



Município da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo

ANEXO I
DAS CONTRIBUIÇÕES PATRONAL E DO SERVIDOR

Período	Contribuição Patronal	Contribuição Servidor	Suplementar Patronal	Suplementar Servidor
De 01/01/2011 a 31/12/2011	14,00%	11,50%	0,00%	0,00%
De 01/01/2012 a 31/12/2012	14,00%	11,50%	1,00%	0,00%
De 01/01/2013 a 31/12/2013	14,00%	11,50%	2,00%	0,50%
De 01/01/2014 a 01/03/2014	14,00%	11,50%	5,00%	0,50%
De 01/03/2014 a 31/12/2014	13,25%	12,00%	5,00%	0,00%
De 01/01/2015 a 31/12/2015	13,25%	12,00%	7,00%	0,00%
De 01/01/2016 a 31/12/2016	13,25%	12,00%	9,00%	0,00%
De 01/01/2017 a 31/12/2017	13,25%	12,00%	11,00%	0,00%
De 01/01/2018 a 31/12/2018	13,25%	12,00%	13,00%	0,00%
De 01/01/2019 a 31/12/2019	13,85%	12,00%	14,00%	0,00%
De 01/01/2020 a 31/12/2020	13,85%	12,00%	15,00%	0,00%
De 01/01/2021 a 31/12/2022	13,85%	12,00%	16,00%	0,00%
De 01/01/2023 a 31/12/2031	13,85%	12,00%	17,00%	0,00%
De 01/01/2032 a 31/12/2043	13,85%	12,00%	18,00%	0,00%
De 01/01/2044 a 31/12/2085	13,85%	12,00%	0,00%	0,00%





Município da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo

ANEXO II
DAS ALÍQUOTAS SUPLEMENTARES

Período	Custo Suplementar
De 01/01/2013 a 31/12/2013	2,00%
De 01/01/2014 a 31/12/2014	5,00%
De 01/01/2015 a 31/12/2015	7,00%
De 01/01/2016 a 31/12/2016	9,00%
De 01/01/2017 a 31/12/2017	11,00%
De 01/01/2018 a 31/12/2018	13,00%
De 01/01/2019 a 31/12/2019	11,70%
De 01/01/2020 a 31/12/2020	15,00%
De 01/01/2021 a 31/12/2021	18,50%
De 01/01/2022 a 31/12/2022	22,00%
De 01/01/2023 a 31/12/2043	24,07%

EQUIVALENTE EM APORTE

ANO	APORTES ANUAIS
2016	R\$ 24.160.855,62
2017	R\$ 29.529.934,65
2018	R\$ 34.899.013,68
2019	R\$ 40.268.092,70
2020	R\$ 53.690.790,27
2021	R\$ 67.113.487,84
2022 a 2043	R\$ 82.603.280,83





Município da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo

ANEXO III

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 004/2016

OFÍCIO SEAD – 7215 Nº 161/2015/ANS/rvp



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Fls.	1135
Proc.	24905/2008



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 004/2016 OFÍCIO SEAD - 7215 Nº 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

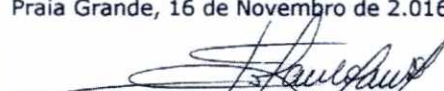
Comparativo Direto de Dados de Mercado

(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

Fis.	1136
Proc.	04905/2008

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 termos do Ofício Sead - 7215 nº 161/2015/ANS/rvp.

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_{potencial} = 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.

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



Fls.	2/1138
Proc.	27505/2001

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

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.

-2- Valor Potencial Econômico - Áreas do Balneário Paquetá - PG



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Fis.	1135
Proc.	21905/200

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.



-3 - Valor Potencial Econômico - Áreas do Balneário Paquetá - PG

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

5

Fls.	1140
Proc.	24905/2008

(Handwritten signature)

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) compreende 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.

-4- Valor Potencial Econômico - Áreas do Balneário Paqueta - PG

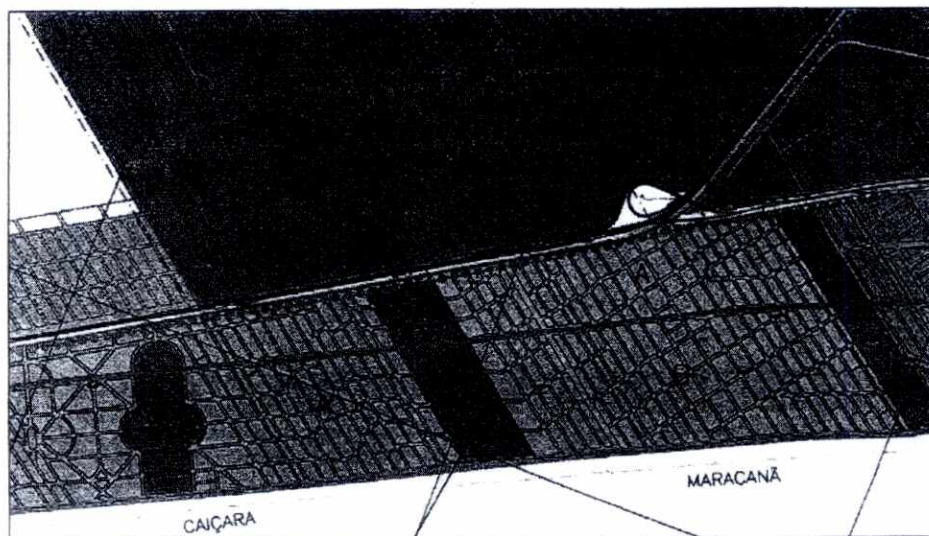
(Handwritten mark)



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Fis. 1141
Proc. 24905/2007



Legenda:

ZONA RESIDENCIAL ESPECIAL (ZRE)	ZONA MISTA (ZM)
ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL (EP)	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 PRAÇABUQU
ZC-2	FABRIL "NON AEDIFICAND"
ZC-3	ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE
CORREDORES COMERCIAIS - CC1	ÁREA MILITAR
CORREDORES COMERCIAIS - CC2	
CORREDORES DE INTERESSE TURÍSTICO - CIT	

PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE

TÍTULO: ORDENAMENTO DO USO, DA OCUPAÇÃO E DO PARCELAMENTO DO SOLO. Lei Complementar nº 489 de 26/12/2007	POLÍCIA
ASSUNTO: ZONAMENTO	COMF

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

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.

Rua Dr. Roberto Shoji, nº 347 - Conj. 62 - Torre Isabela - Tel.: (13) 3471-3511 - CEP: 11701-030 - PRAIA GRANDE - SP

E-mail: jpperalta@terra.com.br



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Fis. 2112
Proc. 24905/200

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 m² e nº 192.414 com 3.389,15 m².

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

A seguir fotos das áreas objeto desta avaliação.



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

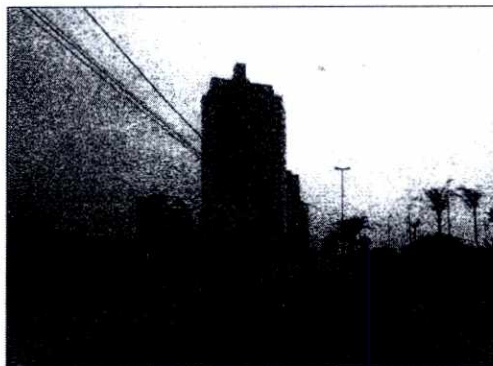


Foto 2 – Av. Presidente Castelo Branco no sentido do Bairro Mirim na quadra onde se situa as áreas do empreendimento imobiliário projetado

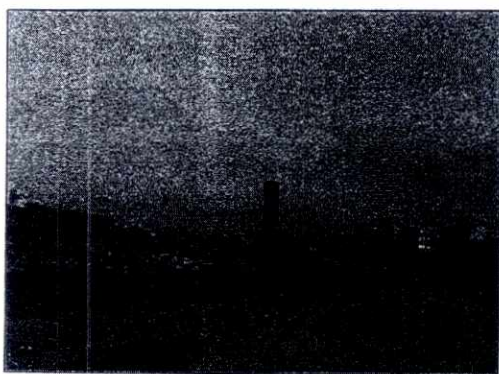


Foto 3 – Vista interna das áreas objeto do empreendimento imobiliário

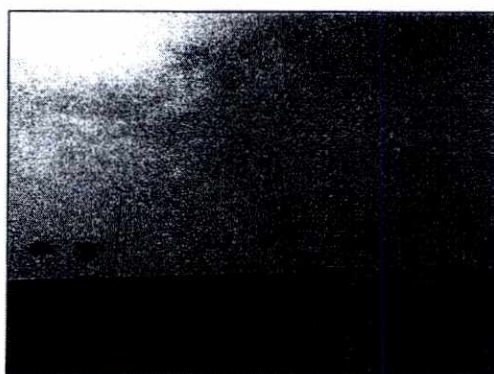


Foto 4 - Observador posicionado dentro das Áreas 1 e 2 com vista para a orla marítima

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



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Fls.	8/1143
Proc.	24903/2008

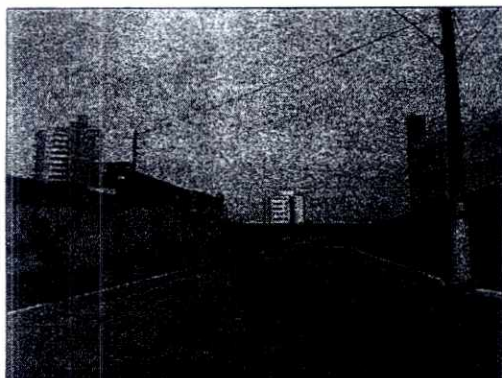


Foto 5 - Rua Israel Grimaldi Milani aberta até a divisa com as áreas que irá receber o empreendimento imobiliário



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 m² 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:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		Registro de Imóveis de Praia Grande - SP	
MATRÍCULA		FICHA	
192.408		01	
		Em 31 de agosto de 2.016.	
<p>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 Bañeário 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 Bañeário Paquetá, 483,00 metros pelo lado esquerdo, confrontando com os lotes das quadras 04, 11 e 18, do loteamento denominado Bañeário Paquetá, encerrando a área de 46.616,23 m².</p>			

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

Fls.	1114
Proc.	21905/2001

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Esse desmembramento resultou no fracionamento de oito áreas sendo duas destinadas ao prolongamento da Rua Israel Grimaldi Millani 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 m²

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		Registro de Imóveis de Praia Grande - SP	
MATERÍCULA		FICHA	
192.412	01	Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-B	
Em 31 de agosto de 2016.			
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 49,70 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 ² .			

MATRÍCULA Nº 192.413 - ÁREA 5 : 6.570,05 m²

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		Registro de Imóveis de Praia Grande - SP	
MATERÍCULA		FICHA	
192.413	01	Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-B	
Em 31 de agosto de 2016.			
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 49,70 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 ² .			

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



Fls. 1145
 Proc. 24805/2008

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

MATRÍCULA Nº 192.415 - ÁREA 7 : 6.537,12 m²

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		Registro de Imóveis de Praia Grande - SP	
MATRÍCULA		FICHA	
192.415	01	Em 31 de agosto de 2016.	
<p>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 Júnior, 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 Júnior 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 m².</p>			

MATRÍCULA Nº 192.416 - ÁREA 8 : 6.559,11 m²

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		Registro de Imóveis de Praia Grande - SP	
MATRÍCULA		FICHA	
192.416	01	Em 31 de agosto de 2016.	
<p>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 Júnior, 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 Júnior 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 m².</p>			

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

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 ²)
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



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

Fls.	1146
Proc.	24905/2008
	11

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

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:

-10 - Valor Potencial Econômico - Áreas do Balneário Paquetá - PG



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Fls.	1147
Proc.	24505/2008

[Handwritten signature]

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 6.570,05m². 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 3.170,05m², 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 6.570,05m². 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 3.170,05m², contendo jardins, playgrounds, piscina com deck e áreas de circulação externa.

-11 - Valor Potencial Econômico - Áreas do Balneário Paquetá - PG

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.

[Handwritten signature]



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Fls. 1148
Proc. 21905/2008
20

- 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 ²
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 ²
C	Tipo (17x)	andar tipo = 08 unidades por andar, sendo: -08 apt's de 02 dorm. (área cada unidade / 58,00m ²) = 464,00m ² ; -circulação, elevadores, escadas e apoio = 104,16m ² ;	568,16m ² x 17 andares = 9.658,72m ² (136 unidades)
D	Ático	Casa de máquinas, reservatórios e depósitos	50,00m ²
TOTAL CONSTRUÍDO BLOCO 1			12.171,62m ²

BLOCO 2			
ITEM	PAVTO	DESCRIÇÃO	METRAGEM
A	Subsolo	100 vagas coletivas de veículos; circulação de veículos e apoio.	1.612,90m ²
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 ²
C	Tipo (17x)	andar tipo = 08 unidades por andar, sendo: -08 apt's de 02 dorm. (área cada unidade / 58,00m ²) = 464,00m ² ; -circulação, elevadores, escadas e apoio = 104,16m ² ;	568,16m ² x 17 andares = 9.658,72m ² (136 unidades)
D	Ático	Casa de máquinas, reservatórios e depósitos	50,00m ²
TOTAL CONSTRUÍDO BLOCO 2			12.171,62m ²

BLOCO 3			
ITEM	PAVTO	DESCRIÇÃO	METRAGEM
A	Subsolo	100 vagas coletivas de veículos; circulação de veículos e apoio.	1.612,90m ²
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 ²
C	Tipo (17x)	andar tipo = 08 unidades por andar, sendo: -08 apt's de 02 dorm. (área cada unidade / 58,00m ²) = 464,00m ² ; -circulação, elevadores, escadas e apoio = 104,16m ² ;	568,16m ² x 17 andares = 9.658,72m ² (136 unidades)
D	Ático	Casa de máquinas, reservatórios e depósitos	50,00m ²
TOTAL CONSTRUÍDO BLOCO 3			12.171,62m ²

BLOCO 4			
ITEM	PAVTO	DESCRIÇÃO	METRAGEM
A	Subsolo	100 vagas coletivas de veículos; circulação de veículos e apoio.	1.612,90m ²
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 ²
C	Tipo (17x)	andar tipo = 08 unidades por andar, sendo: -08 apt's de 02 dorm. (área cada unidade / 58,00m ²) = 464,00m ² ; -circulação, elevadores, escadas e apoio = 104,16m ² ;	568,16m ² x 17 andares = 9.658,72m ² (136 unidades)
D	Ático	Casa de máquinas, reservatórios e depósitos	50,00m ²
TOTAL CONSTRUÍDO BLOCO 4			12.171,62m ²

- 12 - Valor Potencial Econômico - Áreas do Baneirão Paqueta - PG

Rua Dr. Roberto Shoji, nº 347 - Conj. 62 - Torre Isabela - Tel.: (13) 3471-3511 - CEP: 11701-030 - PRAIA GRANDE - SP

E-mail: jpperalta@terra.com.br



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Fls. 1145
 Proc. 24905/2008

QUADRO GERAL DE ÁREAS - ÁREA 04	
ITEM	ÁREA CONSTRUÍDA
BLOCO 1 (136 UNIDADES RESIDENCIAIS)	12.171,62m ²
BLOCO 2 (136 UNIDADES RESIDENCIAIS)	12.171,62m ²
BLOCO 3 (136 UNIDADES RESIDENCIAIS)	12.171,62m ²
BLOCO 4 (136 UNIDADES RESIDENCIAIS)	12.171,62m ²
TOTAL CONSTRUÍDO ÁREA 04 (544 UNIDADES RESIDENCIAIS - 02 dormitórios)	48.686,48m²

- 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 ²
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 ²
C	Tipo (17x)	andar tipo = 08 unidades por andar, sendo: -08 apt's de 02 dorm. (área cada unidade / 58,00m ²) = 464,00m ² ; -circulação, elevadores, escadas e apoio = 104,16m ² ;	568,16m ² x 17 andares = 9.658,72m ² (136 unidades)
D	Ático	Casa de máquinas, reservatórios e depósitos	50,00m ²
TOTAL CONSTRUÍDO BLOCO 1			12.171,62m ²

BLOCO 2			
ITEM	PAVTO	DESCRIÇÃO	METRAGEM
A	Subsolo	100 vagas coletivas de veículos; circulação de veículos e apoio.	1.612,90m ²
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 ²
C	Tipo (17x)	andar tipo = 08 unidades por andar, sendo: -08 apt's de 02 dorm. (área cada unidade / 58,00m ²) = 464,00m ² ; -circulação, elevadores, escadas e apoio = 104,16m ² ;	568,16m ² x 17 andares = 9.658,72m ² (136 unidades)
D	Ático	Casa de máquinas, reservatórios e depósitos	50,00m ²
TOTAL CONSTRUÍDO BLOCO 2			12.171,62m ²

BLOCO 3			
ITEM	PAVTO	DESCRIÇÃO	METRAGEM
A	Subsolo	100 vagas coletivas de veículos; circulação de veículos e apoio.	1.612,90m ²
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 ²
C	Tipo (17x)	andar tipo = 08 unidades por andar, sendo: -08 apt's de 02 dorm. (área cada unidade / 58,00m ²) = 464,00m ² ; -circulação, elevadores, escadas e apoio = 104,16m ² ;	568,16m ² x 17 andares = 9.658,72m ² (136 unidades)
D	Ático	Casa de máquinas, reservatórios e depósitos	50,00m ²
TOTAL CONSTRUÍDO BLOCO 3			12.171,62m ²

BLOCO 4			
ITEM	PAVTO	DESCRIÇÃO	METRAGEM
A	Subsolo	100 vagas coletivas de veículos; circulação de veículos e apoio.	1.612,90m ²
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 ²
C	Tipo (17x)	andar tipo = 08 unidades por andar, sendo: -08 apt's de 02 dorm. (área cada unidade / 58,00m ²) = 464,00m ² ; -circulação, elevadores, escadas e apoio = 104,16m ² ;	568,16m ² x 17 andares = 9.658,72m ² (136 unidades)
D	Ático	Casa de máquinas, reservatórios e depósitos	50,00m ²
TOTAL CONSTRUÍDO BLOCO 4			12.171,62m ²

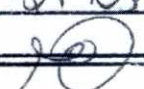
-13 - Valor Potencial Econômico - Áreas do Balneário Paqueta - PG

J.P.



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

1150
Proc. 1521908/200


QUADRO GERAL DE ÁREAS - ÁREA 05	
ITEM	ÁREA CONSTRUÍDA
BLOCO 1 (136 UNIDADES RESIDENCIAIS)	12.171,62m ²
BLOCO 2 (136 UNIDADES RESIDENCIAIS)	12.171,62m ²
BLOCO 3 (136 UNIDADES RESIDENCIAIS)	12.171,62m ²
BLOCO 4 (136 UNIDADES RESIDENCIAIS)	12.171,62m ²
TOTAL CONSTRUÍDO ÁREA 05 (544 UNIDADES RESIDENCIAIS - 02 dormitórios)	48.686,48m²

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 6.537,21m². 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 3.137,21m², 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 6.559,11m². 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 3.159,11m², contendo jardins, playgrounds, piscina com deck e áreas de circulação externa.

-14 - Valor Potencial Econômico - Áreas do Balneário Paquetá - PG



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

16

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Fis.	1157
Proc.	21903/2008

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 Balsafrío Paquetá - PG

- AREA 07 - 4 BLOCOS

BLOCO 1			
ITEM	PAVTO	DESCRIÇÃO	METRAGEM
A	Subsolo	100 vagas coletivas de veículos; circulação de veículos e apoio.	1.604,70m ²
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 ²
C	Tipo (17x)	andar tipo = 08 unidades por andar, sendo: -08 apt's de 02 dorm. (área cada unidade / 58,00m ²) = 464,00m ² ; -circulação, elevadores, escadas e apoio = 104,16m ² ;	568,16m ² x 17 andares = 9.658,72m ² (136 unidades)
D	Ático	Casa de máquinas, reservatórios e depósitos	50,00m ²
TOTAL CONSTRUÍDO BLOCO 1			12.163,42m²

BLOCO 2			
ITEM	PAVTO	DESCRIÇÃO	METRAGEM
A	Subsolo	100 vagas coletivas de veículos; circulação de veículos e apoio.	1.604,70m ²
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 ²
C	Tipo (17x)	andar tipo = 08 unidades por andar, sendo: -08 apt's de 02 dorm. (área cada unidade / 58,00m ²) = 464,00m ² ; -circulação, elevadores, escadas e apoio = 104,16m ² ;	568,16m ² x 17 andares = 9.658,72m ² (136 unidades)
D	Ático	Casa de máquinas, reservatórios e depósitos	50,00m ²
TOTAL CONSTRUÍDO BLOCO 2			12.163,42m²

Rua Dr. Roberto Shoji, nº 347 - Conj. 62 - Torre Isabela - Tel.: (13) 3471-3511 - CEP: 11701-030 - PRAIA GRANDE - SP

E-mail: jpperalta@terra.com.br



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Fis. 1152
Proc. 24903/2008

BLOCO 3			
ITEM	PAVTO	DESCRIÇÃO	METRAGEM
A	Subsolo	100 vagas coletivas de veículos; circulação de veículos e apoio.	1.604,70m ²
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 ²
C	Tipo (17x)	andar tipo = 08 unidades por andar), sendo: -08 apt's de 02 dorm. (área cada unidade / 58,00m ²) = 464,00m ² ; -circulação, elevadores, escadas e apoio = 104,16m ² ;	568,16m ² x 17 andares = 9.658,72m ² (136 unidades)
D	Atico	Casa de máquinas, reservatórios e depósitos	50,00m ²
TOTAL CONSTRUÍDO BLOCO 3			12.163,42m ²

BLOCO 4			
ITEM	PAVTO	DESCRIÇÃO	METRAGEM
A	Subsolo	100 vagas coletivas de veículos; circulação de veículos e apoio.	1.604,70m ²
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 ²
C	Tipo (17x)	andar tipo = 08 unidades por andar), sendo: -08 apt's de 02 dorm. (área cada unidade / 58,00m ²) = 464,00m ² ; -circulação, elevadores, escadas e apoio = 104,16m ² ;	568,16m ² x 17 andares = 9.658,72m ² (136 unidades)
D	Atico	Casa de máquinas, reservatórios e depósitos	50,00m ²
TOTAL CONSTRUÍDO BLOCO 4			12.163,42m ²

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

- ÁREA 08 - 4 BLOCOS

BLOCO 1			
ITEM	PAVTO	DESCRIÇÃO	METRAGEM
A	Subsolo	100 vagas coletivas de veículos; circulação de veículos e apoio.	1.610,17m ²
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 ²
C	Tipo (17x)	andar tipo = 08 unidades por andar), sendo: -08 apt's de 02 dorm. (área cada unidade / 58,00m ²) = 464,00m ² ; -circulação, elevadores, escadas e apoio = 104,16m ² ;	568,16m ² x 17 andares = 9.658,72m ² (136 unidades)
D	Atico	Casa de máquinas, reservatórios e depósitos	50,00m ²
TOTAL CONSTRUÍDO BLOCO 1			12.168,89m ²



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Fls. 153

Proc. 24903/2008

BLOCO 2			
ITEM	PAVTO	DESCRIÇÃO	METRAGEM
A	Subsolo	100 vagas coletivas de veículos; circulação de veículos e apoio.	1.610,17m ²
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 ²
C	Tipo (17x)	andar tipo = 08 unidades por andar), sendo: -08 apt's de 02 dorm. (área cada unidade / 58,00m ²) = 464,00m ² ; -circulação, elevadores, escadas e apoio = 104,16m ² ;	568,16m ² x 17 andares = 9.658,72m ² (136 unidades)
D	Atico	Casa de máquinas, reservatórios e depósitos	50,00m ²
TOTAL CONSTRUÍDO BLOCO 2			12.168,89m ²

BLOCO 3			
ITEM	PAVTO	DESCRIÇÃO	METRAGEM
A	Subsolo	100 vagas coletivas de veículos; circulação de veículos e apoio.	1.610,17m ²
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 ²
D	Tipo (17x)	andar tipo = 08 unidades por andar), sendo: -08 apt's de 02 dorm. (área cada unidade / 58,00m ²) = 464,00m ² ; -circulação, elevadores, escadas e apoio = 104,16m ² ;	568,16m ² x 17 andares = 9.658,72m ² (136 unidades)
E	Atico	Casa de máquinas, reservatórios e depósitos	50,00m ²
TOTAL CONSTRUÍDO BLOCO 3			12.168,89m ²

BLOCO 4			
ITEM	PAVTO	DESCRIÇÃO	METRAGEM
A	Subsolo	100 vagas coletivas de veículos; circulação de veículos e apoio.	1.610,70m ²
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 ²
D	Tipo (17x)	andar tipo = 08 unidades por andar), sendo: -08 apt's de 02 dorm. (área cada unidade / 58,00m ²) = 464,00m ² ; -circulação, elevadores, escadas e apoio = 104,16m ² ;	568,16m ² x 17 andares = 9.658,72m ² (136 unidades)
E	Atico	Casa de máquinas, reservatórios e depósitos	50,00m ²
TOTAL CONSTRUÍDO BLOCO 4			12.168,89m ²

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

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

Rua Dr. Roberto Shoji, nº 347 - Conj. 62 - Torre Isabela - Tel.: (13) 3471-3511 - CEP: 11701-030 - PRAIA GRANDE - SP

E-mail: jpperalta@terra.com.br



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Fis.	1159
Proc.	24905/2008

RESUMO / IMPLANTAÇÃO DE EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS

ÁREAS (METRAGENS)	PREDIOS (UNIDADES)	TIPOLOGIA DOS APARTAMENTOS	NÚMERO DE PAVIMENTOS	APARTAMENTOS POR PREDIO	TOTAL DE APARTAMENTOS (POR ÁREA)	TOTAL CONSTRUIDO (POR ÁREA)
AREA 1 (6.581,01m²)	04	03 e 02 dormitórios (80,00m² e 58,00m²)	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)	59.888,48m²
AREA 2 (6.602,91m²)	04	03 e 02 dormitórios (80,00m² e 58,00m²)	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)	59.110,36m²
AREA 4 (6.570,05m²)	04	02 dormitórios (58,00m²)	17 andares tipo	136 unidades (08 unidades por andar): - 136 apt's de 02 dormit.	544 unidades (AIT = 12)	48.656,48m²
AREA 5 (6.570,05m²)	04	02 dormitórios (58,00m²)	17 andares tipo	136 unidades (08 unidades por andar): - 136 apt's de 02 dormit.	544 unidades (AIT = 12)	48.656,48m²
AREA 7 (6.537,21m²)	04	02 dormitórios (58,00m²)	17 andares tipo	136 unidades (08 unidades por andar): - 136 apt's de 02 dormit.	544 unidades (AIT = 12)	48.653,68m²
AREA 8 (6.559,11m²)	04	02 dormitórios (58,00m²)	17 andares tipo	136 unidades (08 unidades por andar): - 136 apt's de 02 dormit.	544 unidades (AIT = 12)	48.675,56m²

TOTAL GERAL DE APARTAMENTOS: 3.264 unidades

TOTAL GERAL CONSTRUIDO (ÁREAS 01, 02, 04, 05, 07 E 08): 312.901,04m²

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.

-18 - Valor Potencial Econômico - Áreas do Balneário Paqueta - PG



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

20

Fls.	1155
Proc.	21905/2008

(e)

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

J.P.



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

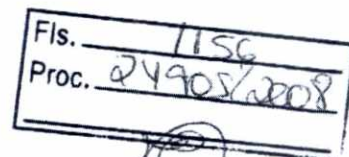
ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

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.

-20 - Valor Potencial Econômico - Áreas do Balneário Paqueta - PG



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Fls.	1197
Proc.	24905/2008

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.

- 21 - Valor Potencial Econômico - Áreas do Balneário Paqueta - PG



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

23

Fls.	1159
Proc.	21905/2008

(Handwritten signature)

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): 5 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.

-22- Valor Potencial Econômico - Áreas do Balneário Paqueta - PG

(Handwritten signature)



24

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

1735
Proc. 04905/2007
110

15. Incêndio.

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

16. Limpeza Geral.

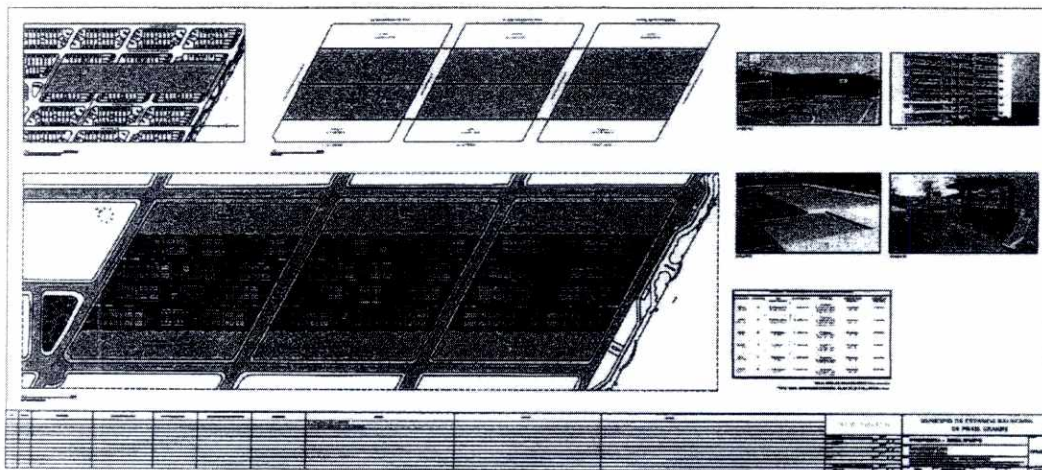
Após o término dos serviços de construção, será feita uma limpeza geral com a retirada total dos entulhos e restos de materiais.

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



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

25
Fls. 1160
Proc. 24905/2008

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.

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

- 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



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Fls.	26	1161
Proc.	24505/2008	

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.

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.

-25 - Valor Potencial Econômico - Áreas do Baileiro Paquetá - PS



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Fls.	1162
Proc.	29905/2008

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.

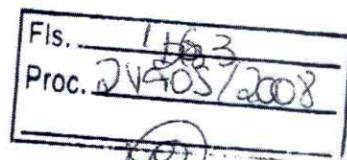
Os valores por metro quadrado de construção pesquisados e homogeneizados resultam da aplicação de todos os fatores de homogeneização sobre o preço original.

- 26 - Valor Potencial Econômico - Áreas do Balneário Paqueta - PG



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 avaliatrias 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:

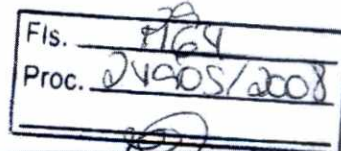
CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,090	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,155	0,180
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,350	0,420	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,575	0,650
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,785	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,055	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,385	1,550
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,775	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,435	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	Sam elevador 1,032 Com elevador 1,250	1,355 1,470	1,580 1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sam elevador 1,512 Com elevador 1,692	1,745 1,925	1,980 2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sam elevador 1,992 Com elevador 2,172	2,225 2,405	2,460 2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,552	2,955	3,480
		1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,48		

-27 - Valor Potencial Econômico - Áreas do Baileirão Paqueta - PG



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1



3º - FATOR DE DEPRECIÇÃO 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	DEPRECIÇÃO (%)	CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL VU (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)
a	Nova	0,00	RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
					SIMPLES	10	0
b	Entre nova e regular	0,32		CASA	RÚSTICO	60	20
					PROLETÁRIO	80	20
c	Regular	2,52			ECONÔMICO	70	30
					SIMPLES	70	20
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09			MÉDIO	70	20
					SUPERIOR	70	20
e	Necessitando de reparos simples	18,10			FINO	60	20
					LUXO	60	20
f	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	APARTAMENTO	ECONÔMICO	80	20	
				SIMPLES	80	20	
g	Necessitando de reparos importantes	52,60		MÉDIO	80	20	
				SUPERIOR	80	20	
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20		FINO	50	20	
				LUXO	50	20	
i	Sem valor	100,00	COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
					SIMPLES	70	20
				MÉDIO	80	20	
				SUPERIOR	80	20	
				FINO	50	20	
				LUXO	50	20	
			GALPÕES	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							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,900	0,897	0,895	0,910	0,911	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,664	0,464	0,243
6	0,908	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,964	0,933	0,870	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	0,608	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,601	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,595	0,417	0,218
22	0,869	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	0,685	0,569	0,396	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	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,518	0,366	0,192
36	0,756	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	0,562	0,560	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,540	0,538	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,479	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,486	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,228	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	0,106
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 - Área 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

Fls.	311166
Proc.	21905/2008

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 paradigma 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 ² MÉDIO APTO 2 DORM.	ANEXO DO LAUDO
4	R\$ 3.305,70	2
5	R\$ 3.305,70	2
7	R\$ 3.221,54	3
8	R\$ 3.221,54	3

-30-Valor Potencial Econômico - Áreas do Balneário Paquetá - PG



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Fls.	32/1167
Proc.	31905/2008

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 ²)	VALOR DO M ² 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

ÁREA 05				
BLOCO	QUANT. DE UNIDADES	ÁREA CONST. ÚTIL (m ²)	VALOR DO M ² 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



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1



ÁREA 07				
BLOCO	QUANT. DE UNIDADES	ÁREA CONST. ÚTIL (m²)	VALOR DO M² 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				R\$ 101.646.030,08

ÁREA 08				
BLOCO	QUANT. DE UNIDADES	ÁREA CONST. ÚTIL (m²)	VALOR DO M² 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				R\$ 101.646.030,08

VALOR GERAL DE VENDAS - VGV	R\$ 411.894.952,96
-----------------------------	--------------------

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

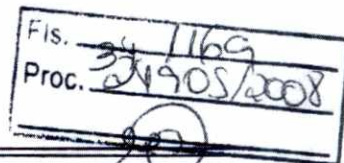
(Quatrocentos e onze milhões, oitocentos e noventa e quatro mil, novecentos e cinquenta e três reais)



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

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1



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/m², conforme publicado pelo Sinduscon SP.

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


A handwritten signature in black ink.



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Fis.	26.1121
Proc.	91905/2008



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.

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 m², assim distribuída por bloco:

ÁREA	BLOCO	ÁREA CONSTR. ÚTIL (m ²)
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		126.208,00



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Fis. 35 / 120
Proc. 24905/2008

SindusCon SP O Sindicato da Construção Desde 1924																
Boletim Econômico - Outubro de 2016																
Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100																
Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
	Mês	Ano	12 meses	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	8,51	8,51	139,10	-0,05	1,85	1,89	208,57	0,03	6,33	6,33
nov/15	176,27	0,02	4,75	4,78	209,21	0,00	8,51	8,51	139,18	0,06	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	8,51	8,51	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	2,63	208,57	0,00	0,00	5,51
fev/16	177,36	0,05	0,46	4,95	210,37	0,04	0,58	6,62	140,26	0,06	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	0,56	6,62	140,30	0,03	0,36	2,20	208,57	0,00	0,00	5,51
abr/16	177,60	0,12	0,59	4,88	210,88	0,14	0,70	6,78	140,45	0,10	0,46	1,42	208,57	0,00	0,00	5,51
mai/16	177,64	0,02	0,61	2,44	210,88	0,00	0,70	3,19	140,53	0,06	0,52	1,25	208,57	0,00	0,00	2,56
jun/16	183,66	3,40	0,03	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	1,96	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	0,85	1,47	221,10	0,00	6,01	8,42
set/16	186,34	0,22	5,53	5,71	226,86	0,25	8,44	8,44	140,54	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\$/m²	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: 175,95%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, outubro de 2016 em R\$/m²						
	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto	
	Custo m²	% mês	Custo m²	% mês	Custo m²	% mês
R-1	1.280,35	0,04	1.588,61	0,04	1.802,21	0,08
PP-4	1.166,07	0,03	1.485,89	0,03	1.513,66	0,07
R-8	1.108,16	0,03	1.295,64	0,04	1.625,02	0,04
PS	671,21	0,03	1.295,74	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 12.721/06

-34 - Valor Potencial Econômico - Área do Balneário Paqueta - 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.



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

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		CUSTO ESTIMADO
	UNITÁRIO/ PERCENTUAL	ÁREA (m ²)	
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, exaustão, 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
CUSTO TOTAL ESTIMADO DA CONSTRUÇÃO			R\$ 272.481.753,45

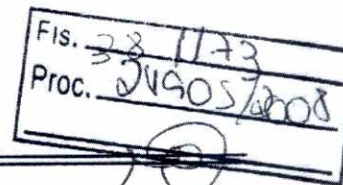
Obs. Os percentuais foram estimados pelas estimativas de gasto por etapa de obra publicados pela Revista Guia da Construção, cotação de pesquisas e experiência profissional

-36- Valor Potencial Econômico - Áreas do Balneário Paquetá - PG



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1



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

C 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 potencial projetado = R\$ 139.413.200,00

(Centros 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.



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

39
Fls. 114
Proc. 24905/2008

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 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 praticado 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)

- 38 - Valor Potencial Econômico - Áreas do Balneário Paqueta - PG



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

40

Fls.	11-15
Proc.	24905

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



41
JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Fis.	11-16
Proc.	24905/2008

(Handwritten signature)

ANEXO 01

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






Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

43 09
Em 07 de julho de 2016. 

OFÍCIO GP N° 0409/2016

Fls.	1138
Proc.	24905/2008



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 m².**, 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

Fls. 1129
Proc. 24908/2007

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 m².

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 m².

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 m².

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 m².

e) Parte da área designada como Área 5: Mede 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 m².





Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo

Fls. 1180
Proc. 24505/2008

45

6

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 m².

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 m².

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 m².

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.

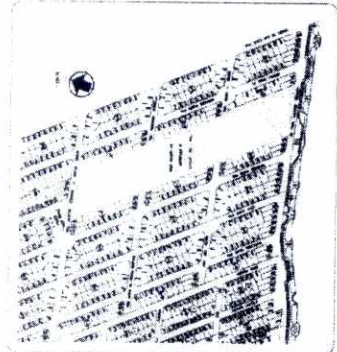
Termos em que, com os documentos probantes em apenso,

E. Deferimento

Atenciosamente,

ALBERTO PEREIRA MOURÃO
Prefeito





CROQUI DE LOCALIZAÇÃO
SEM ESCALA

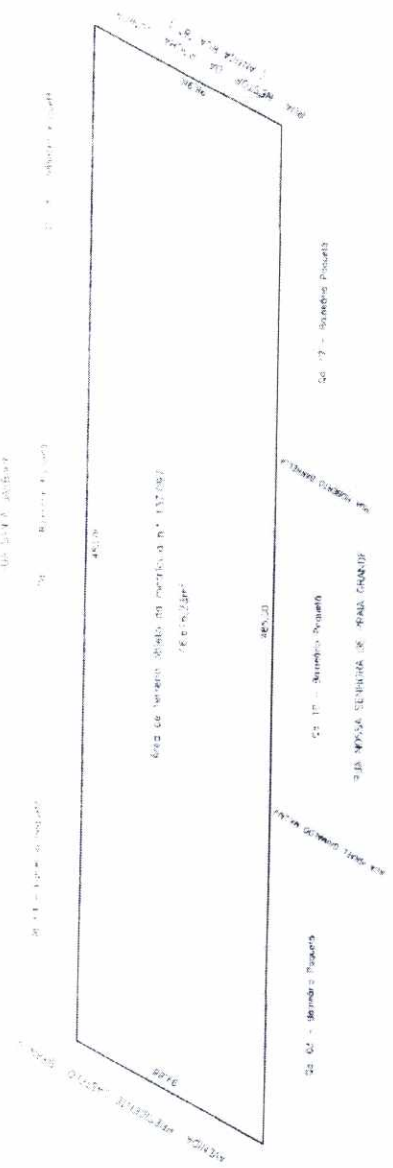
MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PRIMA GRANDE
SEDUR - SECRETARIA DE URBANISMO

PLANO DE DESEMEMBRAMENTO DE ÁREA COMEÇO DA AVENIDA N.º 137 (SE) - 195
PARCELAMENTO - MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PRIMA GRANDE

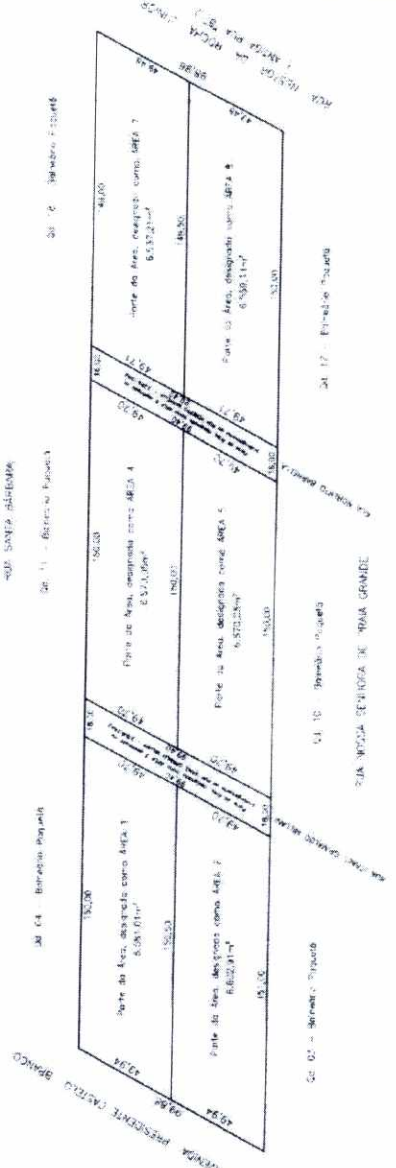
ÁREAS

ÁREA (m²)	ÁREA (m²)	ÁREA (m²)
Área de reserva legal da área total = 127,887	127,887 m²	18.813,23m²
Área de reserva legal da parcela 1	18,813 m²	18,813 m²
Área de reserva legal da parcela 2	18,813 m²	18,813 m²
Área de reserva legal da parcela 3	18,813 m²	18,813 m²
Área de reserva legal da parcela 4	18,813 m²	18,813 m²
Área de reserva legal da parcela 5	18,813 m²	18,813 m²
Área de reserva legal da parcela 6	18,813 m²	18,813 m²
Área de reserva legal da parcela 7	18,813 m²	18,813 m²
Área de reserva legal da parcela 8	18,813 m²	18,813 m²
Área de reserva legal da parcela 9	18,813 m²	18,813 m²
Área de reserva legal da parcela 10	18,813 m²	18,813 m²
Área de reserva legal da parcela 11	18,813 m²	18,813 m²
Área de reserva legal da parcela 12	18,813 m²	18,813 m²
Área de reserva legal da parcela 13	18,813 m²	18,813 m²
Área de reserva legal da parcela 14	18,813 m²	18,813 m²
Área de reserva legal da parcela 15	18,813 m²	18,813 m²
Área de reserva legal da parcela 16	18,813 m²	18,813 m²
Área de reserva legal da parcela 17	18,813 m²	18,813 m²
Área de reserva legal da parcela 18	18,813 m²	18,813 m²
Área de reserva legal da parcela 19	18,813 m²	18,813 m²
Área de reserva legal da parcela 20	18,813 m²	18,813 m²

DEPARTAMENTO DE URBANISMO E PLANEJAMENTO URBANO
SECRETARIA DE URBANISMO - SEDUR
PRIMA GRANDE - SP



ANTES DO DESMEMBRAMENTO
ESCALA 1:1.000



APÓS O DESMEMBRAMENTO
ESCALA 1:1.000



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

Fls.	1182
Proc.	24908/2009

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

47

ANEXO 02

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



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

Fls. 1183
Proc. 24905/2008

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Média Unitários : 3.403,22

Desvio Padrão : 644,29

- 30% : 2.382,25

+ 30% : 4.424,18

Coefficiente de Variação : 18,9300

Média Unitários : 3.305,70

Desvio Padrão : 648,80

- 30% : 2.313,99

+ 30% : 4.297,41

Coefficiente de Variação : 19,6300

Tipo : Edificação Vertical

Modalidade : Venda

Data : 28/10/2016

Local : ÁREA 04/05 - Rua Israel Grimaldi Miani

Cliente : Prefeitura Estância Balneária de Praia Grande

Área m² : 58,00

MÉDIA SANEADA (R\$) : 3.305,70

INTERVALO MÍNIMO : 3.113,04

INTERVALO MÁXIMO : 3.498,36



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA Nº 060092/84-1

Fls.	1184
Proc.	04905/2008

DESCRIÇÃO: APARTAMENTO DE 2 DORMITÓRIOS

DATA: 28/10/2016

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,90

PARCELA DE BENEFICÓRIA: 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

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Fis. 1185
Proc. 24989/2008

NGM	Endereço	Valor	Valor	Valor
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Av. Juscelino Kubistchek de Oliveira ,543	2.571,43	2.482,23	0,9653
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Av. Nossa Senhora de Fátima ,81	4.029,85	3.598,40	0,8929
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Av. Presidente Castelo Branco ,11.590	3.857,14	4.671,83	1,2112
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Av. Presidente Castelo Branco ,12.945	3.600,00	3.821,24	1,0615
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Av. Presidente Castelo Branco ,12.440	4.602,80	4.312,14	0,9369
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Antonio Reinaldo Gonçalves ,30	4.302,20	4.031,30	0,9370
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Catarina Bandeira ,35	3.927,27	3.596,28	0,9157
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua Deputado Pinheiro Junior ,236	2.965,91	3.361,36	1,1333
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Rua Dr. Gervasio Bonavides ,23	2.920,21	3.376,02	1,1561
<input checked="" type="checkbox"/>	10 Rua Floravante Zampol ,145	3.800,00	3.493,29	0,9193
<input checked="" type="checkbox"/>	11 Rua Floravante Zampol ,171	4.009,09	3.338,05	0,8326
<input checked="" type="checkbox"/>	12 Rua Floravante Zampol - Residencial Gaivotas ,145	3.671,62	3.036,07	0,8269
<input checked="" type="checkbox"/>	13 Rua Maria Tognini - Residencial Jacarandá ,384	3.037,50	2.768,80	0,9115
<input checked="" type="checkbox"/>	14 Rua Salvador Molinari ,116	3.033,71	3.182,38	1,0490
<input checked="" type="checkbox"/>	15 Rua Salvador Molinari ,84	2.818,18	2.723,87	0,9665
<input checked="" type="checkbox"/>	16 Rua Salvador Molinari - Ed. Sunshine Tower ,27	2.150,44	2.273,42	1,0572
<input checked="" type="checkbox"/>	17 Rua Santo Antonio ,39	2.880,00	2.608,76	0,9058
<input checked="" type="checkbox"/>	18 Rua Santo Antonio - Residencial Giardino ,39	3.000,00	2.734,61	0,9115
<input checked="" type="checkbox"/>	19 Rua São Domingos ,724	3.886,96	3.999,06	1,0288
<input checked="" type="checkbox"/>	20 Rua São João esquina com Av. Pres. Castelo Branco ,51	3.000,00	2.704,95	0,9017

2024.04.15
LEAD
2024.04.15

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

Fls. 51/196
Proc. 04905/2008
10

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

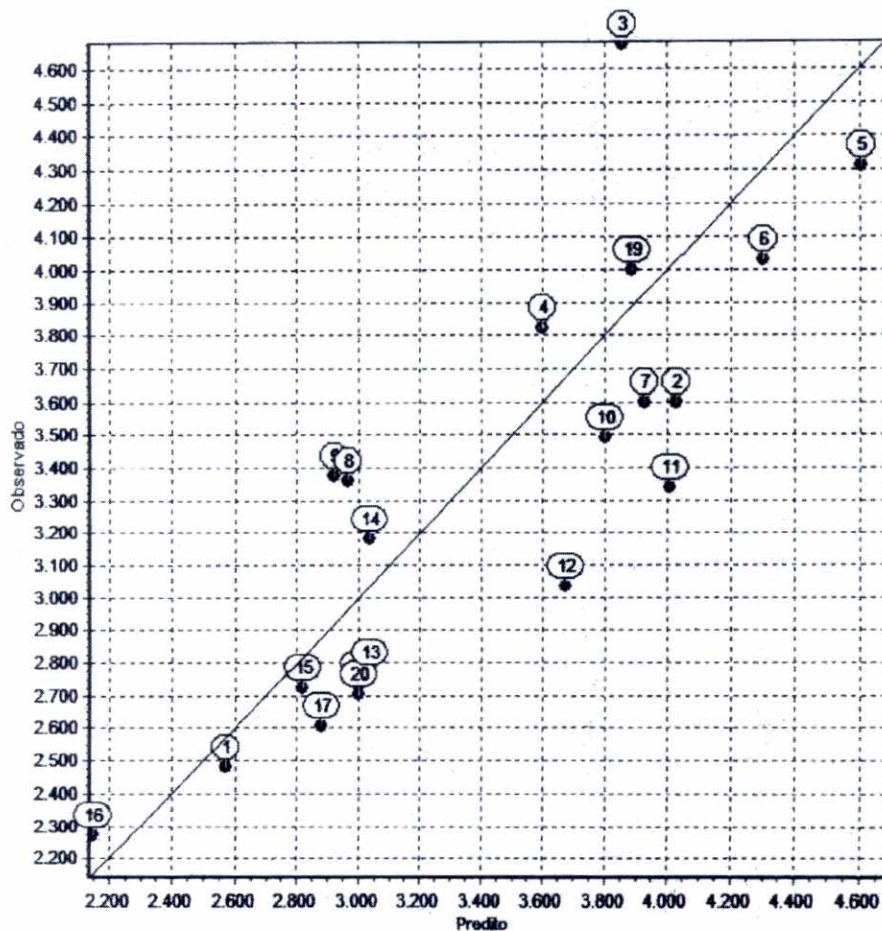
1	2.571,43	2.482,23
2	4.029,85	3.598,40
3	3.857,14	4.671,83
4	3.600,00	3.821,24
5	4.602,80	4.312,14
6	4.302,20	4.031,30
7	3.927,27	3.596,28
8	2.965,91	3.361,36
9	2.920,21	3.376,02
10	3.800,00	3.493,29
11	4.009,09	3.338,05
12	3.671,62	3.036,07
13	3.037,50	2.768,80
14	3.033,71	3.182,38
15	2.818,18	2.723,87
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

Fis. 11822
Proc. 249057/2001



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

Fis. 1191
Proc. 24908/2001

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) M²: 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 M²: 100,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 1,00 TOTAL M²: 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

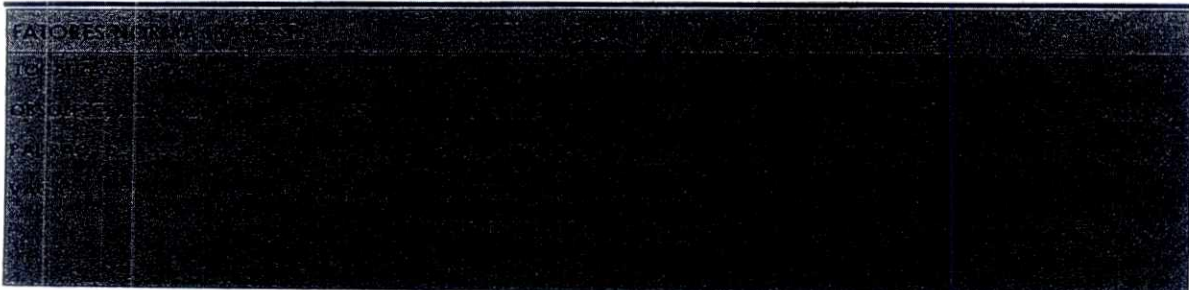
CONTATO: Roman Magi Imóveis

TELEFONE: (13)3479-1885

OBSERVAÇÃO:

Edifício localizado na esquina com a Rua São Cristóvão
Edifício Paraty

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

Fis.	11925
Proc.	214905/2008

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. : BARRO : 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) M²: 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 M² : 58,66 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 1,00 TOTAL M² : 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



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

Fls. 1195
Proc. 0490572008

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.: BARRO: 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) M²: 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 M²: 110,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 1,00 TOTAL M²: 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

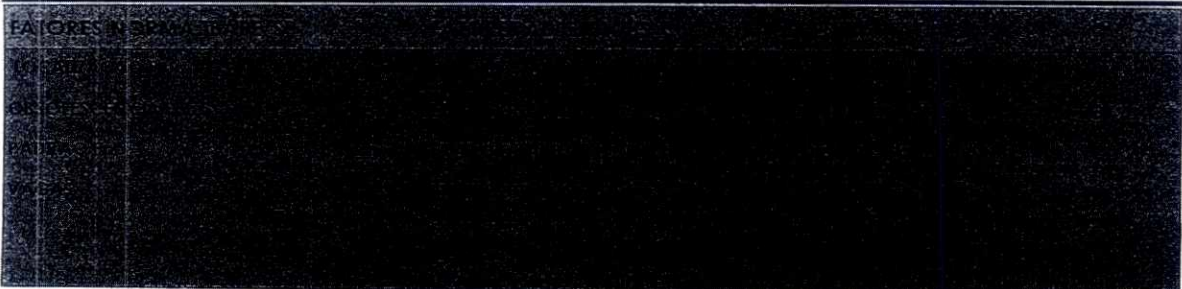
DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 480.000,00
IMOBILIÁRIA: Portal Imobiliário VivaReal - Aptos à Venda
CONTATO: Contente Imóveis TELEFONE: (11)3589-7300

OBSERVAÇÃO:

Edifício localizado na esquina com a praia
Referência: 19339

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

Fis. 1196
Proc. 21905/0001
[Handwritten Signature]

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. : BARRO : 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) M² : 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUÍV. (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 M² : 88,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 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
MOBILIÁRIA : Portal Imobiliário da VivaReal - Aptos 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	
ES	
CR	
VA	



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

Fis. 115
Proc. 21905/2011
10

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 Fioravante Zampol

NÚMERO: 145

COMP.: BARRO: 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) M²: 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 M²: 90,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 1,00 TOTAL M²: 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

MOBILIÁRIA: 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

PARTE	
LOCAL	
QUADRA	
CEP	
UF	

12/AD
P. Grande
Nobre

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

Fis.	1201
Doc.	24905/2016

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. : BARRO : 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) M²: 0,00 TESTADA - (ct) 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 M²: 80,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 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 (RS): 270.000,00
IMOBILIÁRIA : Potal Imobiliário da Viva Real - Aptos à Venda - Bairro Caiçara
CONTATO : Bela Casa Imóveis TELEFONE : (13)3477-4920
OBSERVAÇÃO :
Edifício na esquina com a Rua Dino Tognini

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

ÍTEM	VALOR
ÁREA PRIVATIVA	80,00
ÁREA COMUM	0,00
GARAGEM	0,00
TOTAL	80,00



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

Fis. 1204
Proc. 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. : BARRO : 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) M²: 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 DADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 113,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 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	VALOR
LOCAL	
OBSERVAÇÃO	



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

Fis. 1205
Proc. 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.: BARRO: 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) M²: 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 M²: 75,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 1,00 TOTAL M²: 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: Kalyi Imóveis

CONTATO: Sr. Carlos

TELEFONE: (13)3591-1016

OBSERVAÇÃO:

Edifício localizado na esquina com a praia
Residencial Giardino

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

TÍTULO	6
DATA	
SIGNATURA	

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) M²: 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 M²: 78,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 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

MOBILIÁRIA: Metro Quadrado Imóveis

CONTATO: Alessandro

TELEFONE: (13)3596-1322

OBSERVAÇÃO:

Localizado na esquina com a Avenida Presidente Castelo Branco
Referência: AP129

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

Fis.	1007 20
Proc.	

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.:

BARRO: 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) M²: 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 M²: 69,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 1,00 TOTAL M²: 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

MOBILIÁRIA: Paulo Roberto leardi

CONTATO: Sr. paulo Roberto

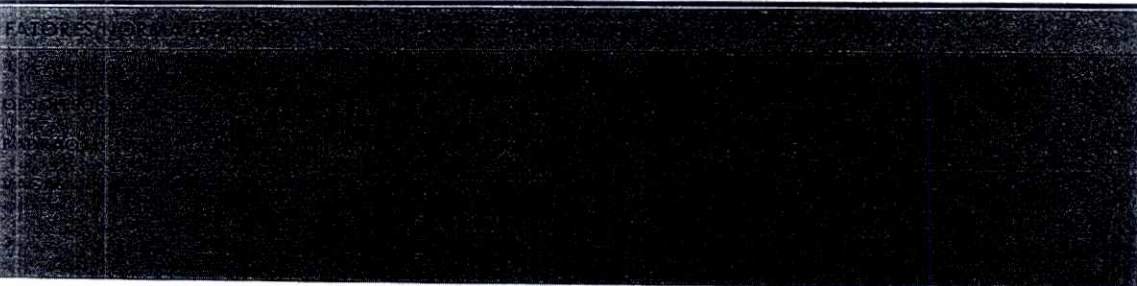
TELEFONE: (11)4317-1030

OBSERVAÇÃO:

Residencial Trianon II

Referência: 476615

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

Fis.	1309
Proc.	28
②	

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

ANEXO 03

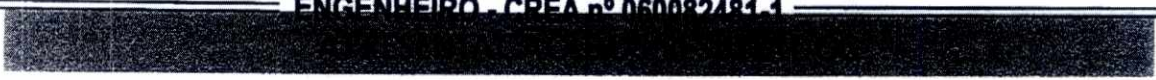
**PESQUISA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DE
VENDA DE APARTAMENTOS DE 2
DORMITÓRIOS - ÁREAS 07 E 08**



Fis. 1210
Proc. 22
①

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1



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

Média Unitários : 3.221,54
Desvio Padrão : 633,29
- 30% : 2.255,08
+ 30% : 4.188,00

Coefficiente de Variação : 18,9300

Coefficiente de Variação : 19,6600



Tipo : Edificação Vertical
Modalidade : Venda
Data : 28/10/2016
Local : ÁREA 07/08 - Rua Roberto Barrella
Cliente : Prefeitura Estância Balneária de Praia Grande
Área m² : 58,00

INTERVALO MÍNIMO : 3.033,48
INTERVALO MÁXIMO : 3.409,60

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.221,54



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

Fls.	121/5
Proc.	10

ENGENHEIRO - CREA nº 060082484-1

DESCRIÇÃO : APARTAMENTO DE 2 DORMITÓRIOS

DATA : 28/10/2016

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,90

PARCELA DE BENEFICÓRIA : 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



Fls.	1212
Proc.	25

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Num.	Endereço			
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Av. Juscelino Kubistchek de Oliveira ,543	2.571,43	2.394,86	0,9313
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Av. Nossa Senhora de Fátima ,81	4.029,85	3.515,93	0,8725
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Av. Presidente Castelo Branco ,11.590	3.857,14	4.559,10	1,1820
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Av. Presidente Castelo Branco ,12.945	3.600,00	3.743,70	1,0399
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Av. Presidente Castelo Branco ,12.440	4.602,80	4.207,87	0,9142
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Antonio Reinaldo Gonçalves ,30	4.302,20	3.895,65	0,9055
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Catarina Bandeira ,35	3.927,27	3.511,70	0,8942
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua Deputado Pinheiro Junior ,236	2.965,91	3.294,17	1,1107
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Rua Dr. Gervasio Bonavides ,23	2.920,21	3.324,85	1,1386
<input checked="" type="checkbox"/>	10 Rua Fioravante Zampol ,145	3.800,00	3.390,40	0,8922
<input checked="" type="checkbox"/>	11 Rua Fioravante Zampol ,171	4.009,09	3.229,50	0,8055
<input checked="" type="checkbox"/>	12 Rua Fioravante Zampol - Residencial Gaivotas ,145	3.671,62	2.936,65	0,7998
<input checked="" type="checkbox"/>	13 Rua Maria Tognini - Residencial Jacarandá ,384	3.037,50	2.692,46	0,8864
<input checked="" type="checkbox"/>	14 Rua Salvador Molinari ,116	3.033,71	3.120,29	1,0285
<input checked="" type="checkbox"/>	15 Rua Salvador Molinari ,84	2.818,18	2.666,19	0,9461
<input checked="" type="checkbox"/>	16 Rua Salvador Molinari - Ed. Sunshine Tower ,27	2.150,44	2.229,41	1,0367
<input checked="" type="checkbox"/>	17 Rua Santo Antonio ,39	2.880,00	2.536,37	0,8807
<input checked="" type="checkbox"/>	18 Rua Santo Antonio - Residencial Giardino ,39	3.000,00	2.659,22	0,8864
<input checked="" type="checkbox"/>	19 Rua São Domingos ,724	3.886,96	3.885,46	0,9996
<input checked="" type="checkbox"/>	20 Rua São João esquina com Av. Pres. Castelo Branco ,51	3.000,00	2.636,99	0,8790




Fls. 102
Proc. 26

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

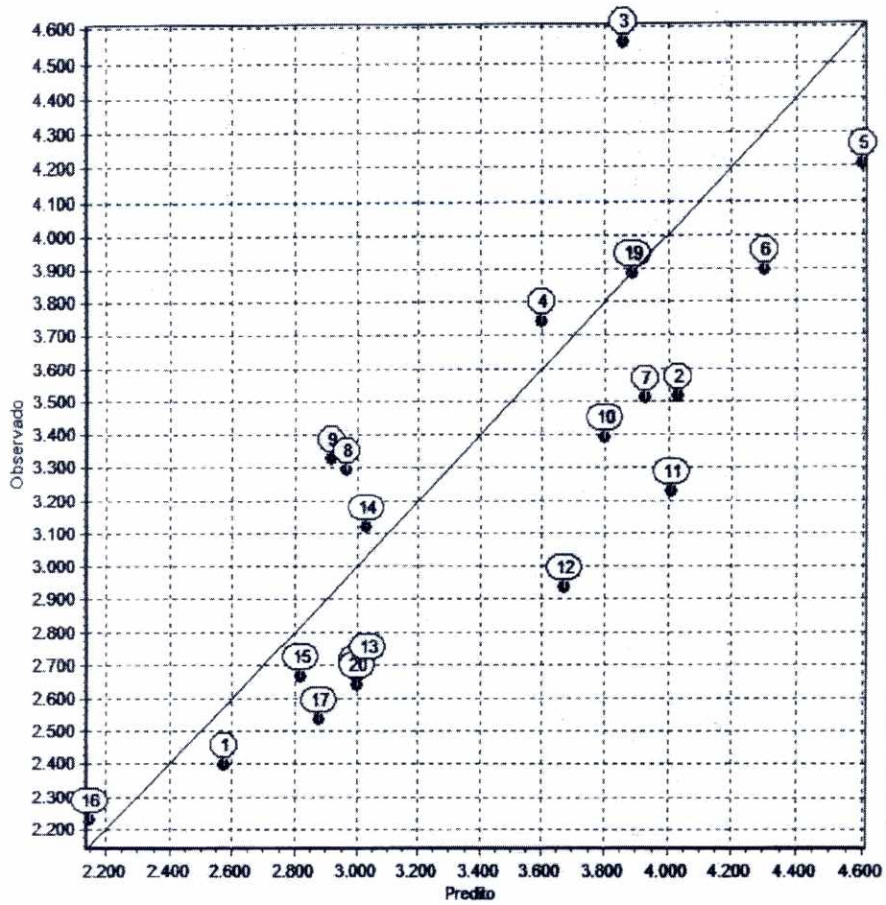
13	3.037,50	2.692,46
14	3.033,71	3.120,29
15	2.818,18	2.666,19
16	2.150,44	2.229,41
17	2.880,00	2.536,37
18	3.000,00	2.659,22
19	3.886,96	3.885,46
20	3.000,00	2.636,99
1	2.571,43	2.394,86
2	4.029,85	3.515,93
3	3.857,14	4.559,10
4	3.600,00	3.743,70
5	4.602,80	4.207,87
6	4.302,20	3.895,65
7	3.927,27	3.511,70
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



Fls. 1214
 Proc. 

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

Fis.	1216
Proc.	2

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.: BARRO: 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) M²: 0,00 TESTADA - (ct) 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 M²: 70,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 1,00 TOTAL M²: 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 Maciel da Silva TELEFONE: (13)9816-1476

OBSERVAÇÃO:

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

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

Fis.	1212
Proc.	8

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.: BARRO: 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) M²: 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 M²: 100,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 1,00 TOTAL M²: 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

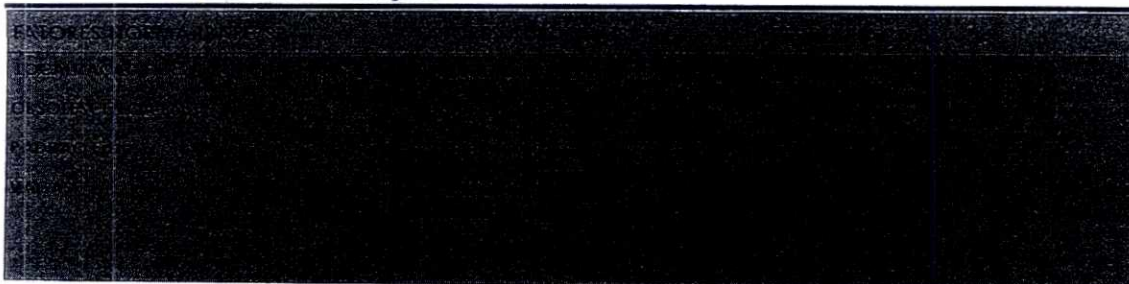
CONTATO: Roman Magi Imóveis

TELEFONE: (13)3479-1885

OBSERVAÇÃO:

Edifício localizado na esquina com a Rua São Cristovão
Edifício Paraty

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

TOTR
Proc. 8
20

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.:

BARRO: 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) M²: 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 M²: 58,66 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 1,00 TOTAL M²: 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



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

Fis.	1219
Proc.	

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 GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Antonio Reinaldo Gonçalves NÚMERO: 30
COMP.: BARRO: 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) M²: 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 M²: 91,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 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
MOBILIÁRIA: Portal Imobiliário da VivaReal - Aptos 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



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

Fls.	1221
Proc.	

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.: BARRO: Caiçara

CIDADE: PRAIA GRANDE - SP

CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 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 DADE: 15 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 88,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 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 - Aptos 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



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

1226
100
5
10

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.: BARRO: 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) M²: 0,00 TESTADA - (ct) 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 M²: 89,47 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 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

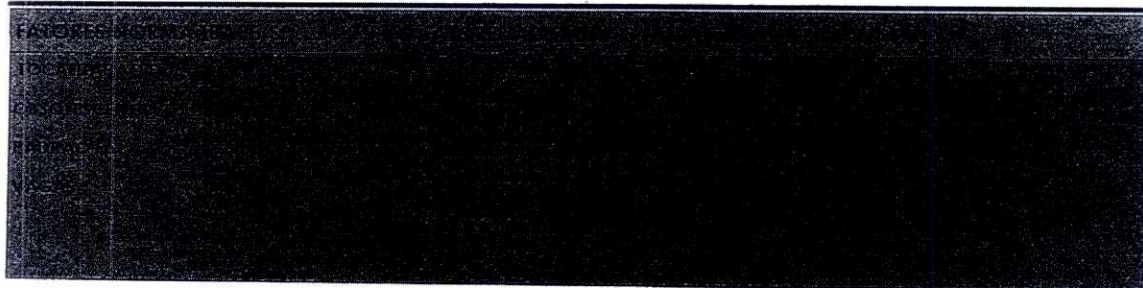
CONTATO: Sr. Soriano

TELEFONE: (13)3466-9922

OBSERVAÇÃO:

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

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

is. 1230
Proc.
 (Handwritten signature)

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) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUÍV. (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 M²: 113,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 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 ATINGIDOS	VALOR
CONSERVAÇÃO	
FORMA	
LOCALIZAÇÃO	
VALOR	



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

Fis.	1231
Proc.	0

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.: BARRO: 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) M²: 0,00 TESTADA - (ct) 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 M²: 75,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 1,00 TOTAL M²: 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

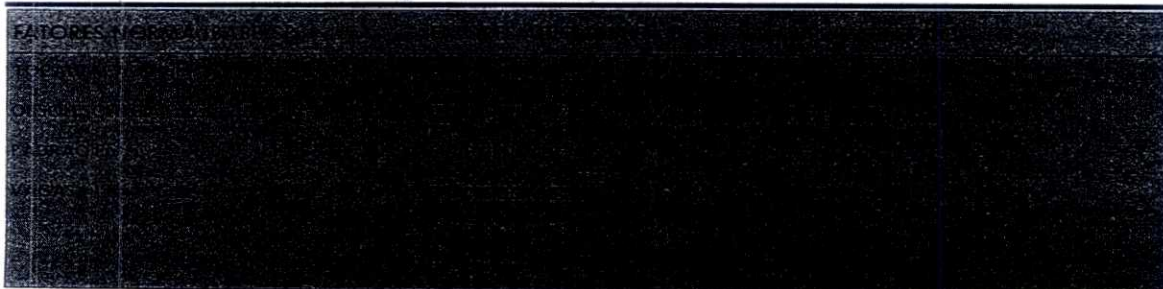
DADOS DA TRANSAÇÃO

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



Fis. 1232
Proc. 05
10

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

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 Gardino NÚMERO: 39
COMP.: BARRO: 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) M²: 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 M²: 78,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 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 (RS): 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

CATEGORIA	VALOR
EDIFÍCIO	
CONTEÚDO	
OP. PAVIMENT.	
OP. REDES	
OP. OUTROS	



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

Fis.	1233
Proc.	06

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.: BARRO: 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) M²: 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 M²: 69,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 1,00 TOTAL M²: 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

MOBILIÁRIA: Paulo Roberto leardi

CONTATO: Sr. paulo Roberto

TELEFONE: (11)4317-1030

OBSERVAÇÃO:

Residencial Trianon II

Referência: 476615

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO



