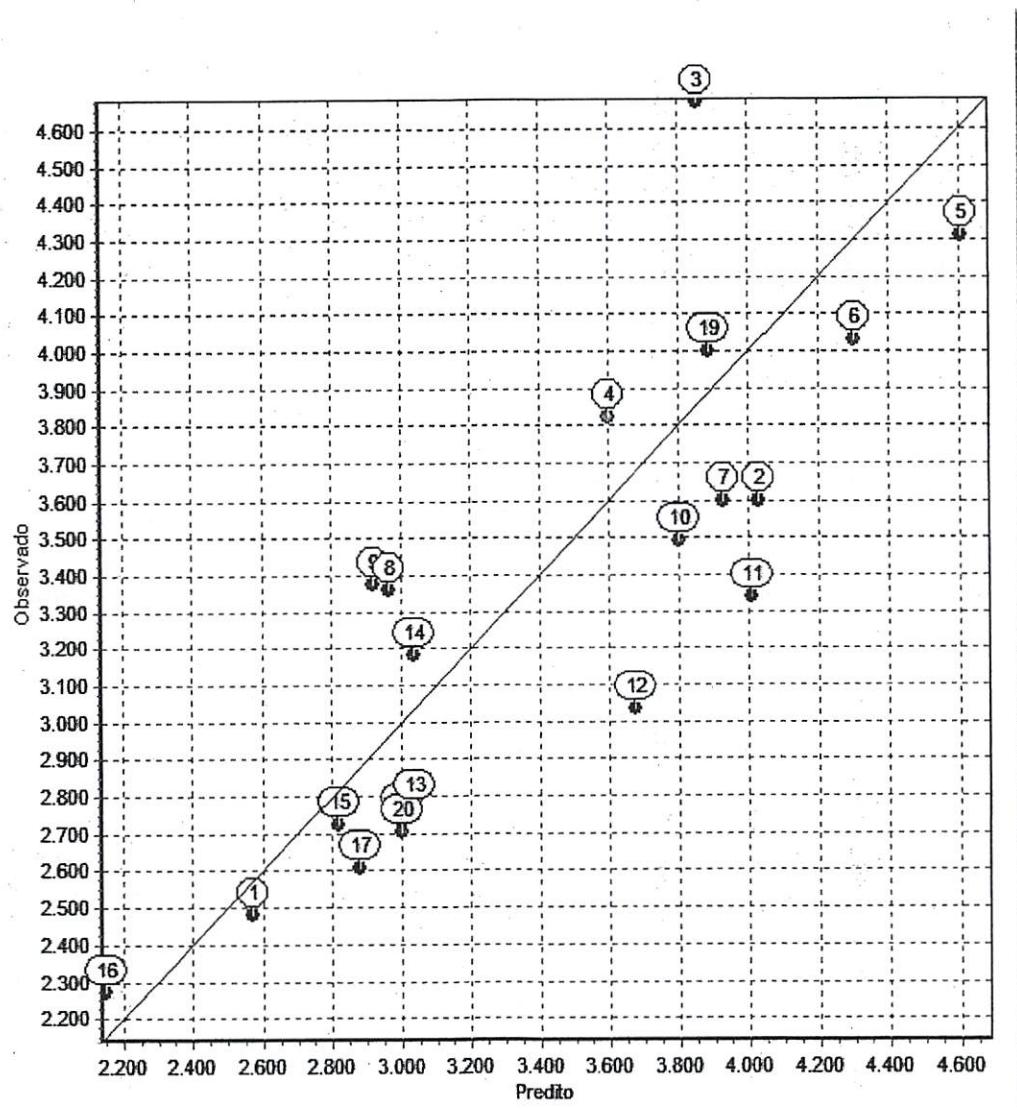
# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

## GRÁFICO DE DISPERSÃO

Nº	X	Y
1	2.571,43	2.482,23
2	4.029,85	3.598,40
3	3.857,14	4.671,83
4	3.600,00	3.821,24
5	4.602,80	4.312,14
6	4.302,20	4.031,30
7	3.927,27	3.596,28
8	2.965,91	3.361,36
9	2.920,21	3.376,02
10	3.800,00	3.493,29
11	4.009,09	3.338,05
12	3.671,62	3.036,07
13	3.037,50	2.768,80
14	3.033,71	3.182,38
15	2.818,18	2.723,87
16	2.150,44	2.273,42
17	2.880,00	2.608,76
18	3.000,00	2.734,61
19	3.886,96	3.999,06
20	3.000,00	2.704,95



**JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA****ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1****GRAFICO DE DISPERSAO***an*

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

53

ENGENHEIRO CREA-SP 460082481-1  
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/10/2016

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 293,48

CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Av. Juscelino Kubitschek de Oliveira

NÚMERO: 543

COMP.: BAIRRO: Caiçara

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) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular  
COEF. DEP. (k): 0,964 IDADE: 5 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 70,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 0,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 70,00

### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SÍTOS: 1 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1  
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

## DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA: Corretor Autônomo

TELEFONE: (11)9473-4197

CONTATO: Sr. rafael Coelho

### OBSERVAÇÃO:

Referência: PG210

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (loc): -166,02	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.571,43
OBSCESCÊNCIA (obs): 76,82	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.482,23
PADRÃO (P): 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIACAO: 0,9653
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA 060082481-1  
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

54

## DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 28/10/2016

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 487,24

CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Av. Nossa Senhora de Fátima

NÚMERO: 81

COMP.: BAIRRO: Caiçara

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) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Novo FACE:

### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k): 0,986 IDADE: 2 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 67,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 0,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 67,00

### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 300.000,00

IMOBILIÁRIA: Portal Imobiliário VivaReal - Apts à Venda

TELEFONE: (11)4689-6855

CONTATO: Capital Assessoria Imobiliária

### OBSERVAÇÃO:

Localizado na primeira quadra da praia  
Residencial Nossa Senhora de Fátima

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIACÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	47,22 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:	4.029,85
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	45,78 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:	3.598,40
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIACÃO:	0,8929
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00	
	FT ADICIONAL 05:	0,00	
	FT ADICIONAL 06:	0,00	

MM

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA-RJ 0600824811  
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 28/10/2016

SETOR: QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 341,21

CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Av. Presidente Castelo Branco

NÚMERO: 11.590

COMP.:

BAIRRO: Caiçara

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) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: c - regular  
COEF. DEP. (K): 0,945 IDADE: 5 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 70,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 1,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 71,00

### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SÚITES: 1 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1  
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 300.000,00

IMOBILIÁRIA: Corretor Autônomo - Portal Imobiliário VivaReal

TELEFONE: (13)9816-1476

CONTATO: Sr. Alexandre Macile da Silva

### OBSERVAÇÃO:

Edifício localizado na esquina com a Rua José Demar Peres  
Residencial Villagio Di Napoli

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIACAO
LOCALIZAÇÃO Flot: 322,10	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.857,74
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 179,59	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.671,83
PADRÃO Fp: 937,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIACAO: 1.211,22
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

(m)

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

56

## ENGENHEIRO CREA R. 0600/281-1 ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 28/10/2016

SETOR:

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 463,02

CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Av. Presidente Castelo Branco

NÚMERO: 12.945

COMP.:

BAIRRO: Caiçara

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) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
COEF. DEP. (K): 0,820 IDADE: 15 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 100,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 1,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 101,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1  
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 400.000,00

IMOBILIÁRIA: No local

CONTATO: Roman Magi Imóveis

TELEFONE: (13)3479-1885

#### OBSERVAÇÃO:

Edifício localizado na esquina com a Rua São Cristovão

Edifício Paraty

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIACÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	410,96 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 3.600,00
OBsolescência Fobs:	632,20 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 3.821,24
Padrão Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIACÃO: 1.061,50
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00
	FT ADICIONAL 05:	0,00
	FT ADICIONAL 06:	0,00

me

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA R° 060082481-1  
ELEMENTOS DA AVAIIAÇÃO

57

## DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 28/10/2016

SETOR: QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 440,22

CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Av. Presidente Castelo Branco

NÚMERO: 12.440

COMP.:

BAIRRO: Caiçara

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) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular  
COEF. DEP. (K): 0,945 IDADE: 5 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 58,66 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 1,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 59,66

### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1  
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 300.000,00

IMOBILIÁRIA: Portal Imobiliário VivaReal - Apts à Venda

TELEFONE: (19)3426-0030

CONTATO: Imobiliária Menegelli

### OBSERVAÇÃO:

Edifício localizado na esquina com Rua Santo Agostinho  
Residencial Portal do Sul - Edifício Barra do Sahy

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIACÃO
LOCALIZAÇÃO Flac: 504,97	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.602,80
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 214,31	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4312,14
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIACÃO: 0,9359
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

MM

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA 060082481  
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

58

## DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/10/2016

SETOR: QUADRA: -

ÍNDICE DO LOCAL: 316,28

CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Antonio Reinaldo Gonçalves

NÚMERO: 30

COMP.:

BAIRRO: Caiçara

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) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Novo FACE:

### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k): 0,986 IDADE: 2 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 91,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 0,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 91,00

### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 435.000,00

IMOBILIÁRIA: Portal Imobiliário da VivaReal - Apts à Venda

TELEFONE: (11)9998-2622

CONTATO: Sr. João Henrique Armbrust Lohmann

### OBSERVAÇÃO:

Edifício localizado na esquina com a Av. Pres. Castelo Branco

Referência: 1957ba

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPe/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	319,7 FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.302,20
OBsolescência Fobs:	48,8 FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.031,30
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO: 0,9370
VAGAS:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00	
	FT ADICIONAL 05:	0,00	
	FT ADICIONAL 06:	0,00	

W

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA-SP 06018231  
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 28/10/2016

SETOR:

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 463,02

CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Catarina Bandeira

NÚMERO: 35

COMP.:

BAIRRO: Caiçara

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) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k): 0,964 IDADE: 5 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 110,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 1,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 111,00

### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 480.000,00

IMOBILIÁRIA: Portal Imobiliário VivaReal - Apts à Venda

CONTATO: Contente Imóveis TELEFONE: (11)3589-7300

### OBSERVAÇÃO:

Edifício localizado na esquina com a praia

Referência: 19339

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	448,32 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 3.927,27
OBSCESCÊNCIA Fobs:	117,33 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 3.596,28
PADRÃO Fp:	9,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIACÃO: 0,9167
VAGAS:	9,00 FT ADICIONAL 04:	0,00
	FT ADICIONAL 05:	0,00
	FT ADICIONAL 06:	0,00

5  
m

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA-R° 06008248-1  
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/10/2016

SETOR: QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 440,22

CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Deputado Pinheiro Junior

NÚMERO: 236

COMP.: BAIRRO: Caiçara

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) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 1,692 CONSERVAÇÃO: c - regular  
COEF. DEP. (k): 0,858 IDADE: 15 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 88,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 0,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 88,00

### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 290.000,00

IMOBILIÁRIA: Portal Imobiliário da VivaReal - Apts à Venda

TELEFONE: (13)3477-6325

CONTATO: Mary Leg Imóveis

### OBSERVAÇÃO:

Edifício localizado na esquina da Rua Deputado Laercio Corte

Referência: AP0094

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIACÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	325,39 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 2.965,91
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	392,69 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: -3.361,36
PADRÃO Fp:	328,14 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIACÃO: 1.133,
VAGAS:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00
	FT ADICIONAL 05:	0,00
	FT ADICIONAL 06:	0,00

(M)

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA-SP 06008248-1  
ELEMENTOS DA AVAIIAÇÃO

61

## DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 28/10/2016

SETOR: QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 569,15

CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Dr. Gervasio Bonavides

NÚMERO: 23

COMP.:

BAIRRO: Caiçara

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) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 1,692 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
COEF. DEP. (k): 0,820 IDADE: 15 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 94,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 1,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 95,00

### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 0

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 305.000,00

IMOBILIÁRIA: Portal Imobiliário VivaReal - Apts à Venda

TELEFONE: (11)3871-8446

CONTATO: Mirante Imóveis

### OBSERVAÇÃO:

Edifício localizado na primeira quadra da praia

Edifício Saint German

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIACÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 380,10	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.920,21
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 51,282	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.376,02
PADRÃO Fp: 323,09	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIACÃO: 1.156,1
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

mm

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA-SP 060082481-1  
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

62

## DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 28/10/2016

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 368,28

CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Floravante Zampol

NÚMERO: 145

COMP.: BAIRRO: Caiçara

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) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Novo FACE:

### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular  
COEF. DEP. (k): 0,986 IDADE: 2 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 90,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 1,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 91,00

### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 380.000,00

IMOBILIÁRIA: No local

CONTATO: Nobre Imóveis

TELEFONE: (11)4525-0578

### OBSERVAÇÃO:

Edifício localizado na esquina da Av. Juscelino K. de Oliveira  
Residencial Gaivotas Praia Grande

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIACÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	349,87 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:	3.800,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	43,16 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:	3.493,29
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIACÃO:	0,9193
VAGAS:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00	
	FT ADICIONAL 05:	0,00	
	FT ADICIONAL 06:	0,00	

MM

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA-SP 060082481  
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

63

## DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/10/2016

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 368,28

CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Floravante Zampol

NÚMERO: 171

COMP.: BAIRRO: Caiçara

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) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Novo FACE:

### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: a - novo  
COEF. DEP. (k): 0,986 IDADE: 2 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 110,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 0,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 110,00

### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 2 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1  
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 1

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 490.000,00

IMOBILIÁRIA: No local

CONTATO: Cuba Imóveis

TELEFONE: (11)2293-5311

### OBSERVAÇÃO:

Residencial Trianon VI

Referência: AP1691

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	369,12 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:
OBSCESCÊNCIA Fobs:	45,54 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
PADRÃO Fp:	347,45 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00
	FT ADICIONAL 05:	0,00
	FT ADICIONAL 06:	0,00

MM

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

## ENGENHEIRO CREA 06008261 ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/10/2016

SETOR:

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 368,28

CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Floravante Zampol - Residencial Gaivotas

NÚMERO: 145

COMP.:

BAIRRO: Caiçara

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) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Novo FACE:

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k): 0,993 IDADE: 1 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 89,47 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 0,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 89,47

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 2 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 365.000,00

IMOBILIÁRIA: Corretor Autônomo

TELEFONE: (13)3466-9922

CONTATO: Sr. Soriano

#### OBSERVAÇÃO:

Edifício localizado na esquina com a Av. Juscelino Kubitschek de Oliveira  
Residencial Gaivotas PG

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPe/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIACÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 338,05	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.671,62
OBsolescência Fobs: 20,71	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.036,07
PADRÃO Fp: 318,21	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIACÃO: 0,8269
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

MM

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA 1600824814  
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/10/2016

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 396,77

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Maria Tognini - Residencial Jacarandá

NÚMERO : 384

COMP.: BAIRRO : Caiçara

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) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Novo FACE :

### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
COEF. DEP. (k) : 0,986 IDADE : 2 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 80,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> : 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> : 0,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 80,00

### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 270.000,00

IMOBILIÁRIA : Potal Imobiliário da Viva Real - Apts à Venda - Bairro Caiçara

TELEFONE : (13)3477-4920

CONTATO : Bela Casa Imóveis

### OBSERVAÇÃO :

Edifício na esquina com a Rua Dino Tognini

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIACÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 303-21	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.037,50
OBsolescência Fobs : 34,50	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.768,80
PADRAO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIACÃO : 0,9115
VAGAS : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

6  
M

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA-SP 06008248-1  
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

65

## DADOS DA FICHA 14

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 28/10/2016

SETOR:

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 487,24

CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Salvador Molinari

NÚMERO: 116

COMP.:

BAIRRO: Caiçara

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) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio s/ elev. COEF. PADRÃO: 1,746 CONSERVAÇÃO: c - regular  
COEF. DEP. (k): 0,904 IDADE: 10 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 89,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 1,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 90,00

### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1  
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 300.000,00

IMOBILIÁRIA: No local

CONTATO: Brasil Brokers

TELEFONE: (11)2121-7244

### OBSERVAÇÃO:

Localizado na esquina com a praia  
Edifício Solar Vitoria Régia II

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPe/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIACÃO
LOCALIZAÇÃO Flac: 359,26	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.033,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 257,73	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.182,38
PADRÃO Fp: 250,20	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIACÃO: 1.0490
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA 0600824816  
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 15

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/10/2016

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 487,24

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Salvador Molinari

NÚMERO : 84

COMP.: BAIRRO : Caiçara

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) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. DEP. (k) : 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 99,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> : 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> : 0,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 99,00

### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 310.000,00

IMOBILIÁRIA : Portal Imobiliário da VivaRela - Aptos à Venda

CONTATO : Ar7 Consultoria Imobiliária

TELEFONE : (13)3473-2926

### OBSERVAÇÃO :

Edifício Solar das Oliveiras

Referência: Ap588

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 333,74	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2818,18
OBsolescência Fobs : 289,42	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2723,87
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIACÃO : 0,9665
VAGAS : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

W

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

## ENGENHEIRO CREA 41.000.245-1 ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

6

### DADOS DA FICHA 16

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/10/2016

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 487,24

CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Salvador Molinari - Ed. Sunshine Tower

NÚMERO: 27

COMP.:

BAIRRO: Caiçara

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) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,820 IDADE: 15 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 113,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 0,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 113,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 270.000,00

IMOBILIÁRIA: Corretora Autônoma

CONTATO: Sra. Janaina Ramos

TELEFONE: (11)9832-1661

#### OBSERVAÇÃO:

Edifício com frente para a praia

Referência: ay01

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIACÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	254,66 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 2.159,44
OBSCESCÊNCIA Fobs:	377,64 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 2.273,42
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIACAO: 1.057,2
VAGAS:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00
	FT ADICIONAL 05:	0,00
	FT ADICIONAL 06:	0,00

MM

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA-SP 160082-81  
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

60

## DADOS DA FICHA 17

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 28/10/2016

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 396,77

CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Santo Antonio

NÚMERO: 39

COMP.: BAIRRO: Caiçara

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) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Novo FACE:

### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular  
COEF. DEP. (k): 0,993 IDADE: 1 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 75,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 1,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 76,00

### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1  
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 240.000,00

IMOBILIÁRIA: Kaly Imóveis

CONTATO: Sr. Carlos

TELEFONE: (13)3591-1016

### OBSERVAÇÃO:

Edifício localizado na esquina com a praia  
Residencial Giardino

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 287,48	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.880,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 16,24	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.608,76
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIACÃO: 0,9058
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

W

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA-SP 06082431-1  
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 18

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/10/2016

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 396,77

CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Santo Antonio - Residencial Giardino

NÚMERO: 39

COMP.: BAIRRO: Caiçara

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) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Novo FACE:

### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k): 0,986 IDADE: 2 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 78,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 0,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 78,00

### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 260.000,00

IMOBILIÁRIA: Metro Quadrado Imóveis

CONTATO: Alessandro

TELEFONE: (13)3596-1322

### OBSERVAÇÃO:

Localizado na esquina com a Avenida Presidente Castelo Branco

Referência: AP129

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIACÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 299/16	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.000,00
OBsolescência Fabs: 34,08	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.734,61
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIACÃO: 0,9115
VAGAS	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA 060082/81-1  
ELEMENTOS DA AVAIIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 19

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/10/2016

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 341,21

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua São Domingos

NÚMERO : 724

COMP.:

BAIRRO : Caiçara

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) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,746 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k) : 0,964 IDADE : 5 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 69,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> : 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> : 1,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 70,00

### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 1

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 298.000,00

IMOBILIÁRIA : Paulo Roberto leardi

CONTATO : Sr. paulo Roberto

TELEFONE : (11)4317-1030

### OBSERVAÇÃO :

Residencial Trianon II

Referência: 476615

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 624,59	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.886,94
OBsolescência Fobs : 11.612	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.999,00
PADRÃO Fp : 320,67	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.028,89
VAGAS : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

MM

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA® 06008248110

## DADOS DA FICHA 20

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/10/2016

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 440,22

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua São João esquina com Av. Pres. Castelo Branco

NÚMERO : SN

COMP.: BAIRRO : Caiçara

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) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Novo FACE :

### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
COEF. DEP. (k) : 0,986 IDADE : 2 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 72,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> : 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> : 0,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 72,00

### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SÚITES : 1 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 240.000,00

IMOBILIÁRIA : Corretora Autônoma

CONTATO : Sra. Gicella Araujo da Silva

TELEFONE : (13)3329-6660

### OBSERVAÇÃO:

Edifício situado na esquina com a praia

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIACÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 329/13	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 34/08	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.704,25
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIACÃO : 0,9017
VAGAS : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

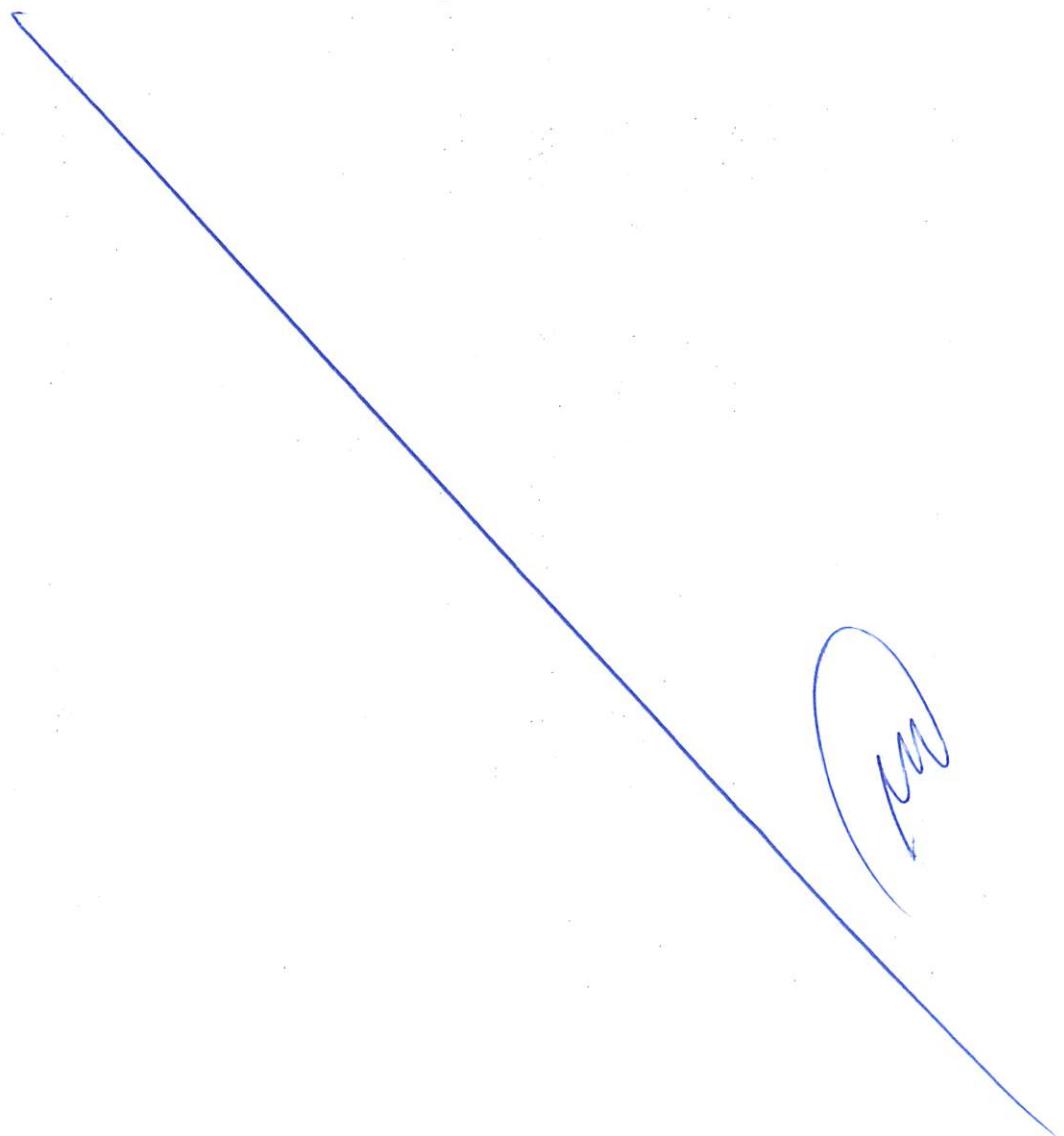
MM

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

ANEXO 03

**PESQUISA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DE  
VENDA DE APARTAMENTOS DE 2  
DORMITÓRIOS – ÁREAS 07 E 08**



# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

27  
ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.403,22

Desvio Padrão : 644,29

- 30% : 2.382,25

+ 30% : 4.424,18

Coeficiente de Variação : 18,9300

### VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.221,54

Desvio Padrão : 633,29

- 30% : 2.255,08

+ 30% : 4.188,00

Coeficiente de Variação : 19,6600

### DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Edificação Vertical

Modalidade : Venda

Data : 28/10/2016

Local : ÁREA 07/08 - Rua Roberto Barrella

VALOR TOTAL (R\$) :

186.849,32

Cliente : Prefeitura Estância Balneária de Praia Grande

Área m<sup>2</sup> : 58,00

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.221,54

### INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%)

INTERVALO MÍNIMO : 3.033,48

INTERVALO MÁXIMO : 3.409,60

### GRAU DE PRECISÃO

III

JP

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRIPTIVA

DESCRÍÇÃO: APARTAMENTO DE 2 DORMITÓRIOS

DATA: 28/10/2016

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,90

PARCELA DE BENEFÍCIO: 0,80

OBSERVAÇÃO:

### FATOR ÍNDICE

<input checked="" type="checkbox"/> Localização	148,88
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 0 Estado de Conservação A - NOVO
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,00



# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

## MATRIZ DE UNITÁRIOS

Nº	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
1	Av. Juscelino Kubitschek de Oliveira ,543	2.571,43	2.394,86	0,9313
2	Av. Nossa Senhora de Fátima ,81	4.029,85	3.515,93	0,8725
3	Av. Presidente Castelo Branco ,11.590	3.857,14	4.559,10	1,1820
4	Av. Presidente Castelo Branco ,12.945	3.600,00	3.743,70	1,0399
5	Av. Presidente Castelo Branco ,12.440	4.602,80	4.207,87	0,9142
6	Rua Antonio Reinaldo Gonçalves ,30	4.302,20	3.895,65	0,9055
7	Rua Catarina Bandeira ,35	3.927,27	3.511,70	0,8942
8	Rua Deputado Pinheiro Junior ,236	2.965,91	3.294,17	1,1107
9	Rua Dr. Gervasio Bonavides ,23	2.920,21	3.324,85	1,1386
10	Rua Fioravante Zampol ,145	3.800,00	3.390,40	0,8922
11	Rua Fioravante Zampol ,171	4.009,09	3.229,50	0,8055
12	Rua Fioravante Zampol - Residencial Gaivotas ,145	3.671,62	2.936,65	0,7998
13	Rua Maria Tognini - Residencial Jacarandá ,384	3.037,50	2.692,46	0,8864
14	Rua Salvador Molinari ,116	3.033,71	3.120,29	1,0285
15	Rua Salvador Molinari ,84	2.818,18	2.666,19	0,9461
16	Rua Salvador Molinari - Ed. Sunshine Tower ,27	2.150,44	2.229,41	1,0367
17	Rua Santo Antonio ,39	2.880,00	2.536,37	0,8807
18	Rua Santo Antonio - Residencial Giardino ,39	3.000,00	2.659,22	0,8864
19	Rua São Domingos ,724	3.886,96	3.885,46	0,9996
20	Rua São João esquina com Av. Pres. Castelo Branco ,51	3.000,00	2.636,99	0,8790



# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

— ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1 —

## GRÁFICO DE DISPERSÃO

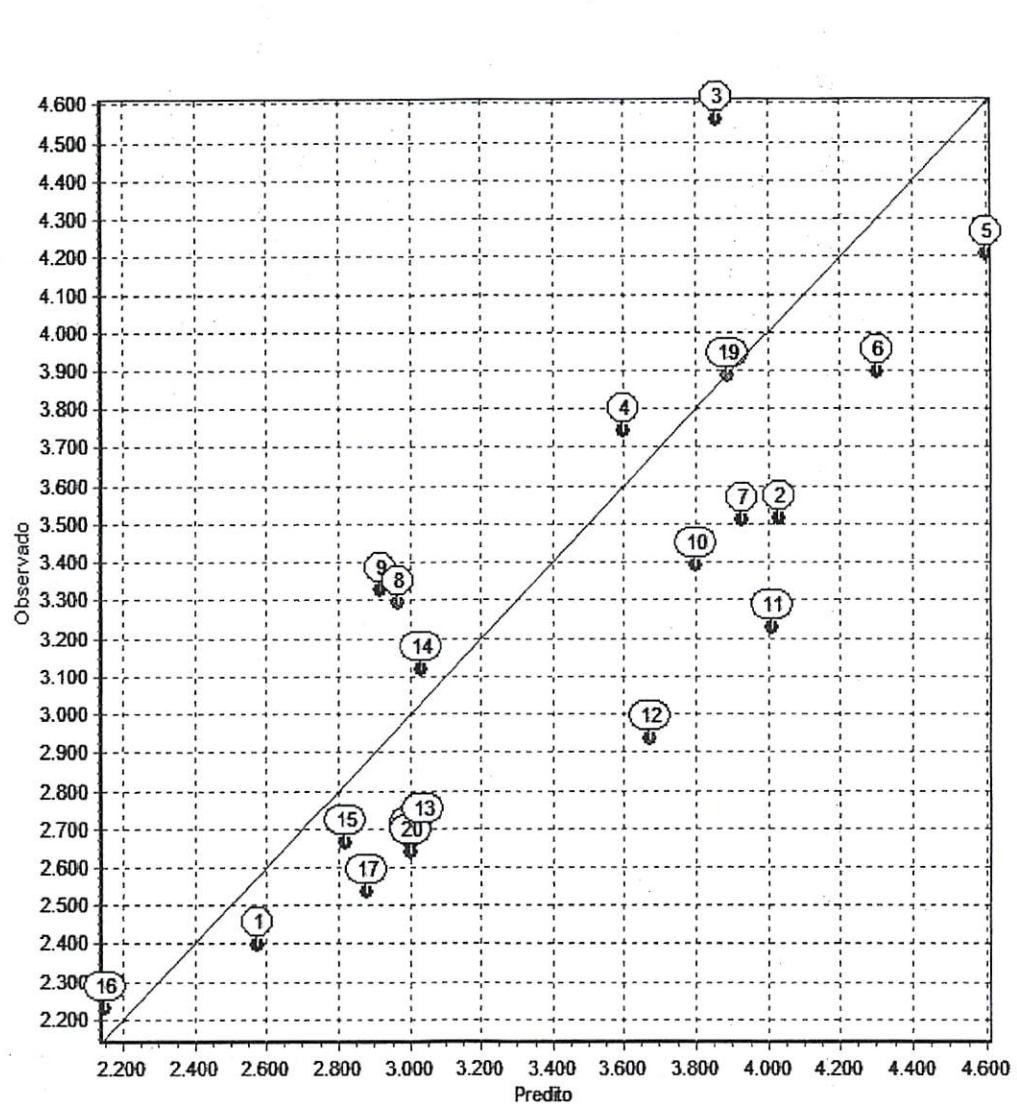
Nº	X	Y
13	3.037,50	2.692,46
14	3.033,71	3.120,29
15	2.818,18	2.666,19
16	2.150,44	2.229,41
17	2.880,00	2.536,37
18	3.000,00	2.659,22
19	3.886,96	3.885,46
20	3.000,00	2.636,99
1	2.571,43	2.394,86
2	4.029,85	3.515,93
3	3.857,14	4.559,10
4	3.600,00	3.743,70
5	4.602,80	4.207,87
6	4.302,20	3.895,65
7	3.927,27	3.511,70
8	2.965,91	3.294,17
9	2.920,21	3.324,85
10	3.800,00	3.390,40
11	4.009,09	3.229,50
12	3.671,62	2.936,65



# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

## GRÁFICO DE DISPERSÃO



M

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA-RJ 060062451-1  
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 28/10/2016

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 487,24

CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Av. Nossa Senhora de Fátima

NÚMERO: 81

COMP.: BAIRRO: Caiçara

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) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Novo FACE:

### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k): 0,986 IDADE: 2 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 67,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 0,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 67,00

### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 300.000,00

IMOBILIÁRIA: Portal Imobiliário VivaReal - Apts à Venda

TELEFONE: (11)4689-6855

CONTATO: Capital Assessoria Imobiliária

### OBSERVAÇÃO:

Localizado na primeira quadra da praia  
Residencial Nossa Senhora de Fátima

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	559,70 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	45,78 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:
VAGAS:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00
	FT ADICIONAL 05:	0,00
	FT ADICIONAL 06:	0,00



# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA 060082-811  
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 28/10/2016

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 341,21

CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Av. Presidente Castelo Branco

NÚMERO: 11.590

COMP.: BAIRRO: Caiçara

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) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: c - regular  
COEF. DEP. (k): 0,945 IDADE: 5 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 70,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 1,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 71,00

### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1  
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 300.000,00

IMOBILIÁRIA: Corretor Autônomo - Portal Imobiliário VivaReal

CONTATO: Sr. Alexandre Macile da Silva

TELEFONE: (13)9816-1476

### OBSERVAÇÃO:

Edifício localizado na esquina com a Rua José Demar Peres  
Residencial Villagio Di Napoli

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBARE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIACAO
LOCALIZAÇÃO Floc: 434,83	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.857,40
OBSCOLESCÊNCIA Fobs: 179,59	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.959,10
PADRÃO Fp: 957,20	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIACAO: 1.182,00
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA nº 060082/81-1  
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

20

## DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 28/10/2016

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 463,02

CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Av. Presidente Castelo Branco

NÚMERO: 12.945

COMP.: BAIRRO: Caiçara

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) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
COEF. DEP. (k): 0,820 IDADE: 15 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 100,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 1,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 101,00

### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1  
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 400.000,00

IMOBILIÁRIA: No local

CONTATO: Roman Magi Imóveis

TELEFONE: (13)3479-1885

### OBSERVAÇÃO:

Edifício localizado na esquina com a Rua São Cristovão

Edifício Paraty

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIACÃO
LOCALIZAÇÃO Floc.: 188,49	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.600,00
OBSCOLESCÊNCIA Fobs.: 682,20	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.743,70
PADRÃO Fp.: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIACÃO: 1,039%
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

RM

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA-RJ 06008241-1  
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 28/10/2016

SETOR: QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 440,22

CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Av. Presidente Castelo Branco

NÚMERO: 12.440

COMP.:

BAIRRO: Caiçara

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) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular  
COEF. DEP. (k): 0,945 IDADE: 5 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 58,66 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 1,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 59,66

### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1  
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 300.000,00

IMOBILIÁRIA: Portal Imobiliário VivaReal - Aptos à Venda

CONTATO: Imobiliária Menegelli

TELEFONE: (19)3426-0030

### OBSERVAÇÃO:

Edifício localizado na esquina com Rua Santo Agostinho  
Residencial Portal do Sul - Edifício Barra do Sahy

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIACÃO
LOCALIZAÇÃO Floc.: 609,23	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.602,80
OBSOLESCÊNCIA Fobs.: 214,31	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.207,87
PADRÃO Fp.: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIACÃO: 0,9142
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

CH

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREAº 860082/81-1  
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/10/2016

SETOR : QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 316,28

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Antonio Reinaldo Gonçalves

NÚMERO : 30

COMP.: BAIRRO : Caiçara

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) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Novo FACE :

### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k) : 0,986 IDADE : 2 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 91,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> : 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> : 0,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 91,00

### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 435.000,00

IMOBILIÁRIA : Portal Imobiliário da VivaReal - Apts à Venda

CONTATO : Sr. João Henrique Armbrust Lohmann

TELEFONE : (11)9998-2622

### OBSERVAÇÃO:

Edifício localizado na esquina com a Av. Pres. Castelo Branco

Referência: 1957ba

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIACÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 455,41	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.302,20
OBSCOLESCÊNCIA Fobs : 48,87	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.895,65
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIACÃO : 0,9055
VAGAS	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA 060062431-1  
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

23

## DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 28/10/2016

SETOR: QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 463,02

CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Catarina Bandeira

NÚMERO: 35

COMP.:

BAIRRO: Caiçara

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) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k): 0,964 IDADE: 5 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 110,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 1,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 111,00

### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 480.000,00

IMOBILIÁRIA: Portal Imobiliário VivaReal - Apts à Venda

CONTATO: Contente Imóveis

TELEFONE: (11)3589-7300

### OBSERVAÇÃO:

Edifício localizado na esquina com a praia

Referência: 19339

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIACÃO
LOCALIZAÇÃO Ploc: 532,90	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.927,27
OBSCOLESCÊNCIA Fobs: 117,83	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.511,70
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIACÃO: 0,8942
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

W

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA SP 060062481-1  
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/10/2016

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 440,22

CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Deputado Pinheiro Junior

NÚMERO: 236

COMP.:

BAIRRO: Caiçara

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) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 1,692 CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (k): 0,858 IDADE: 15 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 88,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 0,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 88,00

### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 290.000,00

IMOBILIÁRIA: Portal Imobiliário da VivaReal - Apts à Venda

CONTATO: Mary Leg Imóveis

TELEFONE: (13)3477-6325

### OBSERVAÇÃO:

Edifício localizado na esquina da Rua Deputado Laercio Corte

Referência: AP0094

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPe/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIACÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	392,57 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:	2.963,91
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	392,62 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:	3.294,17
PADRÃO Fp:	328,14 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIACÃO:	1.110,72
VAGAS:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00	
	FT ADICIONAL 05:	0,00	
	FT ADICIONAL 06:	0,00	



# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA® 060082481-1  
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 28/10/2016

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 569,15

CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Dr. Gervasio Bonavides

NÚMERO: 23

COMP.: BAIRRO: Caiçara

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) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 1,692 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
COEF. DEP. (k): 0,820 IDADE: 15 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 94,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 1,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 95,00

### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 0

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 305.000,00

IMOBILIÁRIA: Portal Imobiliário VivaReal - Aptos à Venda

CONTATO: Mirante Imóveis

TELEFONE: (11)3871-8446

### OBSERVAÇÃO:

Edifício localizado na primeira quadra da praia

Edifício Saint German

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA (BAPE/SP)	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flac: 431,27	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.929,21
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 512,82	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.324,85
PADRÃO Fp: 328,09	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.138,66
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA nº 060082481-1  
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

26

## DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 28/10/2016

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 368,28

CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Floravante Zampol

NÚMERO: 145

COMP.: BAIRRO: Caiçara

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) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Novo FACE:

### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k): 0,986 IDADE: 2 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 90,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 1,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 91,00

### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 380.000,00

IMOBILIÁRIA: No local

CONTATO: Nobre Imóveis

TELEFONE: (11)4525-0578

### OBSERVAÇÃO:

Edifício localizado na esquina da Av. Juscelino K. de Oliveira  
Residencial Gaivotas Praia Grande

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIACÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	452,76 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 3.800,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	43,16 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 3.390,40
PADRÃO Fp:	9,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIACÃO: 0,8922
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00
	FT ADICIONAL 05:	0,00
	FT ADICIONAL 06:	0,00

26  
M

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA R° 0600824311  
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

8X

## DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/10/2016

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 293,48

CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Av. Juscelino Kubistchek de Oliveira

NÚMERO: 543

COMP.: BAIRRO: Caiçara

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) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k): 0,964 IDADE: 5 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 70,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 0,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 70,00

### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

## DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA: Corretor Autônomo

CONTATO: Sr. rafael Coelho

TELEFONE: (11)9473-4197

### OBSERVAÇÃO:

Referência: PG210

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 263,39	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.371,48
OBSCOLESCÊNCIA Fobs: 76,82	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.394,86
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9313
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

8X

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA® 060082734-1  
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/10/2016

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 368,28

CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Floravante Zampol

NÚMERO: 171

COMP.: BAIRRO: Caiçara

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) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Novo FACE:

### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: a - novo  
COEF. DEP. (k): 0,986 IDADE: 2 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 110,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 0,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 110,00

### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 2 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 1

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 490.000,00

IMOBILIÁRIA: No local

CONTATO: Cuba Imóveis

TELEFONE: (11)2293-5311

### OBSERVAÇÃO:

Residencial Trianon VI

Referência: AP1691

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (f <sub>loc</sub> ): -477,68	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.009,09
OBSCOLESCÊNCIA (f <sub>obs</sub> ): -45,54	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.229,50
PADRÃO (f <sub>p</sub> ): -347,45	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8055
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

*su*

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA 060082481-1  
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

85

## DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/10/2016

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 368,28

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Floravante Zampol - Residencial Gaivotas

NÚMERO : 145

COMP.: BAIRRO : Caiçara

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) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Novo FACE :

### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k) : 0,993 IDADE : 1 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 89,47 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 0,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 89,47

### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 2 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 365.000,00

IMOBILIÁRIA : Corretor Autônomo

CONTATO : Sr. Soriano

TELEFONE : (13)3466-9922

### OBSERVAÇÃO :

Edifício localizado na esquina com a Av. Juscelino Kubitschek de Oliveira  
Residencial Gaivotas PG

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIACÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	437,47 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	3.671,62
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	20,71 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	2.938,69
PADRÃO Fp :	318,21 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIACÃO :	0,7998
VAGAS :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00	
	FT ADICIONAL 05 :	0,00	
	FT ADICIONAL 06 :	0,00	

MM

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA 0600824351  
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

90

## DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/10/2016

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 396,77

CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Maria Tognini - Residencial Jacarandá

NÚMERO: 384

COMP.: BAIRRO: Caiçara

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) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Novo FACE:

### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k): 0,986 IDADE: 2 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 80,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 0,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 80,00

### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 270.000,00

IMOBILIÁRIA: Potal Imobiliário da Viva Real - Apts à Venda - Bairro Caiçara

CONTATO: Bela Casa Imóveis

TELEFONE: (13)3477-4920

### OBSERVAÇÃO:

Edifício na esquina com a Rua Dino Tognini

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIACÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	379,55 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:	3.037,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	34,50 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:	2.692,46
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIACÃO:	0,8864
VAGAS:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00	
	FT ADICIONAL 05:	0,00	
	FT ADICIONAL 06:	0,00	

MM

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA nº 06008-481-1  
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 14

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 28/10/2016

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 487,24

CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Salvador Molinari

NÚMERO: 116

COMP.:

BAIRRO: Caiçara

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) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio s/ elev. COEF. PADRÃO: 1,746 CONSERVAÇÃO: c - regular  
COEF. DEP. (k): 0,904 IDADE: 10 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 89,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 1,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 90,00

### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1  
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 300.000,00

IMOBILIÁRIA: No local

CONTATO: Brasil Brokers

TELEFONE: (11)2121-7244

### OBSERVAÇÃO:

Localizado na esquina com a praia  
Edifício Solar Vitoria Régia II

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIACÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -421,35	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.033,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 257,73	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.120,29
PADRÃO Fp: 250,20	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIACÃO: 1,0285
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA 060082481-1  
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

92

## DADOS DA FICHA 15

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/10/2016

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 487,24

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Salvador Molinari

NÚMERO : 84

COMP.: BAIRRO : Caiçara

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) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. DEP. (k) : 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 99,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> : 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> : 0,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 99,00

### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 310.000,00

IMOBILIÁRIA : Portal Imobiliário da VivaRela - Aptos à Venda

CONTATO : Ar7 Consultoria Imobiliária

TELEFONE : (13)3473-2926

### OBSERVAÇÃO :

Edifício Solar das Oliveiras

Referência: Ap588

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIACÃO
LOCALIZAÇÃO Floc. : 391,41	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.818,18
OBSOLESCÊNCIA Fobs. : 269,42	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.666,19
PADRÃO Fp. : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIACÃO : 0,9461
VAGAS : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

92  
W

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA-SP 0008248  
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 16

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/10/2016

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 487,24

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Salvador Molinari - Ed. Sunshine Tower

NÚMERO : 27

COMP.: BAIRRO : Caiçara

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) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
COEF. DEP. (k) : 0,820 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 113,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> : 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> : 0,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 113,00

### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 270.000,00

IMOBILIÁRIA : Corretora Autônoma

CONTATO : Sra. Janaina Ramos

TELEFONE : (11)9832-1661

### OBSERVAÇÃO:

Edifício com frente para a praia

Referência: ay01

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIACÃO
LOCALIZAÇÃO Floc. : 298,67	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.159,44
OBSCOLESCÊNCIA Fobs. : 377,64	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.229,41
PADRÃO Fp. : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIACÃO : 1.036,71
VAGAS : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

*MM*

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREF 06008248-1  
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 17

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/10/2016

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 396,77

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santo Antonio

NÚMERO : 39

COMP.: BAIRRO : Caiçara

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) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Novo FACE :

### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k) : 0,993 IDADE : 1 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 75,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> : 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> : 1,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 76,00

### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 240.000,00

IMOBILIÁRIA : Kaly Imóveis

TELEFONE : (13)3591-1016

CONTATO : Sr. Carlos

### OBSERVAÇÃO :

Edifício localizado na esquina com a praia  
Residencial Giardino

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIACAO
LOCALIZAÇÃO Floc. : 369,87	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.880,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs. : 16,24	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.636,37
PADRÃO Fp. : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIACAO : 0,8897
VAGAS : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA-SPº 060082481-1  
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 18

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/10/2016

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 396,77

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santo Antonio - Residencial Giardino

NÚMERO : 39

COMP.: BAIRRO : Caiçara

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) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Novo FACE :

### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
COEF. DEP. (k) : 0,986 IDADE : 2 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 78,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> : 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> : 0,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 78,00

### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 260.000,00

IMOBILIÁRIA : Metro Quadrado Imóveis

CONTATO : Alessandro

TELEFONE : (13)3596-1322

### OBSERVAÇÃO :

Localizado na esquina com a Avenida Presidente Castelo Branco

Referência: AP129

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIACAO
LOCALIZAÇÃO Floc. : 37486	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs. : 94,08	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.657,22
PADRÃO Fp. : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIACAO : 0,8864
VAGAS : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA nº 060082481-1  
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 19

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 28/10/2016

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 341,21

CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua São Domingos

NÚMERO: 724

COMP.:

BAIRRO: Caiçara

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) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Original

FACE:

### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio s/ elev. COEF. PADRÃO: 1,746 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k): 0,964 IDADE: 5 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 69,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 1,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 70,00

### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 1

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 298.000,00

IMOBILIÁRIA: Paulo Roberto leardi

CONTATO: Sr. paulo Roberto

TELEFONE: (11)4317-1030

### OBSERVAÇÃO:

Residencial Trianon II

Referência: 476615

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIACÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 438,19	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.884,96
OBSCOLESCÊNCIA Fobs: 116,12	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.885,46
PADRÃO Fp: 320,57	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIACÃO: 0,9996
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

*MM*

# JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA-SP 06082181  
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

97

## DADOS DA FICHA 20

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/10/2016

SETOR: QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 440,22

CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua São João esquina com Av. Pres. Castelo Branco

NÚMERO: SN

COMP.:

BAIRRO: Caiçara

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) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Novo FACE:

### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular  
COEF. DEP. (k): 0,986 IDADE: 2 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 72,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 0,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 72,00

### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 240.000,00

IMOBILIÁRIA: Corretora Autônoma

CONTATO: Sra. Gicella Araujo da Silva

TELEFONE: (13)3329-6660

### OBSERVAÇÃO:

Edifício situado na esquina com a praia

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIACÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 397,08	FT ADICIONAL 01: 0,50	VALOR UNITÁRIO: 3.000,00
OBsolescência Fobs: 34,08	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2436,99
PADRAO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIACÃO: 0,8790
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

W

**PROCESSO N° 129/16**

**FOLHA DE INFORMAÇÃO**

Sr. Presidente,

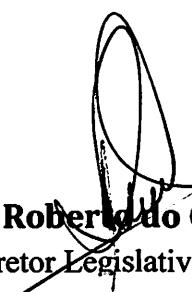
Abro o presente processo, composto de 101 fls, referentes a(o) PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 010/16 e uma folha de informação.

Praia Grande 07 de dezembro de 2016.

  
**Fabiano Cardoso Vinciguerra**  
**Operador Técnico**

A Assessoria Jurídica, para manifestação.

Praia Grande, 07 de dezembro de 2016.

  
**Manoel Roberto do Carmo**  
**Diretor Legislativo**



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

**À DIRETORIA JURÍDICA  
SENHORA DIRETORA:**

Trata o presente processo de Projeto de Lei, de autoria do Executivo Municipal, assim ementado: DISPÕE SOBRE APORTE FINANCEIRO MEDIANTE DAÇÃO EM PAGAMENTO COM TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE IMÓVEL DE ÁREAS DE TERRENOS, PARA O INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE PRAIA GRANDE – IPMPG, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O projeto encontra-se no âmbito de competência privativa do Poder Executivo, por tratar de matéria fiscal e orçamentária do Município.

Pretende o Executivo, realizar a transferência de propriedades de terrenos avaliados em R\$ 78.600.659,00 para financiamento do déficit técnico do regime de previdência dos servidores públicos do município de Praia Grande.

O déficit técnico está instruído por avaliação atuarial baseada em estudo técnico subscrito por atuário devidamente habilitado, e que acompanhou o Projeto que deu origem à Lei Complementar n.º 7 716, de 216 de fevereiro de 2016.

A Lei acima citada, aprovada por esta Casa, criou o plano de amortização do déficit técnico do sistema previdenciário municipal, através da instituição de plano que prevê repasse de recursos suplementares ao IPMPG até o exercício de 2043.

O plano de amortização do déficit técnico objetiva dimensionar os compromissos do plano de benefícios e estabelecer o plano de custeio de forma a manter o equilíbrio e a solvência atuarial do sistema.

Falar-se em Déficit Técnico não significa afirmar incapacidade ou debilidade financeira do IPMPG, mas tão somente **de projetar o custeio financeiro para além das próximas décadas**, de forma a garantir TODOS os futuros benefícios previdenciários aos servidores de Praia Grande.

O RPPS de Praia Grande, assim como a maciça maioria dos RPPS's de todos o Brasil foram criados com um "ALTO PASSIVO INICIAL", ou seja, pouco tempo depois de sua instituição ocorrida em 1.999, ainda sem a respectiva



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

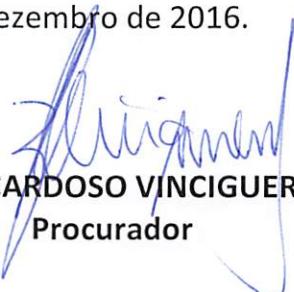
formação de RESERVAS, houve a concessão de aposentadorias aos servidores que já estavam na iminência de sua aposentadoria.

Dessa forma, a proposta demonstra o esforço administrativo em equacionar o sistema previdenciário municipal para as futuras gerações, em complementação ao aporte realizado através da Lei Complementar n.º 666/2013 – doação de imóvel no valor de R\$ 28.513.000,00 – ao plano de amortização proposto na LC 717/2016 e esta Dação em Pagamento.

Significa que o aporte está justificado para atender à necessidade de amortizar o déficit atuarial e não financeiro, já que o IPMPG vem recebendo de forma regular as contribuições financeiras dos contribuintes e do Poder Público, bem como há saldo de R\$ 426.880.847,12 nas contas bancárias da autarquia.

Considerando que do ponto de vista legal e formal, a proposta não sofre quaisquer restrições, somos de parecer favorável à submissão do mesmo à deliberação colegiada.

Praia Grande, 09 de dezembro de 2016.

  
**FÁBIO CARDOSO VINCIGUERRA**  
Procurador

**SENHOR DIRETOR LEGISLATIVO:**

Acolho o parecer, pelos seus próprios fundamentos.

Para vossa elevada deliberação e posterior encaminhamento à Douta Comissão de Justiça e Redação e de Finanças e Orçamento.

Praia Grande, 09 de dezembro de 2016.

  
**FERNANDA CHRISTINA ALVAREZ LORENZO**  
Diretora Jurídica



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

PROCESSO N° 129 /16

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 10/16

AUTOR: EXECUTIVO MUNICIPAL

COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO e de FINANÇAS E ORÇAMENTO

Relator: Vereador ANTONIO EDUARDO SERRANO

PARECER CONJUNTO

Senhor Presidente:

Às catorze horas e cinquenta minutos do dia doze de dezembro de dois mil e dezesseis, na sala dos Srs. Vereadores, presentes todos os seus membros, reuniram-se extraordinariamente 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, assim ementado: DISPÕE SOBRE APORTE FINANCEIRO MEDIANTE DAÇÃO EM PAGAMENTO COM TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE IMÓVEL DE ÁREAS DE TERRENOS, PARA O INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE PRAIA GRANDE – IPMPG, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O projeto encontra-se no âmbito de competência privativa do Poder Executivo, por tratar de matéria fiscal e orçamentária do Município.

Pretende o Executivo, realizar a transferência de propriedades de terrenos avaliados em R\$ 78.600.659,00 para financiamento do déficit técnico do regime de previdência dos servidores públicos do município de praia grande.

O déficit técnico está instruído por avaliação atuarial baseada em estudo técnico subscrito por atuário devidamente habilitado, e que acompanhou o Projeto que deu origem à Lei Complementar n.º 7 716, de 216 de fevereiro de 2016.

A Lei acima citada, aprovada por esta Casa, criou o plano de amortização do déficit técnico do sistema previdenciário municipal, através da instituição de plano que prevê repasse de recursos suplementares ao IPMPG até o exercício de 2043.

O plano de amortização do déficit técnico objetiva dimensionar os compromissos do plano de benefícios e estabelecer o plano de custeio de forma a manter o equilíbrio e a solvência atuarial do sistema.

Falar-se em Déficit Técnico não significa afirmar incapacidade ou debilidade financeira do IPMPG, mas tão somente **de projetar o custeio financeiro para além das próximas décadas**, de forma a garantir TODOS os futuros benefícios previdenciários aos servidores de Praia Grande.



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

O RPPS de Praia Grande, assim como a maciça maioria dos RPPS's de todos o Brasil foram criados com um "ALTO PASSIVO INICIAL", ou seja, pouco tempo depois de sua instituição ocorrida em 1.999, ainda sem a respectiva formação de RESERVAS, houve a concessão de aposentadorias aos servidores que já estavam na iminência de sua aposentadoria.

Dessa forma, a proposta demonstra o esforço administrativo em equacionar o sistema previdenciário municipal para as futuras gerações, em complementação ao aporte realizado através da Lei Complementar n.º 666/2013 – doação de imóvel no valor de R\$ 28.513.000,00 – ao plano de amortização proposto na LC 717/2016 e esta Dação em Pagamento.

Significa que o aporte está justificado para atender à necessidade de amortizar o déficit atuarial e não financeiro, já que o IPMPG vem recebendo de forma regular as contribuições financeiras dos contribuintes e do Poder Público, bem como há saldo de R\$ 426.880.847,12 nas contas bancárias da autarquia.

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

QUORUM: MAIORIA ABSOLUTA

ANTONIO EDUARDO SERRANO

MARCELINO SANTOS GOMES

SERGIO LUIZ SCHIANO DE SOUZA

BENEDITO RONALDO CESAR

MARCO ANTONIO DE SOUSA

ANTONIO CARLOS REZENDE



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

**FICHA DE INSCRIÇÃO PARA DISCUSSÃO:**

**ITEM: 03 - PLC 10/16 - PROC. 129/16 - 42º S.O.**

	NOME	HORÁRIO INÍCIO	HORÁRIO FIM
1	MARCO	12:35	12:36
2	EUVALDO	12:36	12:40
3	MARCELINO		
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			

Praia Grande, 15/12/2016.

ROBERTO ANDRADE E SILVA

Presidente



# CÂMARA MUNICIPAL DE PRAIA GRANDE

**Matéria : PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 10/16**  
**Autoria : EXECUTIVO MUNICIPAL**

**Ementa : Dispõe sobre o aporte financeiro mediante dação em pagamento com transferência de propriedade imóvel de áreas de terrenos, para o Instituto de Previdência Municipal de Praia Grande - IPMPG e dá outras providências.**

Reunião : 42º Sessão Ordinária  
Data : 15/12/2016 - 12:40:10 às 12:41:11  
Tipo : Nominal  
Turno : 1ª Votação  
Quorum : Maioria Simples  
Condicão : Maioria Simples  
Total de Presentes : 17 Parlamentares

N.Ordem	Nome do Parlamentar	Partido	Voto	Horário
1	ANTONIO CARLOS REZENDE	PSDB	Sim	12:40:14
2	ANTONIO EDUARDO SERRANO	PROS	Sim	12:40:16
3	BENEDITO RONALDO CESAR	PMDB	Sim	12:40:21
4	CARLOS EDUARDO BARBOSA	PTB	Sim	12:40:32
5	CARLOS EDUARDO G KARAN	PSD	Nao	12:40:16
6	EDNALDO DOS SANTOS PASSOS	SDD	Sim	12:40:17
7	EDUARDO PADUA SOARES JARDIM	PMDB	Não Votou	
8	EUVALDO REIS S MENEZES	PTN	Sim	12:40:19
9	HUGULINO ALVES RIBEIRO	PMDB	Sim	12:40:20
10	JANAINA BALLARIS	PT	Sim	12:41:03
11	KATSU YONAMINE	PSDB	Sim	12:40:18
12	MARCELINO SANTOS GOMES	PMDB	Sim	12:40:20
13	MARCO ANTONIO DE SOUSA	PMN	Sim	12:40:22
14	ROBERTO ANDRADE E SILVA	PMDB	Não Votou	
15	ROMULO BRASIL REBOUÇAS	PSD	Sim	12:40:15
16	SERGIO LUIZ SCHIANO DÉ SOUZA	PSDB	Sim	12:40:28
17	TATIANA TOSCHI MENDES	PMDB	Sim	12:40:45

Totais da Votação : SIM 14 NÃO 1 93,33% 6,67% TOTAL 15

Resultado da Votação : APROVADO

Mesa Diretora da Reunião :

PRESIDENTE

1º SECRETÁRIO



# CÂMARA MUNICIPAL DE PRAIA GRANDE

**Matéria : PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 10/16 Cópia**  
**Autoria : EXECUTIVO MUNICIPAL**

**Ementa : Dispõe sobre o aporte financeiro mediante dação em pagamento com transferência de propriedade imóvel de áreas de terrenos, para o Instituto de Previdência Municipal de Praia Grande - IPMPG e dá outras providências.**

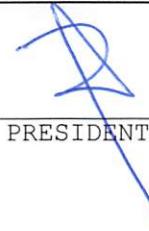
Reunião : 10º Sessão Extraordinária  
Data : 15/12/2016 - 14:25:30 às 14:25:53  
Tipo : Nominal  
Turno : 2ª Votação  
Quorum : Maioria Simples  
Condição : Maioria Simples  
Total de Presentes : 14 Parlamentares

N.Ordem	Nome do Parlamentar	Partido	Voto	Horário
1	ANTONIO CARLOS REZENDE	PSDB	Sim	14:25:38
2	ANTONIO EDUARDO SERRANO	PROS	Sim	14:25:36
3	BENEDITO RONALDO CESAR	PMDB	Sim	14:25:38
4	CARLOS EDUARDO BARBOSA	PTB	Sim	14:25:40
5	CARLOS EDUARDO G KARAN	PSD	Nao	14:25:37
6	EDNALDO DOS SANTOS PASSOS	SDD	Sim	14:25:37
7	EDUARDO PADUA SOARES JARDIM	PMDB	Sim	14:25:39
8	EUVALDO REIS S MENEZES	PTN	Não Votou	
9	HUGULINO ALVES RIBEIRO	PMDB	Sim	14:25:45
10	JANAINA BALLARIS	PT	Não Votou	
11	KATSU YONAMINE	PSDB	Sim	14:25:41
12	MARCELINO SANTOS GOMES	PMDB	Sim	14:25:35
13	MARCO ANTONIO DE SOUSA	PMN	Sim	14:25:37
14	ROBERTO ANDRADE E SILVA	PMDB	Não Votou	
15	ROMULO BRASIL REBOUÇAS	PSD	Sim	14:25:40
16	SERGIO LUIZ SCHIANO DÉ SOUZA	PSDB	Não Votou	
17	TATIANA TOSCHI MENDES	PMDB	Sim	14:25:37

Totais da Votação : SIM 12 NÃO 1 92,31% 7,69% TOTAL 13

Resultado da Votação : APROVADO

Mesa Diretora da Reunião :

  
PRESIDENTE

  
1º SECRETÁRIO



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

Em 15 de Dezembro de 2.016.

**OFÍCIO GPC-L Nº 163/16**

SENHOR PREFEITO:

Com os meus cordiais cumprimentos, tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência o incluso Autógrafo Lei Complementar nº 09/16, relativo ao Projeto de Lei Complementar nº 10/16, de autoria desse Executivo Municipal, o qual veio a esta Casa capeado pela Mensagem nº 27/2016 e que **“dispõe sobre aporte financeiro mediante dação em pagamento com transferência da propriedade imóvel de áreas de terrenos, para o Instituto de Previdência Municipal de Praia Grande – IPMPG e dá outras providências”**, aprovado em Segunda Discussão por ocasião da Décima Sessão Extraordinária, da Quarta Sessão Legislativa da Décima Primeira Legislatura, realizada nesta data.

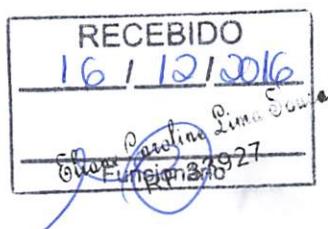
Valho-me do ensejo para renovar a Vossa Excelência os protestos de elevada estima e real apreço.

Atenciosamente,

*ROBERTO ANDRADE E SILVA*  
Presidente

**CÓPIA**

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





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

**AUTÓGRAFO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 09/2016**

"Dispõe sobre aporte financeiro mediante dação em pagamento com transferência da propriedade imóvel de áreas de terrenos, para ao *Instituto de Previdência Municipal de Praia Grande – IPMPG*, e dá outras providências"

A CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE APROVA:

**Art. 1º** Fica autorizado o Executivo a mediante dação em pagamento a transferir a propriedade imóvel de algumas áreas de terrenos, a título de aporte financeiro ao Instituto de Previdência Municipal de Praia Grande – IPMPG, nos termos do permissivo inscrito no artigo 75 da Lei Complementar nº 607, de 09 de dezembro de 2011, os imóveis objeto das matrículas nº 92.412, 192.413, 192.415 e 192.416, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Praia Grande.

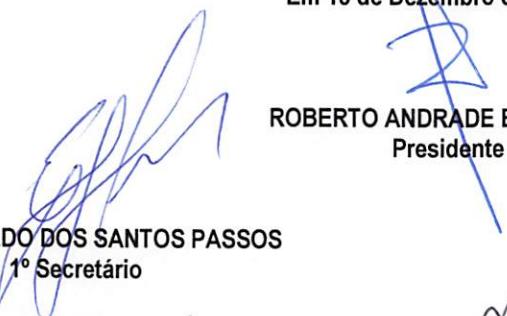
**§1º** A transferência ora autorizada no "caput" materializar-se-á mediante a celebração de escritura pública, adotado o valor de avaliação de R\$ 78.600.659,00, para fins de inscrição no patrimônio do Instituto de Previdência Municipal de Praia Grande – IPMPG, servindo para abatimento do déficit atuarial previsto na Lei Complementar nº 717, de 11 de 26 fevereiro de 2016.

**§2º** O valor atribuído ao bem e seu potencial econômico, conforme laudo de avaliação que faz parte integrante do presente como anexo Único, serve para abater o déficit atuarial contido no artigo 1º da Lei Complementar nº 716 de 26 de fevereiro de 2016, relativo aos exercícios de 2016 e 2017 em sua integralidade e parte do aporte a ser efetuado no exercício de 2018.

**Art. 2º** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

**MESA DIRETORA DA CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE**

Em 15 de Dezembro de 2.016

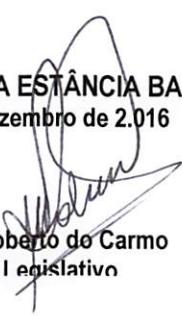
  
ROBERTO ANDRADE E SILVA  
Presidente

  
EDNALDO DOS SANTOS PASSOS  
1º Secretário

  
CARLOS EDUARDO BARBOSA  
2º Secretário

**SECRETARIA DA CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE**

Em 15 de Dezembro de 2.016

  
Manoel Roberto do Carmo  
Diretor I Legislativo



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

**“ANEXO II (NR)–”**

<b>Ano</b>	<b>Aporte Anual em R\$</b>
<b>2016</b>	<b>24.160.855,62</b>
<b>2017</b>	<b>29.529.934,65</b>
<b>2018</b>	<b>34.899.013,68</b>
<b>2019</b>	<b>40.268.092,70</b>
<b>2020</b>	<b>53.690.790,27</b>
<b>2021</b>	<b>67.113.487,84</b>
<b>2022 a 2043</b>	<b>82.603.280,83</b>

G



04

4



3



03

40

2

# MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE

TÍTULO

**PROPOSTA - ÁREA IPMPG**

FOLHA

ASSUNTO

**MASTERPLAN**  
IMPLANTAÇÃO GERAL

**ÚNICA**

LOCAL

**BALNEÁRIO PAQUETÁ - PRAIA GRANDE**

PARTE DA ÁREA DESIGNADA COMO - ÁREAS 01, 02, 04, 05 ,07 E 08 LOCALIZADAS ENTRE A  
AVENIDA PRESIDENTE CASTELO BRANCO E RUA NESTOR FERREIRA DA ROCHA JÚNIOR

ESCALA

1:750

DATA

SETEMBRO 2016

PROCESSO

-

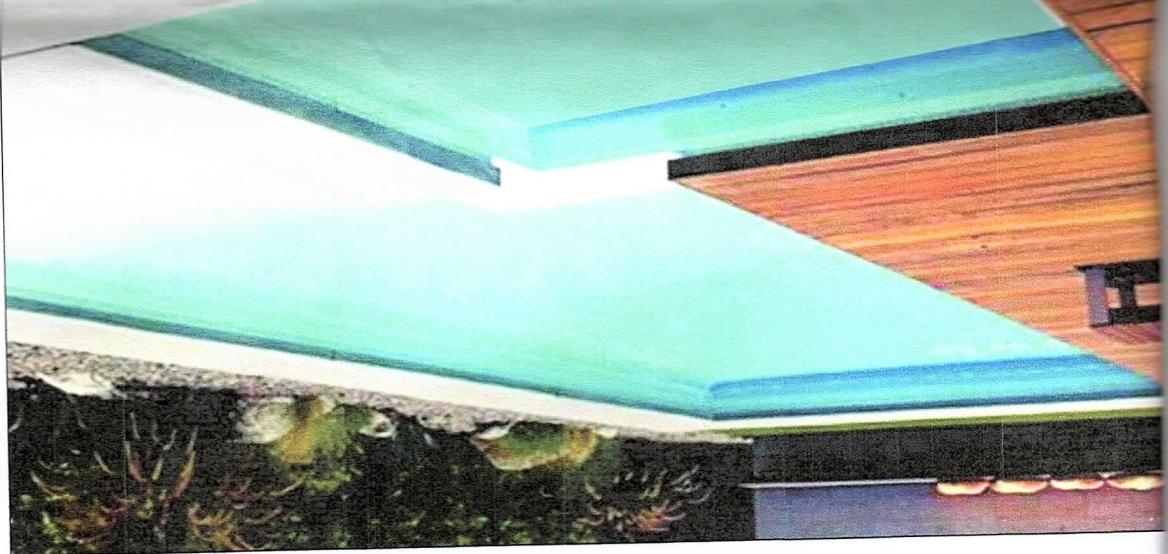
DOC. ARQUIVO

-

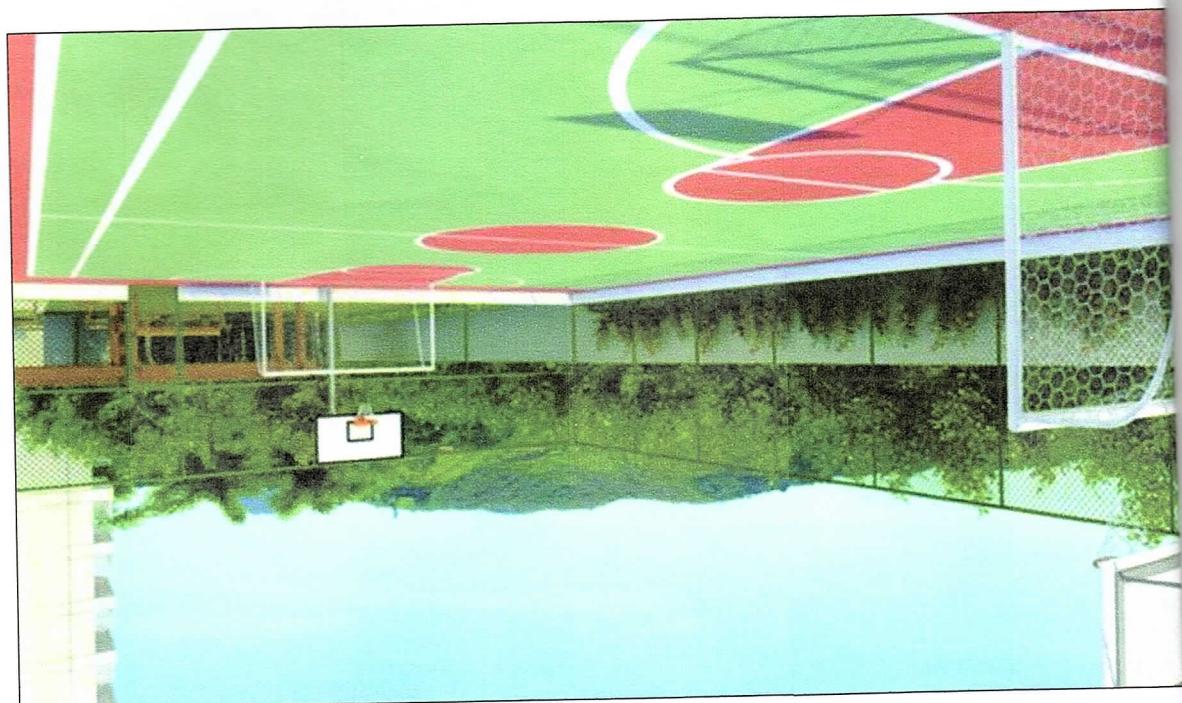
REV.

17/11/2016

1



IMAGE

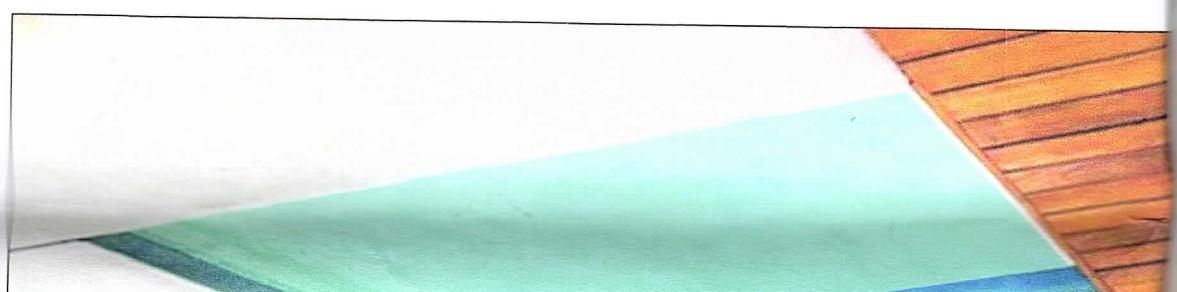


## PROJETOS ESPECIAIS

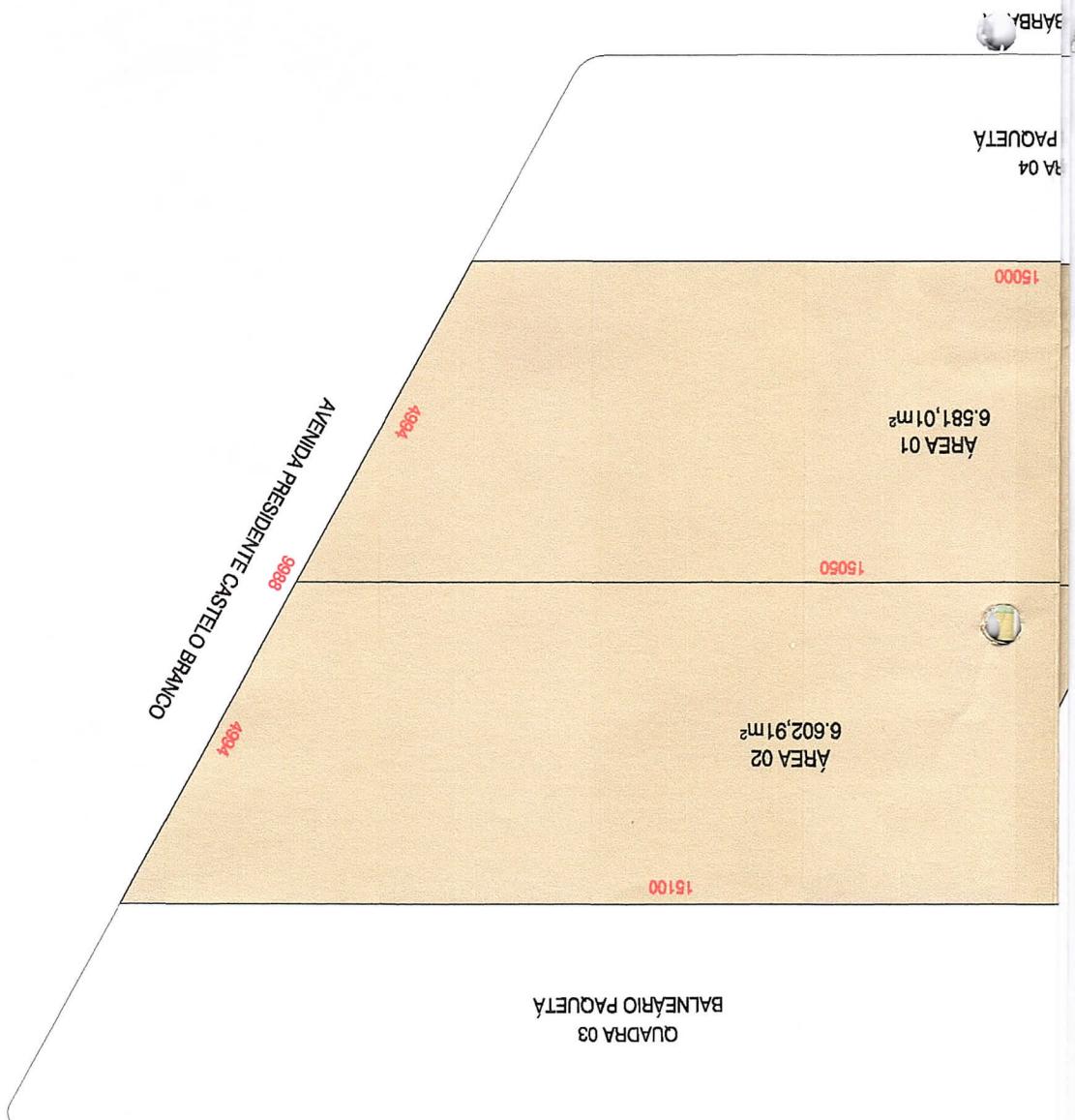
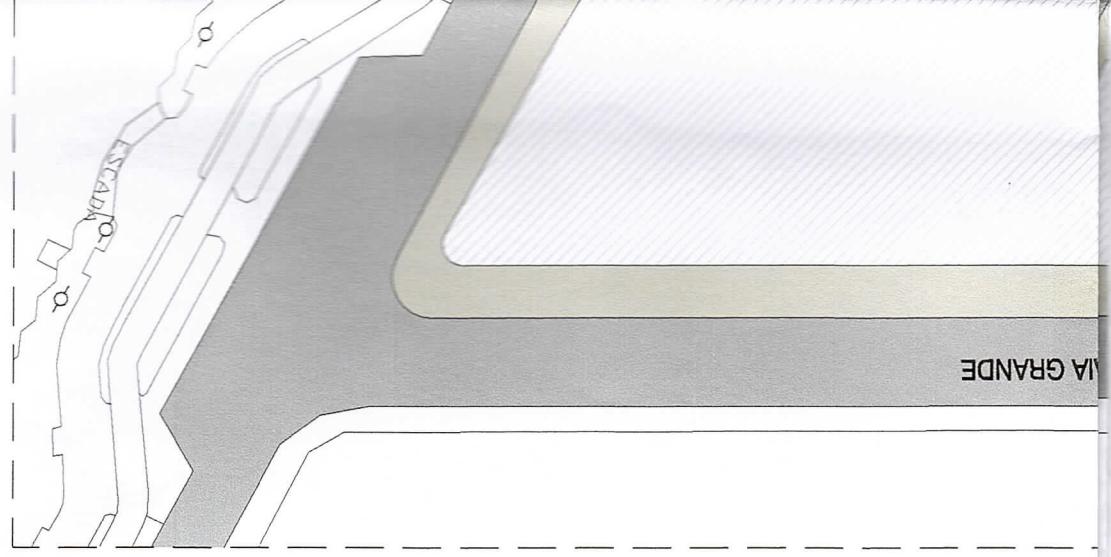
TOTAL GERAL CONSTRUÍDO (AREAS 01, 02, 04, 05, 07 E 08): 312.901,04m<sup>2</sup>  
 TOTAL GERAL DE APARTAMENTOS: 3.264 unidades

PREDIOS UNIDADES)	TIPOLOGIA NUMERO DE PAVIMENTOS	APARTAMENTOS POR PREDIO	TOTAL DE APARTAMENTOS POR AREA)	TOTAL CONSTRUÍDO (POR AREA)	RESUMO / IMPLANTACAO DE EDIFICIOS RESIDENCIAIS				
					APARTAMENTOS POR UNIDADE	TOTAL DE APARTAMENTOS POR UNIDADE	APARTAMENTOS POR UNIDADE	APARTAMENTOS POR UNIDADE	APARTAMENTOS POR UNIDADE
04	03 e 02 dormitórios (80,00m <sup>2</sup> e 58,00m <sup>2</sup> )	17 andares lipo	136 unidades (08 unidades por andar)	544 unidades (AIT = 12)	68 aparts de 02 dormit. - 68 aparts de 03 dormit.	59.088,48m <sup>2</sup>	17 andares lipo	136 unidades (08 unidades por andar)	544 unidades (AIT = 12)
04	03 e 02 dormitórios (80,00m <sup>2</sup> e 58,00m <sup>2</sup> )	17 andares lipo	136 unidades (08 unidades por andar)	544 unidades (AIT = 12)	68 aparts de 02 dormit. - 68 aparts de 03 dormit.	59.110,36m <sup>2</sup>	17 andares lipo	136 unidades (08 unidades por andar)	544 unidades (AIT = 12)
04	02 dormitórios (58,00m <sup>2</sup> )	17 andares lipo	136 unidades (08 unidades por andar)	544 unidades (AIT = 12)	48.686,48m <sup>2</sup>		17 andares lipo	136 unidades (08 unidades por andar)	544 unidades (AIT = 12)
04	02 dormitórios (58,00m <sup>2</sup> )	17 andares lipo	136 unidades (08 unidades por andar)	544 unidades (AIT = 12)	48.686,48m <sup>2</sup>		17 andares lipo	136 unidades (08 unidades por andar)	544 unidades (AIT = 12)
04	02 dormitórios (58,00m <sup>2</sup> )	17 andares lipo	136 unidades (08 unidades por andar)	544 unidades (AIT = 12)	48.653,68m <sup>2</sup>		17 andares lipo	136 aparts de 02 dormit. - 136 aparts de 02 dormit.	48.673,56m <sup>2</sup>
04	02 dormitórios (58,00m <sup>2</sup> )	17 andares lipo	136 unidades (08 unidades por andar)	544 unidades (AIT = 12)	48.673,56m <sup>2</sup>		17 andares lipo	136 aparts de 02 dormit. - 136 aparts de 02 dormit.	48.673,56m <sup>2</sup>

IMAGEM



AUTOR DO PROJETO	CAU-Nº	VISITO
AUTOR DO PROJETO	CAU-Nº	DATA
AUTOR DO PROJETO	CAU-Nº	DATA
AUTOR DO PROJETO	CAU-Nº	DATA
ARGO ANDRE LUIZ DE SOUSA CAPPRA	VISITO	

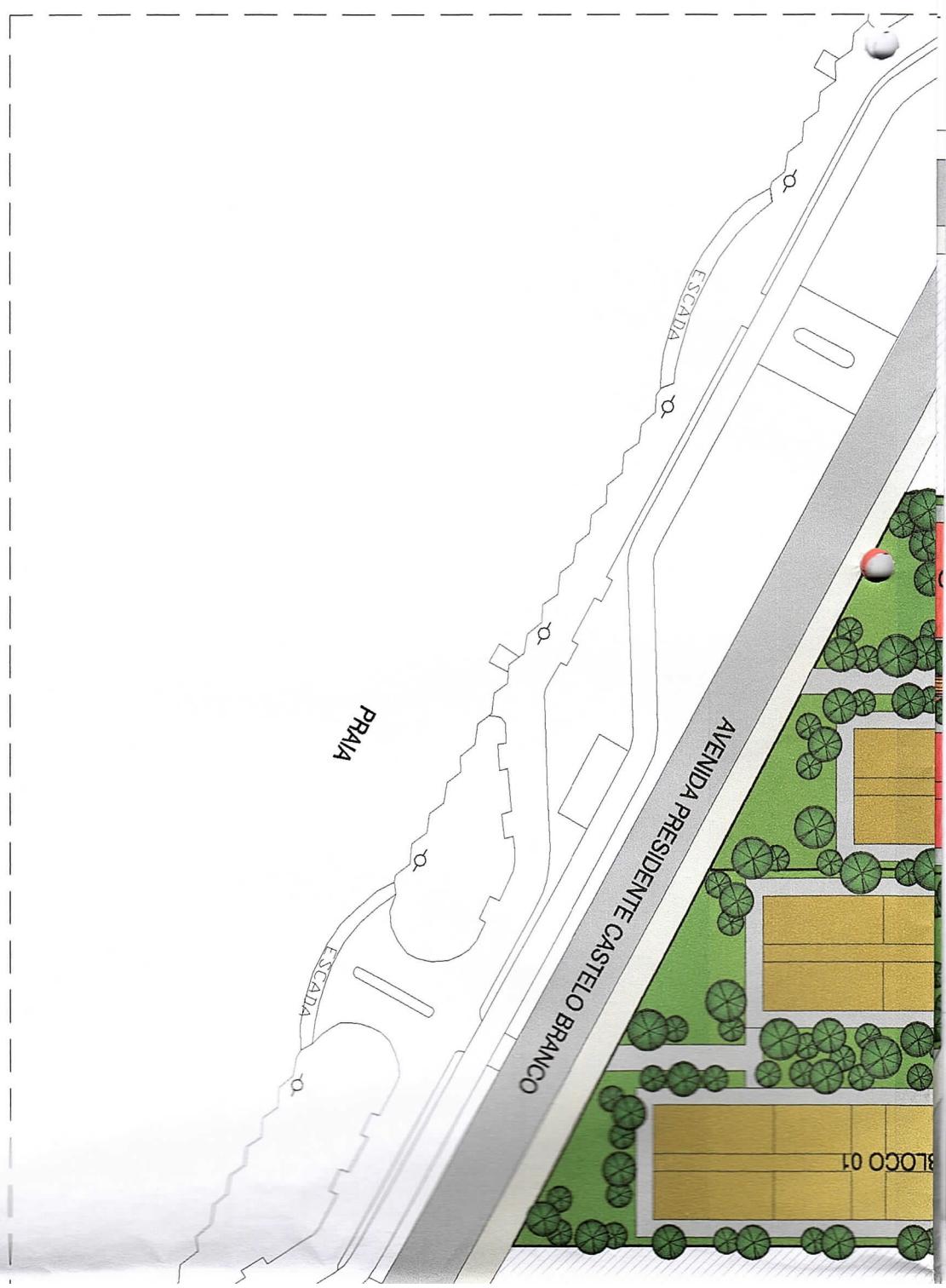


RUA NOSSA SENHORA DE PRAIA GRANDE

NOTAS

ÁREA 8 (6.559,11m <sup>2</sup> )
ÁREA 7 (6.537,21m <sup>2</sup> )
ÁREA 5 (6.570,05m <sup>2</sup> )
ÁREA 4 (6.570,05m <sup>2</sup> )
ÁREA 2 (6.602,91m <sup>2</sup> )
ÁREA 1 (6.581,01m <sup>2</sup> )
ÁREAS (MATERIAL GENS)

IMAGEM 0



BALNEARIO PAQUETA

QUADRA 03

RUA NOSSA SENHORA DE PRA

RUA ANTALI

QUADRI  
BALNEARIO

RUA SANTA BARBARA

QUADRA 11  
BALNEARIO PAQUETA

AREA 04  
6.570,05m<sup>2</sup>

AREA 05  
6.570,05m<sup>2</sup>

15000

15000

1800

RUA  
ISRAEL GRIMMELDO MILANI

1800  
1900  
1900  
1900  
1900

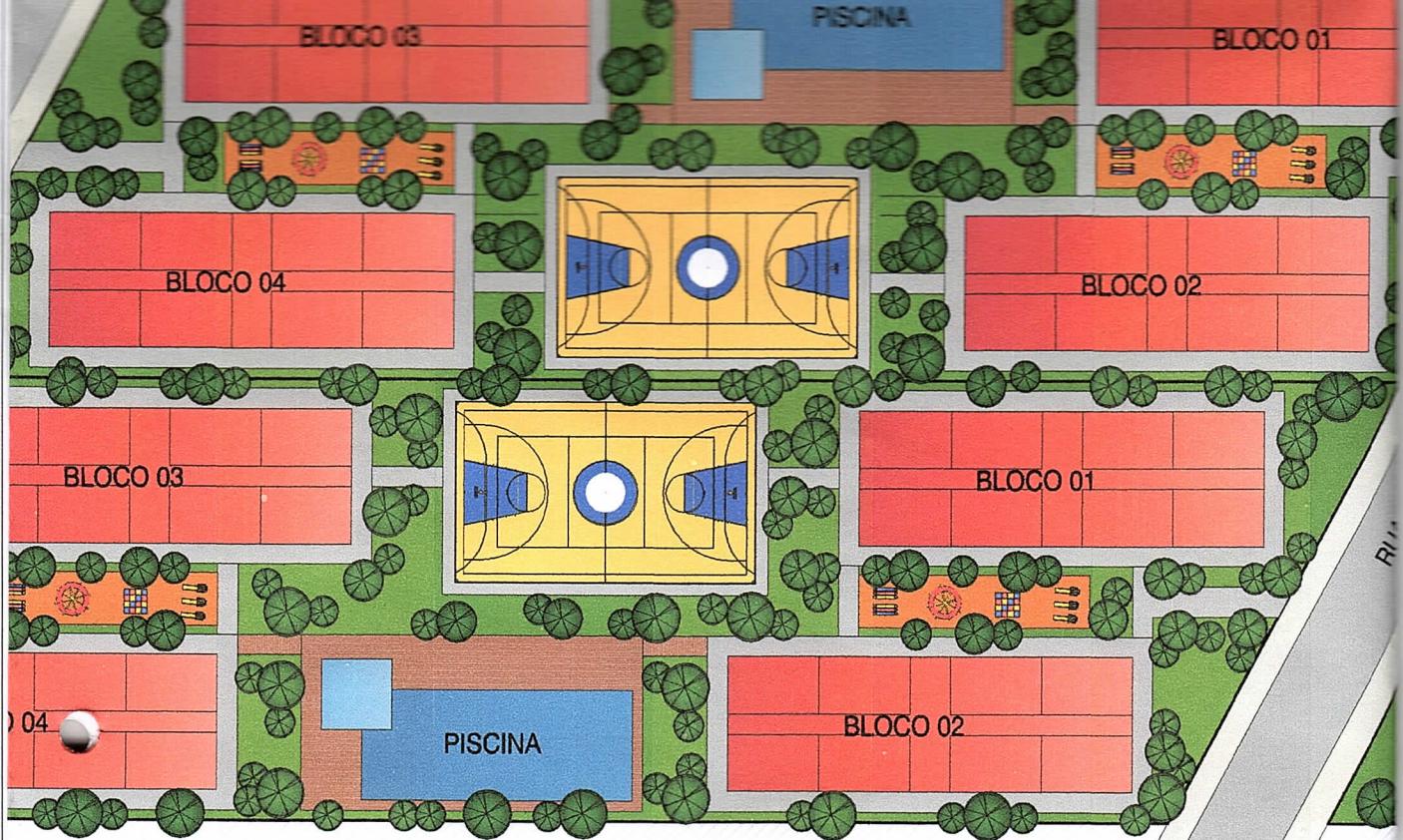
QUADRA 10  
BALNEARIO PAQUETA

RUA NOSSA SENHORA DE PRAIA GRANDE

D

NOTAS





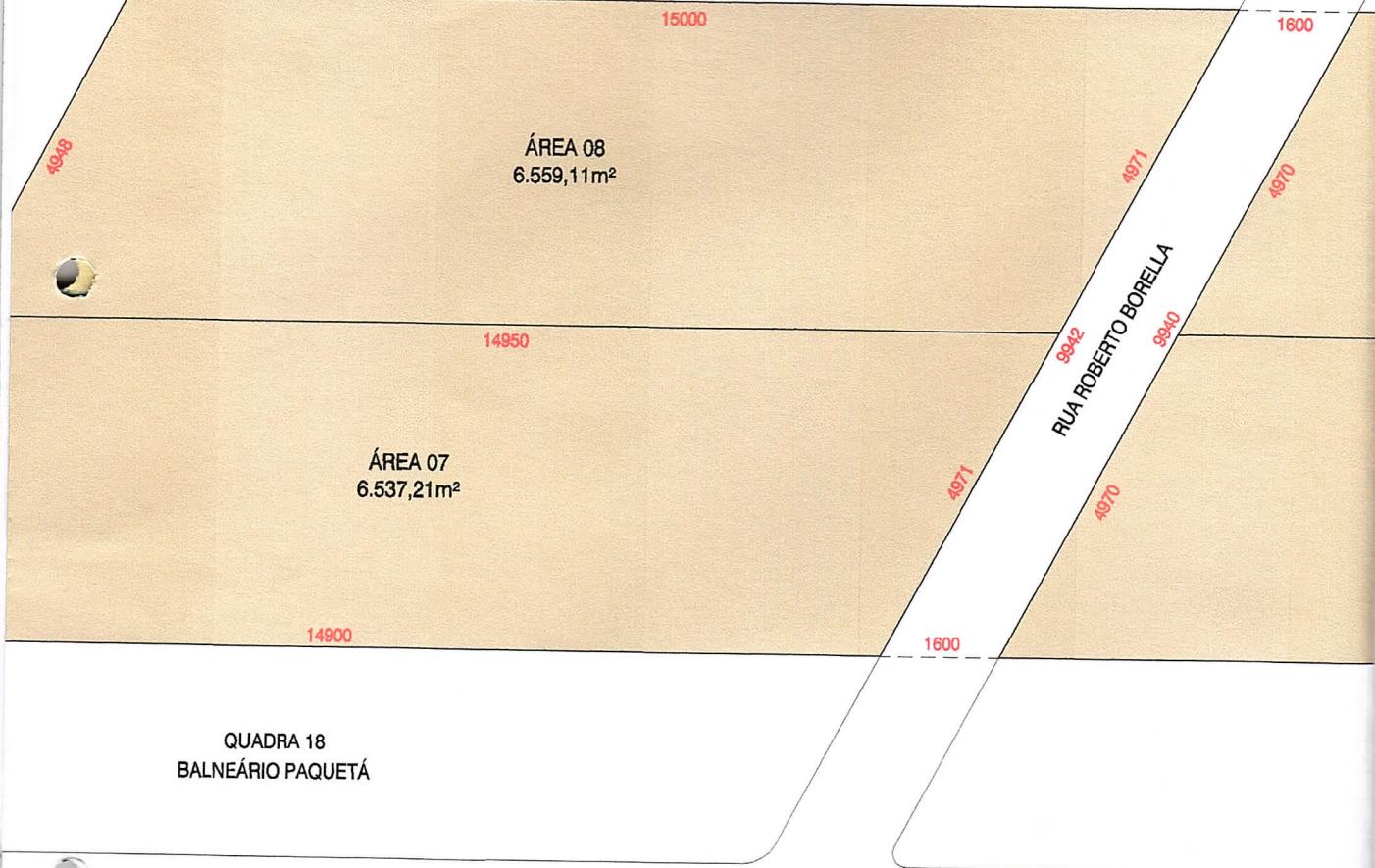
QUADRA 11  
BALNEÁRIO PAQUETÁ

NOTAS

01. Dimensões em centímetro
02. As cotas prevalecem sobre o desenho

RUA NOSSA SENHORA DE PRAIA GRANDE

QUADRA 17  
BALNEÁRIO PAQUETÁ



RUA SANTA BÁRBARA

1:1000

QUADRA 10  
BALNEÁRIO PAQUETÁ

**RESUMO / IMPLANTAÇÃO DE EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS**

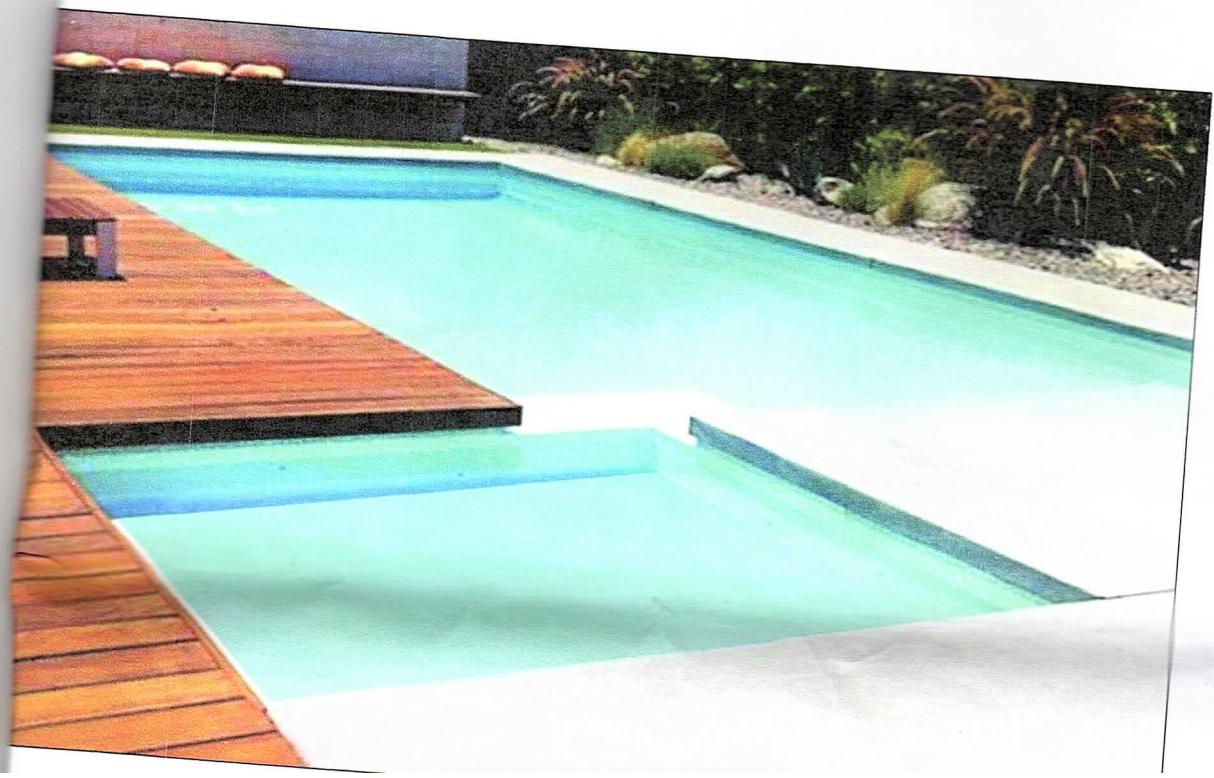
PRÉDIOS UNIDADES)	TIPOLOGIA DOS APARTAMENTOS	NÚMERO DE PAVIMENTOS	APARTAMENTOS POR PRÉDIO	TOTAL DE APARTAMENTOS (POR ÁREA)	TOTAL CONSTRUÍDO (POR ÁREA)
04	03 e 02 dormitórios (80,00m <sup>2</sup> e 58,00m <sup>2</sup> )	17 andares tipo	136 unidades (08 unidades por andar): - 68 apt's de 02 dormit; - 68 apt's de 03 dormit;	544 unidades (AIT = 12)	59.088,48m <sup>2</sup>
04	03 e 02 dormitórios (80,00m <sup>2</sup> e 58,00m <sup>2</sup> )	17 andares tipo	136 unidades (08 unidades por andar) - 68 apt's de 02 dormit; - 68 apt's de 03 dormit;	544 unidades (AIT = 12)	59.110,36m <sup>2</sup>
04	02 dormitórios (58,00m <sup>2</sup> )	17 andares tipo	136 unidades (08 unidades por andar) - 136 apt's de 02 dormit;	544 unidades (AIT = 12)	48.686,48m <sup>2</sup>
04	02 dormitórios (58,00m <sup>2</sup> )	17 andares tipo	136 unidades (08 unidades por andar) - 136 apt's de 02 dormit;	544 unidades (AIT = 12)	48.686,48m <sup>2</sup>
04	02 dormitórios (58,00m <sup>2</sup> )	17 andares tipo	136 unidades (08 unidades por andar) - 136 apt's de 02 dormit;	544 unidades (AIT = 12)	48.653,68m <sup>2</sup>
04	02 dormitórios (58,00m <sup>2</sup> )	17 andares tipo	136 unidades (08 unidades por andar) - 136 apt's de 02 dormit;	544 unidades (AIT = 12)	48.675,56m <sup>2</sup>

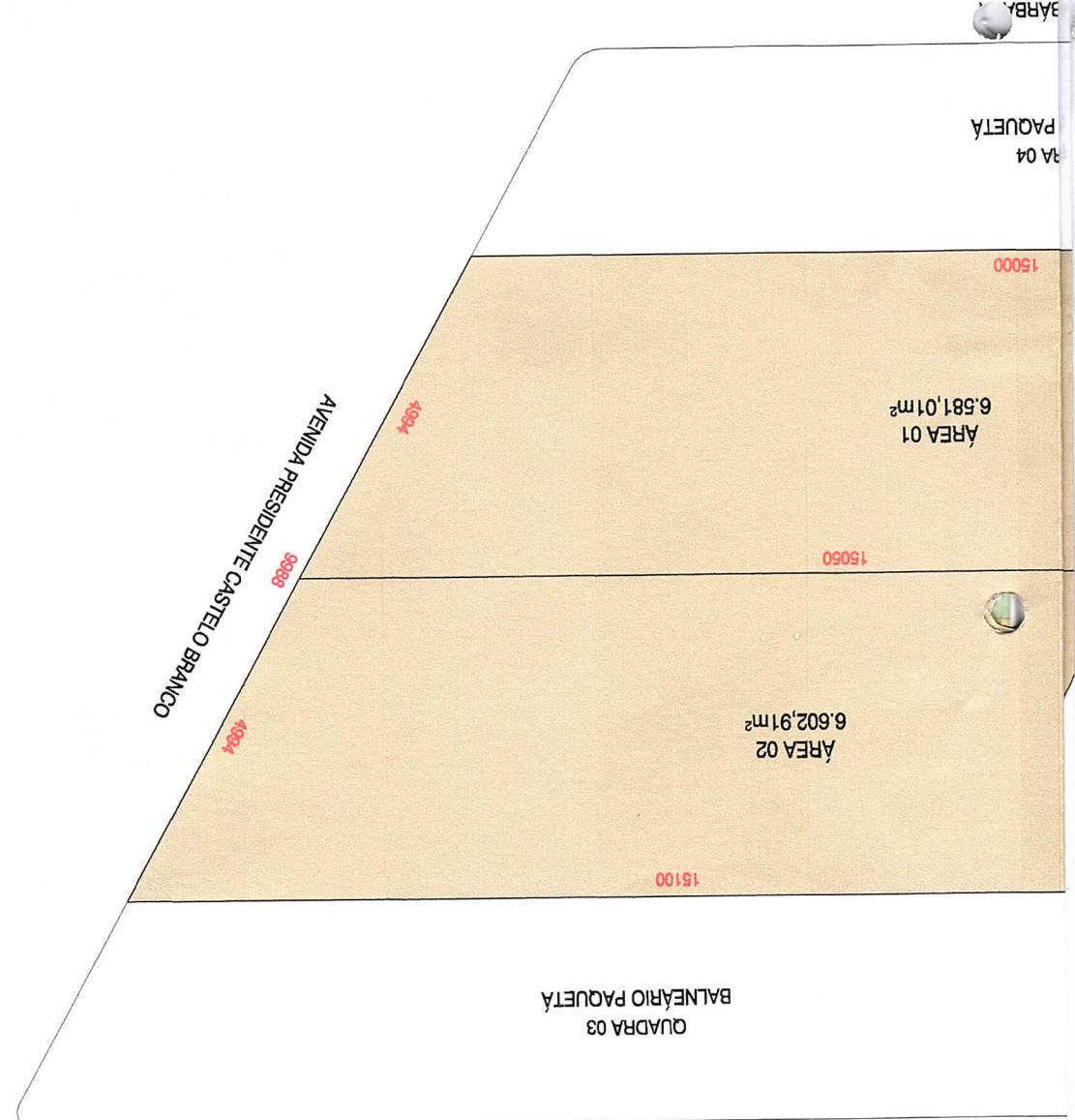
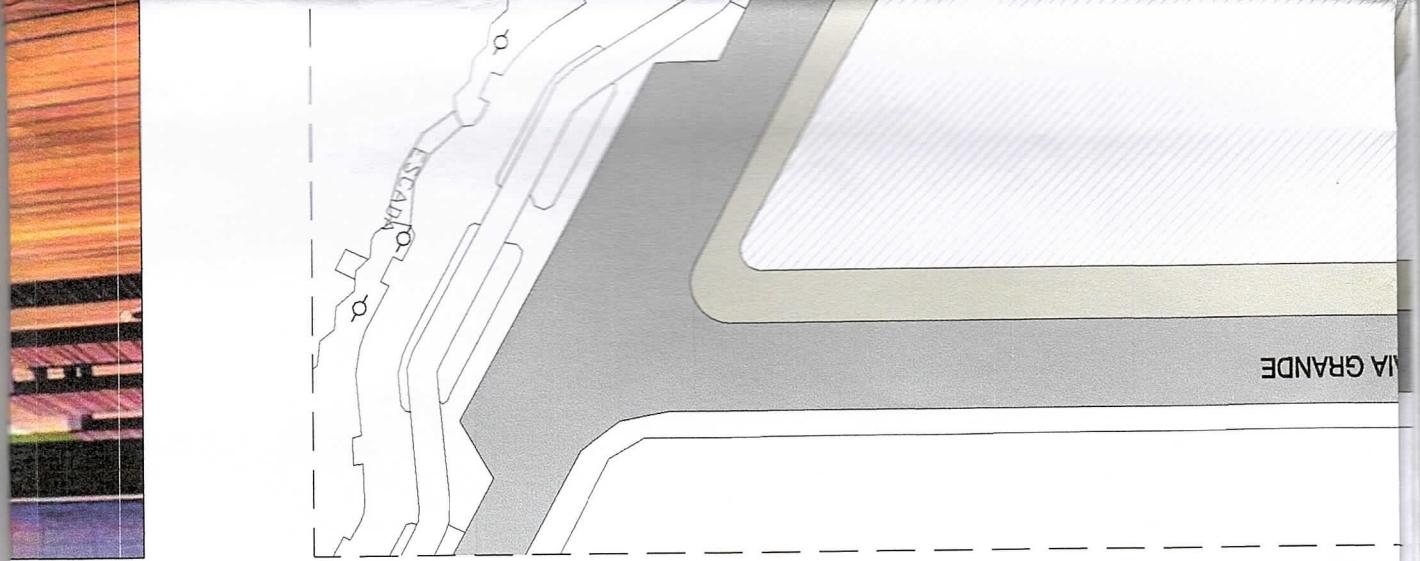
**TOTAL GERAL DE APARTAMENTOS: 3.264 unidades**
**TOTAL GERAL CONSTRUÍDO (ÁREAS 01, 02, 04, 05, 07 E 08): 312.901,04m<sup>2</sup>**
**PROJETOS ESPECIAIS**

AUTOR DO PROJETO ARQº ANDRÉ LUIZ DE SOUSA CAPPRA	VISTO
CA.U. N° A20622-3	DATA / /
AUTOR DO PROJETO	VISTO
CA.U. N°	DATA / /
AUTOR DO PROJETO	VISTO
CA.U. N°	DATA / /
ANALISADO ARQº LUIS FERNANDO FÉLIX DE PAULA	VISTO
CA.U. N° A18045 - 9	DATA / /



IMAGEM



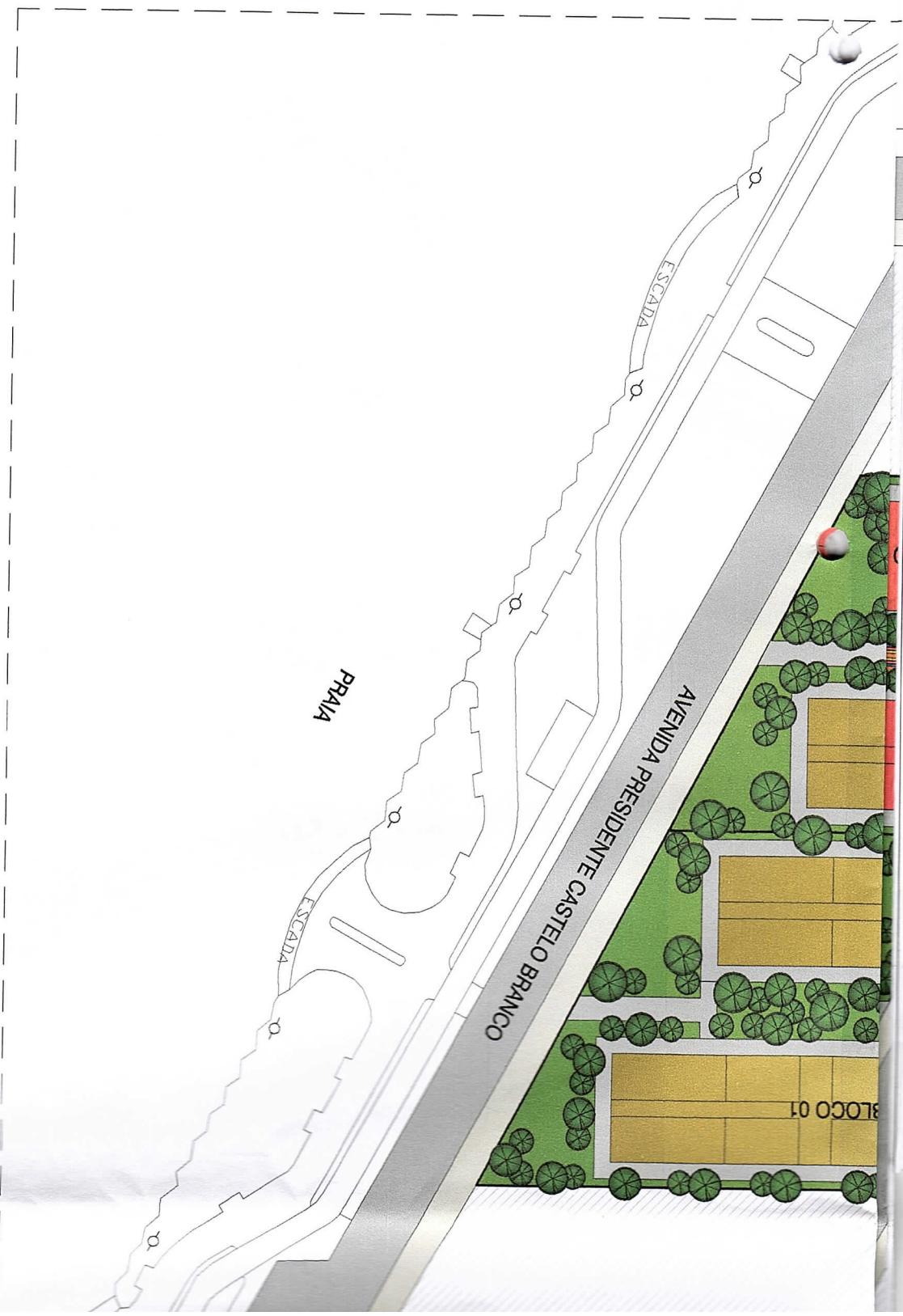


RUA NOSSA SENHORA DE PRAIA GRANDE

NOTAS

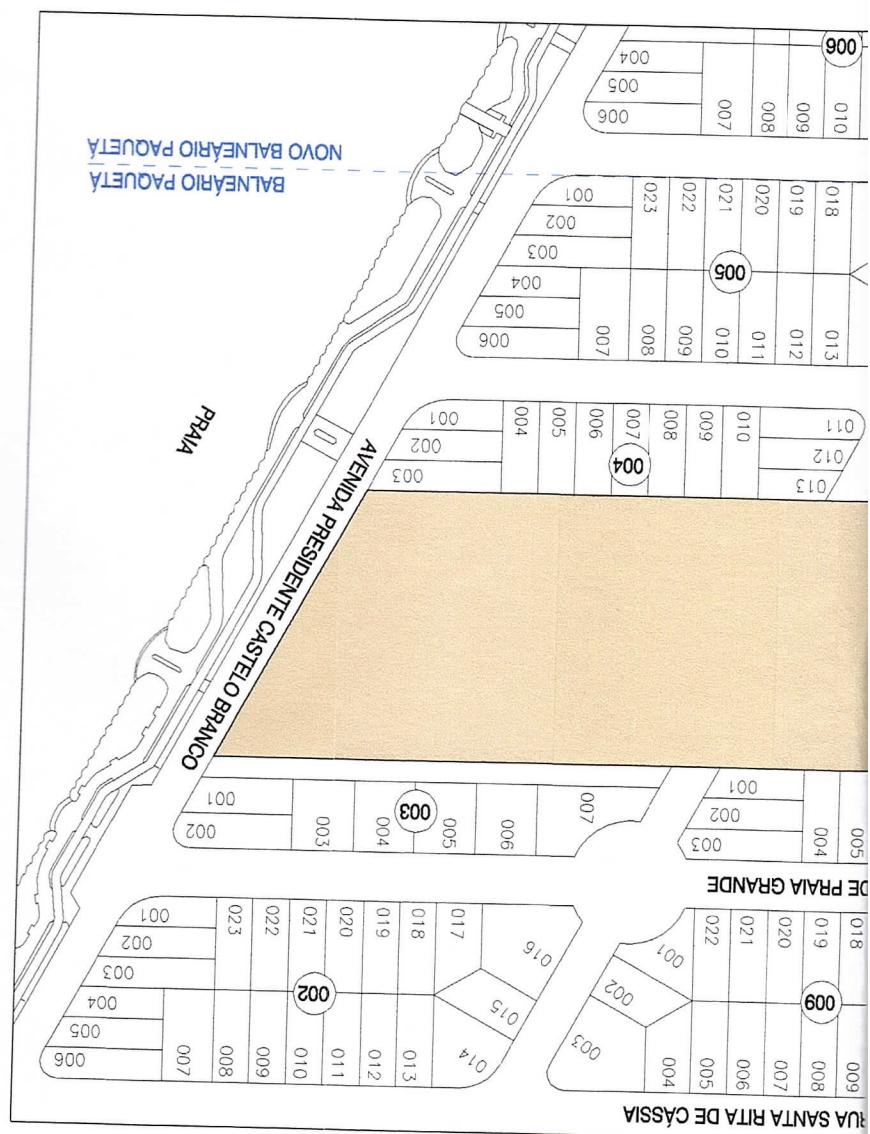
AREAS (METRAGENS)
AREA 1 (6.581,01m <sup>2</sup> )
AREA 2 (6.602,91m <sup>2</sup> )
AREA 4 (6.570,05m <sup>2</sup> )
AREA 5 (6.570,05m <sup>2</sup> )
AREA 7 (6.537,21m <sup>2</sup> )
AREA 8 (6.539,11m <sup>2</sup> )

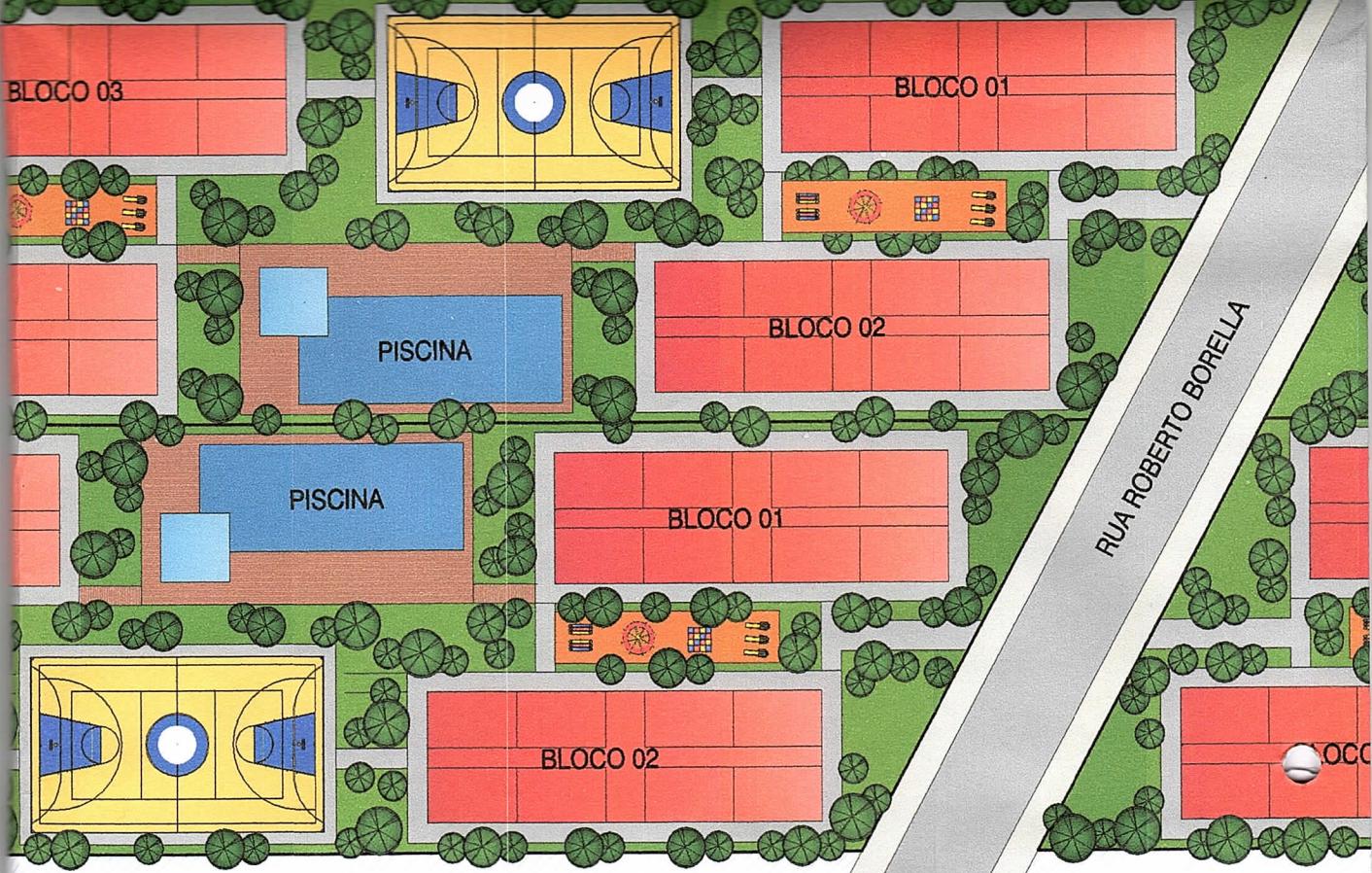
IMAGEM 0



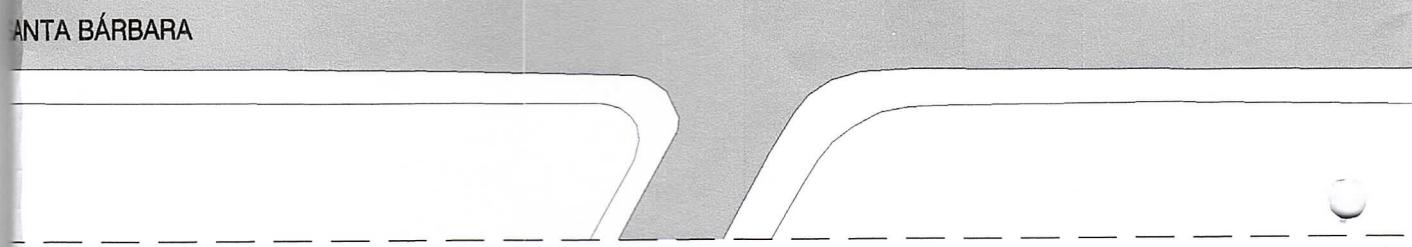
## 03 AREAS

RUA NESTOR FERREIRA  
DA ROCHA JUNIOR 146

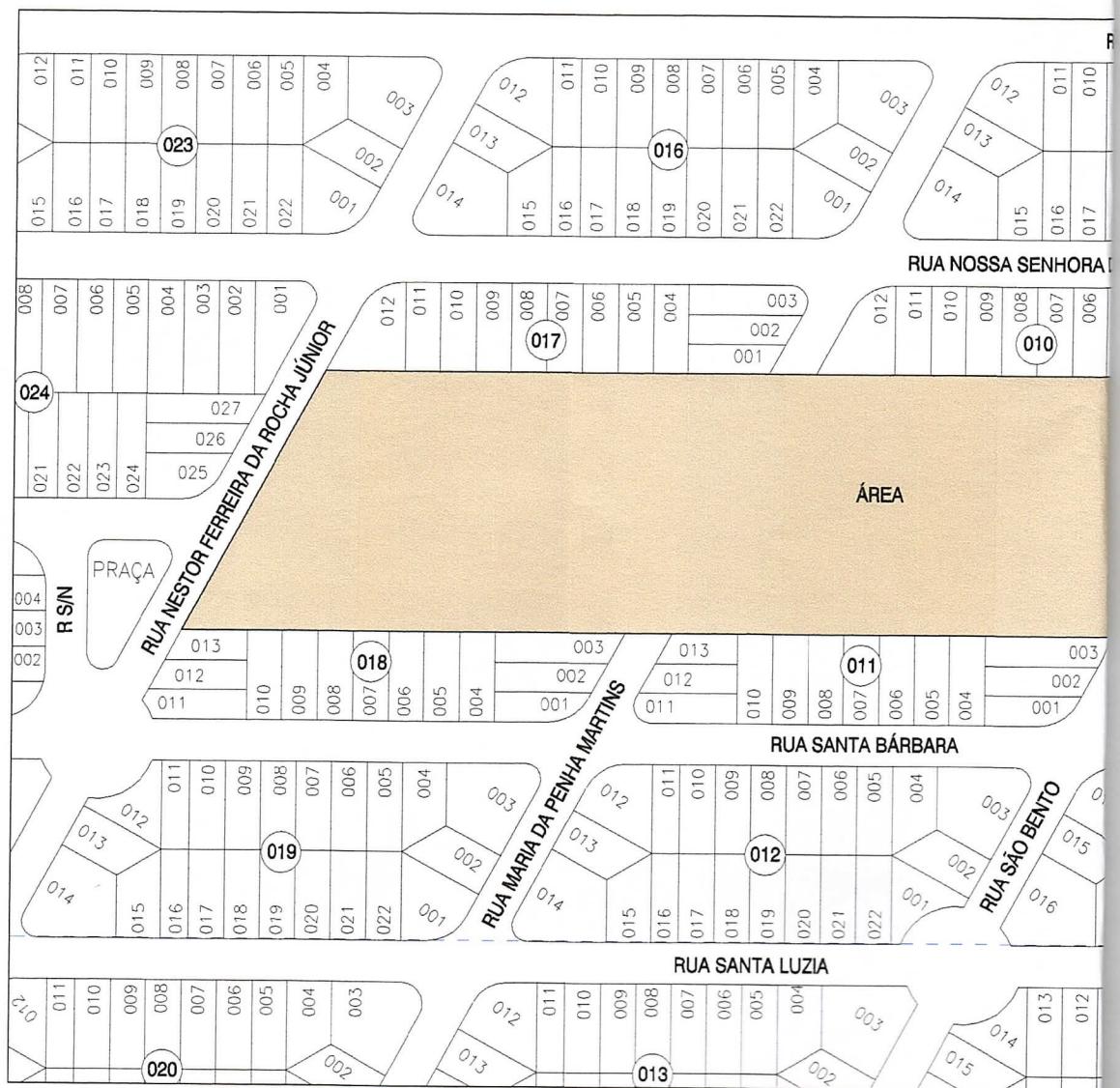




QUADRAS  
ÁRIO PAQUETÁ



APROVADO POR	DESENHO DE REFERÊNCIA	NÚMERO

**A**

**02**  
PLANTA DE SITUAÇÃO  
SEM ESCALA

**3****4****04**