

**Lei Complementar Nº 786
DE 27 DE SETEMBRO DE 2018**

**“DISPÕE SOBRE DAÇÃO EM PAGAMENTO
COM TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE
IMÓVEL PARA AO INSTITUTO DE
PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE PRAIA
GRANDE – IPMPG A TÍTULO DE APORTE
FINANCEIRO E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS”**

O Prefeito do Município da Estância Balneária de Praia Grande, usando das atribuições que lhe confere a lei em seu artigo 69 da Lei Orgânica do Município.

Faz saber que a Câmara Municipal, em sua Nona Sessão Extraordinária da Segunda Sessão Legislativa da Décima Segunda Legislatura realizada em 25 de setembro de 2018, aprovou e eu promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica autorizado o Poder Executivo a transferir para o Instituto de Previdência Municipal de Praia Grande – IPMPG, a título de aporte financeiro, nos termos do art. 81 da Lei Complementar nº 781, de 16 de julho de 2018, a propriedade do imóvel objeto das matrículas nº 192.409 e 192.410 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Praia Grande.

§ 1º. A transferência ora autorizada no “caput” materializar-se-á mediante a celebração de escritura pública, adotado o valor de avaliação de R\$ 94.202.834,00 (noventa e quatro milhões, duzentos e dois mil e oitocentos e trinta e quatro reais), tanto para fins da lavratura de escritura quanto para fins de inscrição no patrimônio do Instituto de Previdência Municipal de Praia Grande – IPMPG, servindo para abatimento do déficit atuarial previsto no Anexo II da Lei Complementar nº 781, de 16 de julho de 2018.

§ 2º O valor atribuído ao bem e seu potencial econômico, conforme laudo de avaliação que faz parte integrante do presente como anexo único, serve para abater o déficit atuarial contido no anexo II da Lei Complementar 781 de 16 de julho de 2018, relativos ao exercício parcial complementando 2018, integral de 2019 e exercício parcial de 2020.

§ 3º. Incumbe ao Poder Executivo a manutenção e preservação da área ora doada.

Art. 2º. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Palácio São Francisco de Assis, Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande, aos 27 de setembro de 2018, ano quinquagésimo segundo da Emancipação.

ALBERTO PEREIRA MOURÃO
PREFEITO

Maura Ligia Costa Russo
Secretária Municipal de Governo

Registrado e publicado na Secretaria de Administração, aos 27 de setembro de 2018.

Marcelo Yoshinori Kameiya
Secretário Municipal de Administração

Processo Administrativo nº 24905/2008

Nº	Tipo	Ementa

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1



LAUDO DE AVALIAÇÃO OFICIO Nº 0063/2018/SEAD 5215

Ficha Resumo

IMÓVEL

Identificação do imóvel: Áreas 01 e 02-Balneário Paquetá
Matrículas: nºs 192.409 e 192.410 do CRI de Praia Grande
Bairro: Caiçara - **Cidade:** Praia Grande - **Estado:** SP
Tipo de Imóvel: Projeto de Implantação de Empreendimento
Imobiliário de Edifícios Residenciais

OBJETIVO

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

SOLICITANTE

Subsecretaria de Planejamento e Controle Orçamentário

VALOR POTENCIAL ECONÔMICO

R\$ 94.202.834,00 (Noventa e quatro milhões, duzentos e dois mil,
oitocentos e trinta e quatro reais)

DATA DE REFERÊNCIA: Agosto de 2.018

METODOLOGIA

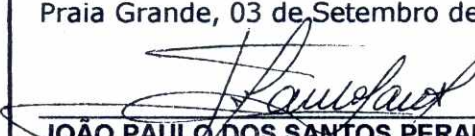
Comparativo Direto de Dados de Mercado

(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, 03 de Setembro de 2.018.


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

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

1 – OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo estimar o **valor do potencial econômico** da proposta da implantação do empreendimento imobiliário projetado para as duas (02) áreas de terrenos urbanos designadas como "Área 1" e "Área 2", ambas localizadas no Balneário Paquetá, e registradas sob as Matrículas sob as nºs 192.409 e 192.410 do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande.

2 – RESUMO EXECUTIVO

De acordo com as pesquisas de valores imobiliários de venda de apartamentos de dois (02) e três (03) 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 duas (02) áreas de terreno do Balneário Paquetá, no valor de:

V potencial projetado = R\$ 94.202.834,00

(Noventa e quatro milhões, duzentos e dois mil, oitocentos e trinta e quatro reais)

Data base: Agosto de 2.018

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.

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.

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

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

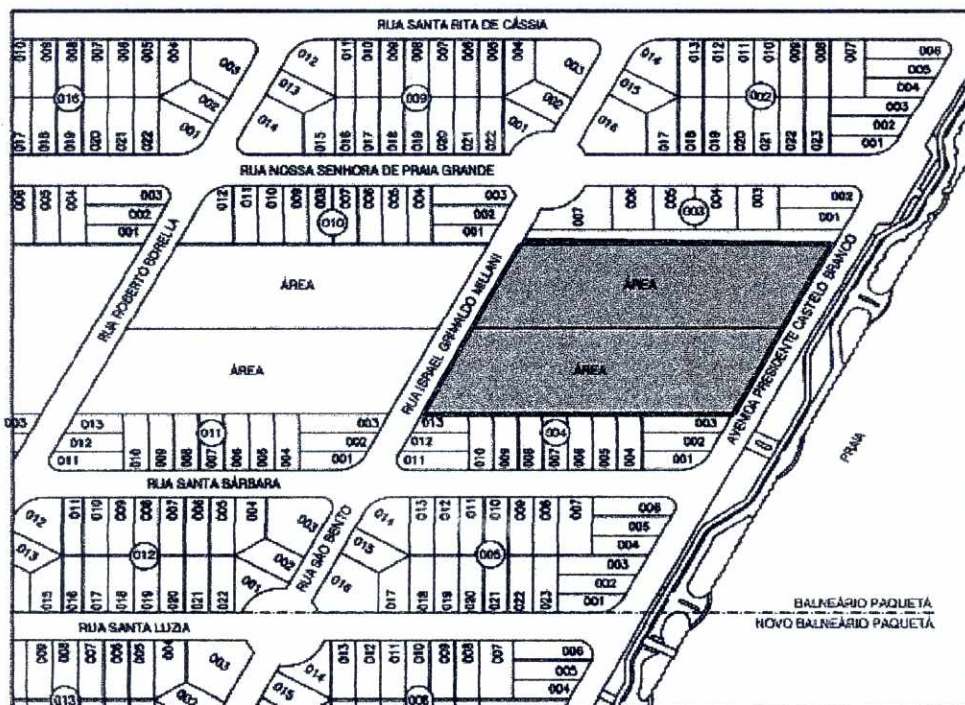
As áreas de terreno consideradas na avaliação são aquelas descritas nas Matrículas nºs 192.409 e 192.410 do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande, bem como foram considerados os dados técnicos fornecidos do empreendimento projetado.

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 Avenida Presidente Castelo Branco e fundos para Rua Israel Grimaldi Millani, na Vila Caiçara, junto à divisa com o Bairro Maracanã, em Praia Grande. Estão localizados na primeira quadra da praia, no loteamento do Balneário Paquetá, conforme indicação na planta sem escala a seguir:



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

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 pela sua contiguidade com a avenida da 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.

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.



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

4.1.2 – Aspectos Físicos

As duas (02) 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.

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

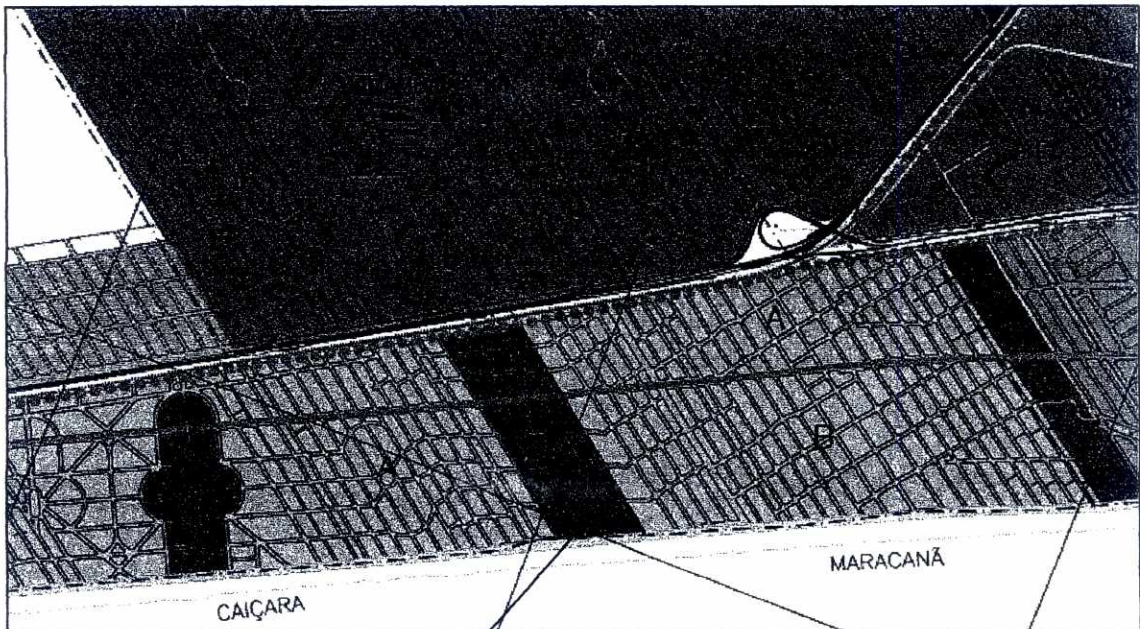
De acordo com a Lei Complementar Municipal nº. 615 de 19 de dezembro de 2.011, e suas modificações, que disciplina o ordenamento do uso, da ocupação e do parcelamento do solo do Município de Praia Grande, as áreas em estudos estão inseridas na Zona Comercial 1.

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.

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Os usos de ocupação do solo permitidos e permissíveis para o local são; Residencial (R1 e R2); Turismo (T); Comercio ou Serviços (CS) e Lazer (E). A seguir reprodução da planta de zoneamento da Cidade.



Legenda:

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

PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE

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

ASSUNTO: ZONEAMENTO

FOLHA: _____

CONF: _____

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

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 Avenida Presidente Castelo Branco e fundos para a Rua Israel Grimaldi Millani, no loteamento do Balneário Paquetá, no Bairro Caiçara, junto à divisa com o Bairro Maracanã, em Praia Grande.

O prolongamento da Rua Israel Grimaldi Millani sobre a parte dos fundos ainda não foi executado a sua abertura no local, estando à mesma registrada sob a Matrícula nº 192.411 com 3.806,74 m².

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

A seguir fotos das áreas objeto desta avaliação.



Foto 1 – Vista das áreas onde foi projetado o empreendimento imobiliário de frente para a orla da praia – Av. Presidente Castelo Branco

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

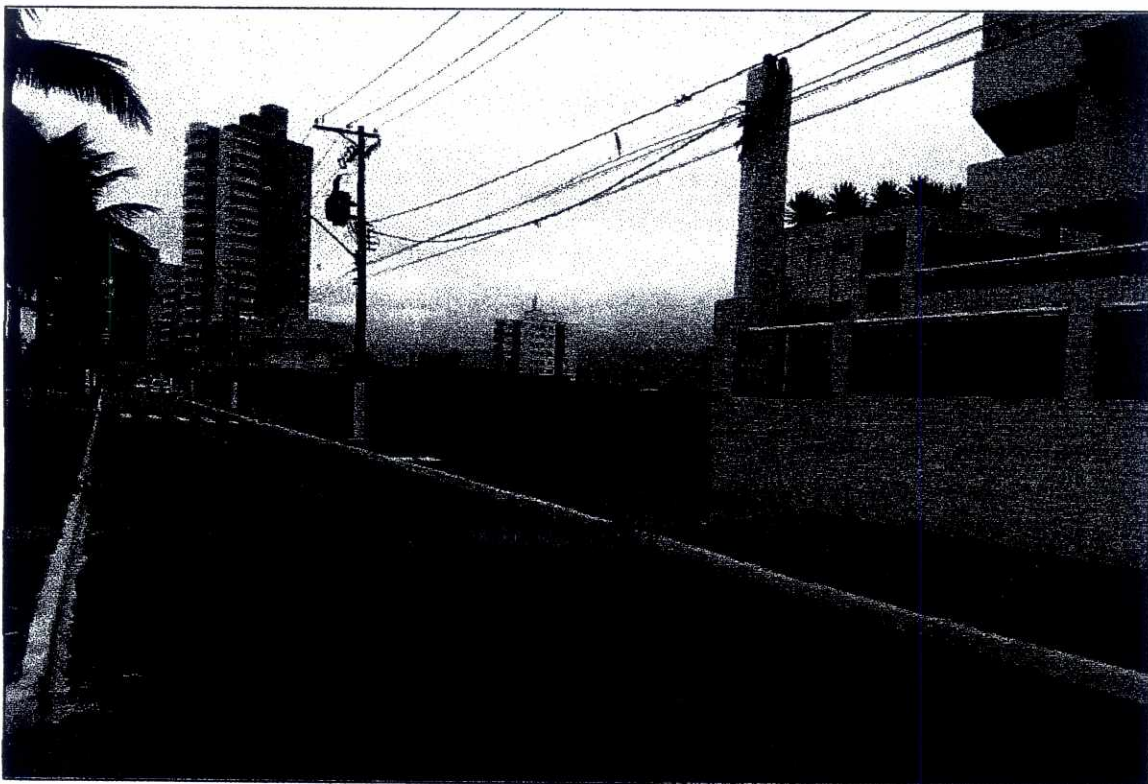


Foto 2 – Avenida Presidente Castelo Branco em frente às áreas do empreendimento imobiliário projetado

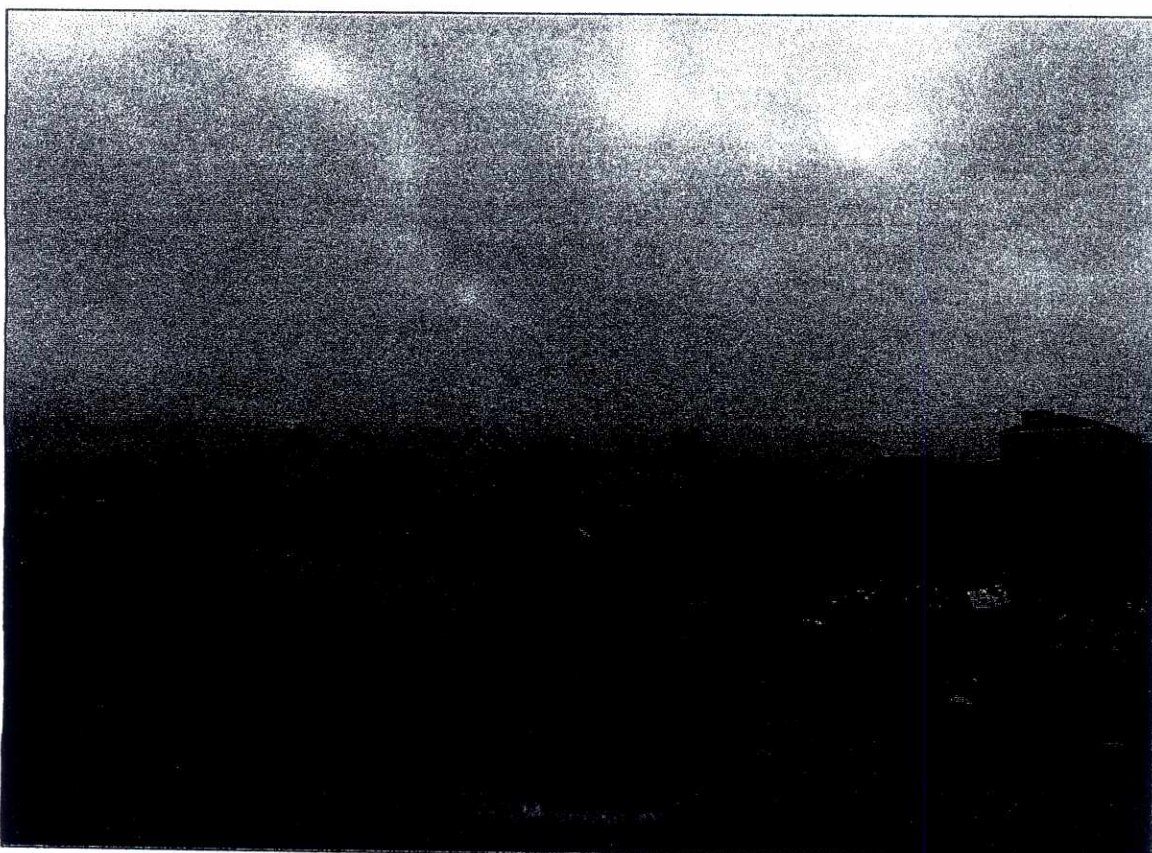


Foto 3 – Vista interna das áreas 01 e 02 objeto da avaliação do potencial econômico do empreendimento imobiliário projetado

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1



Foto 4 – Outra vista do terreno formado pelas áreas 01 e 02 sob a análise do potencial econômico do empreendimento imobiliário projetado

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	
Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8			
MATRÍCULA	FICHA	Em 31 de agosto de 2.016.	
192.408	01		
<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 99,88 metros de frente para a Avenida Presidente Castelo Branco, 98,96 metros nos fundos, confrontando com a Rua Nestor Ferreira da Rocha Junior, 485,00 metros pelo lado direito de quem da referida avenida olha para o imóvel, confrontando com os lotes números 03, 10 e 17, do loteamento denominado Balneário Paquetá, 483,00 metros pelo lado esquerdo, confrontando com os lotes das quadras 04, 11 e 18, do loteamento denominado Balneário Paquetá, encerrando a área de 46.616,23 m².</p>			

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA


ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

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.


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

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

MATRÍCULA Nº 192.409 - ÁREA 1: 6.581,01 m²

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		Registro de Imóveis de Praia Grande - SP	
		Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8	
MATRÍCULA	FICHA	Em 31 de agosto de 2.016.	
192.409	01		
<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 49,94 metros de frente para a Avenida Presidente Castelo Branco, 49,70 metros nos fundos confrontando 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, confrontando com o remanescente da área designada como Área 2, 150,00 metros a esquerda, na mesma posição, confrontando com os lotes das quadras 04 do loteamento Balneário Paquetá, encerrando uma área de 6.581,01 m².</p>			

MATRÍCULA Nº 192.410 - ÁREA 2: 6.602,91 m²

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		Registro de Imóveis de Praia Grande - SP	
		Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8	
MATRÍCULA	FICHA	Em 31 de agosto de 2.016.	
192.410	01		
<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 49,94 metros de frente para a Avenida Presidente Castelo Branco, 49,70 metros nos fundos confrontando 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, confrontando com os lotes da quadra 03 do loteamento Balneário Paquetá, 150,50 metros a esquerda, na mesma posição, confrontando com o remanescente da área designada como Área 1, encerrando uma área de 6.602,91 m².</p>			

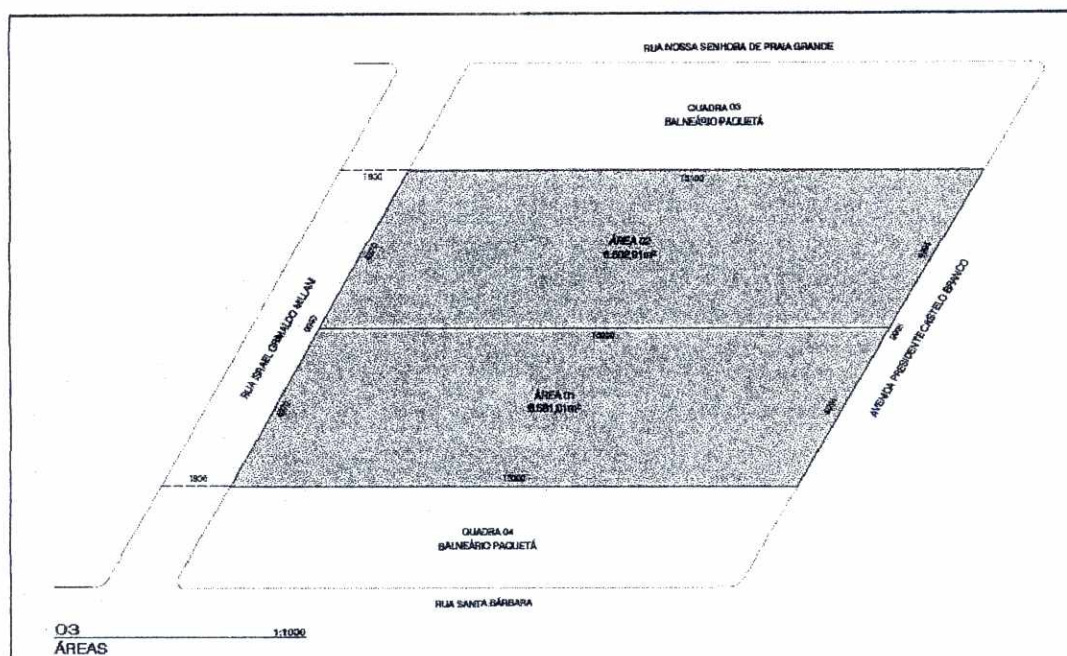


JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

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

MATRICULA	FRENTE	ÁREA	METRAGEM QUADRADA (m ²)
192.409	Av. Presidente Castelo Branco	Área 1	6.581,01
192.410	Av. Presidente Castelo Branco	Área 2	6.602,91



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 estarem contiguas a 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 duas (02) áreas localizadas no Balneário Paquetá foi representada em planta que fez parte de anexo de

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

laudo anterior. 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 duas (02) áreas consiste na construção de blocos de apartamentos residenciais de acordo com os memoriais descritivos e quadros de áreas de cada um a seguir:

4.3.1 – Memorial Descritivo das “Áreas 01 e 02”

Áreas 01 – Blocos 01, 02, 03 e 04

Áreas 02 – Blocos 01, 02, 03 e 04

- **ÁREA 01:** Área 01, do loteamento denominado BALNEÁRIO PAQUETÁ, medindo 49,94 metros de frente para a Avenida Presidente Castelo Branco, de quem da referida rua olha para o imóvel, pelo lado direito mede 150,50 metros e confronta com a Área 02, pelo lado esquerdo mede 150,00 metros confrontando com a Quadra 04 do Loteamento Balneário Paquetá e nos fundos mede 49,70 metros, confrontando com a Rua Israel Grimalde Millani, perfazendo uma área de 6.581,01m². A ocupação da área caracteriza-se pela implantação de 04 blocos de edifícios residenciais (Memorial Descritivo abaixo), com apartamentos de 02 e 03 dormitórios (136 unidades residenciais por bloco), totalizando 544 unidades na área. Conta também com área de lazer descoberta, comum aos 04 blocos, que totaliza 2.662,57m², contendo jardins, playgrounds, piscina com deck e áreas de circulação externa.

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

- **ÁREA 02:** Área 02, do loteamento denominado Balneário Paquetá, medindo 49,94 metros de frente para a Avenida Presidente Castelo Branco, de quem da referida rua olha para o imóvel, pelo lado direito mede 151,00 metros e confronta com a Quadra 03 do Loteamento Balneário Paquetá, pelo lado esquerdo mede 150,50 metros confrontando com a Área 01 do Loteamento Balneário Paquetá e nos fundos mede 49,70 metros, confrontando com a Rua Israel Grimaldi Millani, perfazendo uma área de 6.602,91m². A ocupação da área caracteriza-se pela implantação de 04 blocos de edifícios residenciais (Memorial Descritivo abaixo), com apartamentos de 02 e 03 dormitórios (136 unidades residenciais por bloco), totalizando 544 unidades na área. Conta também com área de lazer descoberta, comum aos 04 blocos, que totaliza 2.684,47m², contendo jardins, playgrounds, piscina com deck e áreas de circulação externa.

DESCRIÇÃO: PADRÃO / BLOCO DE EDIFÍCIO

- O prédio a ser construído compõe-se de 20 pavimentos mais ático, constituído de 136 (cento e trinta e seis) unidades autônomas habitacionais, distribuídas em 17 pavimentos tipo.
- O subsolo é constituído de 112 (cento e doze) 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 45 (quarenta e cinco) 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 mezanino ou pavimento intermediário é constituído de 47 (quarenta e sete) vagas coletivas de estacionamento coberto, circulação e apoio (poços de elevadores, circulação e escadas de acesso aos demais pavimentos).
- O quarto até o vigésimo 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 e 4, são de três dormitórios. Os apartamentos final 5, 6, 7 e 8, são de 2 dormitórios.
- O ático se situa no vigésimo primeiro pavimento e é constituído por casa de máquinas e reservatórios de água superiores.

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

- ÁREA 01 – TERRENO: 6.581,01m²
Total de Blocos = 04 blocos

BLOCO 1			
ITEM	PAVTO	DESCRIÇÃO	METRAGEM
A	Subsolo	112 vagas coletivas de veículos; circulação de veículos e apoio.	1.615,64m ²
B	Térreo	B.1)Halls, salão de festas, salão de jogos, espaço kids, fitness Center, sanitários/vestiários e apoio serviços; B.2)45 vagas coletivas de veículos e circulação de veículos;	950,00m ²
C	Mezanino	47 vagas coletivas de veículos e circulação de veículos;	675,36m ²
D	Tipo (17x)	andar tipo = 08 unidades por andar), sendo: -04 apt's de 02 dorm. (área cada unidade / 58,00m ²) = 232,00m ² (TOTAL 02 DORM. = 68 UNIDADES); -04 apt's de 03 dorm. (área cada unidade / 80,00m ²) = 320,00m ² (TOTAL 03 DORM. = 68 UNIDADES); -circulação, elevadores, escadas e apoio = 123,36m ² ;	675,36m ² x 17 andares = 11.481,12m ² (136 unidades)
E	Atico	Casa de máquinas, reservatórios e depósitos	50,00m ²
TOTAL CONSTRUÍDO BLOCO 1			14.772,12m ²

BLOCO 2			
ITEM	PAVTO	DESCRIÇÃO	METRAGEM
A	Subsolo	112 vagas coletivas de veículos; circulação de veículos e apoio.	1.615,64m ²
B	Térreo	B.1)Halls, salão de festas, salão de jogos, espaço kids, fitness Center, sanitários/vestiários e apoio serviços; B.2)45 vagas coletivas de veículos e circulação de veículos;	950,00m ²
C	Mezanino	47 vagas coletivas de veículos e circulação de veículos;	675,36m ²
D	Tipo (17x)	andar tipo = 08 unidades por andar), sendo: -04 apt's de 02 dorm. (área cada unidade / 58,00m ²) = 232,00m ² (TOTAL 02 DORM. = 68 UNIDADES); -04 apt's de 03 dorm. (área cada unidade / 80,00m ²) = 320,00m ² (TOTAL 03 DORM. = 68 UNIDADES); -circulação, elevadores, escadas e apoio = 123,36m ² ;	675,36m ² x 17 andares = 11.481,12m ² (136 unidades)
E	Atico	Casa de máquinas, reservatórios e depósitos	50,00m ²
TOTAL CONSTRUÍDO BLOCO 2			14.772,12m ²

BLOCO 3			
ITEM	PAVTO	DESCRIÇÃO	METRAGEM
A	Subsolo	112 vagas coletivas de veículos; circulação de veículos e apoio.	1.615,64m ²
B	Térreo	B.1)Halls, salão de festas, salão de jogos, espaço kids, fitness Center, sanitários/vestiários e apoio serviços; B.2)45 vagas coletivas de veículos e circulação de veículos;	950,00m ²
C	Mezanino	47 vagas coletivas de veículos e circulação de veículos;	675,36m ²
D	Tipo (17x)	andar tipo = 08 unidades por andar), sendo: -04 apt's de 02 dorm. (área cada unidade / 58,00m ²) = 232,00m ² (TOTAL 02 DORM. = 68 UNIDADES); -04 apt's de 03 dorm. (área cada unidade / 80,00m ²) = 320,00m ² (TOTAL 03 DORM. = 68 UNIDADES); -circulação, elevadores, escadas e apoio = 123,36m ² ;	675,36m ² x 17 andares = 11.481,12m ² (136 unidades)
E	Atico	Casa de máquinas, reservatórios e depósitos	50,00m ²
TOTAL CONSTRUÍDO BLOCO 3			14.772,12m ²

BLOCO 4			
ITEM	PAVTO	DESCRIÇÃO	METRAGEM
A	Subsolo	112 vagas coletivas de veículos; circulação de veículos e apoio.	1.615,64m ²
B	Térreo	B.1)Halls, salão de festas, salão de jogos, espaço kids, fitness Center, sanitários/vestiários e apoio serviços; B.2)45 vagas coletivas de veículos e circulação de veículos;	950,00m ²
C	Mezanino	47 vagas coletivas de veículos e circulação de veículos;	675,36m ²
D	Tipo (17x)	andar tipo = 08 unidades por andar), sendo: -04 apt's de 02 dorm. (área cada unidade / 58,00m ²) = 232,00m ² (TOTAL 02 DORM. = 68 UNIDADES); -04 apt's de 03 dorm. (área cada unidade / 80,00m ²) = 320,00m ² (TOTAL 03 DORM. = 68 UNIDADES); -circulação, elevadores, escadas e apoio = 123,36m ² ;	675,36m ² x 17 andares = 11.481,12m ² (136 unidades)
E	Atico	Casa de máquinas, reservatórios e depósitos	50,00m ²
TOTAL CONSTRUÍDO BLOCO 4			14.772,12m ²

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

QUADRO GERAL DE ÁREAS – ÁREA 01	
ITEM	ÁREA CONSTRUÍDA
BLOCO 1 (136 UNIDADES RESIDENCIAIS)	14.772,12m ²
BLOCO 2 (136 UNIDADES RESIDENCIAIS)	14.772,12m ²
BLOCO 3 (136 UNIDADES RESIDENCIAIS)	14.772,12m ²
BLOCO 4 (136 UNIDADES RESIDENCIAIS)	14.772,12m ²
TOTAL CONSTRUÍDO ÁREA 01 (544 UNIDADES RESIDENCIAIS – 272 de 02 dormitórios e 272 de 03 dormitórios)	59.088,48m²

- ÁREA 02 – TERRENO: 6.602,91m²
Total de Blocos = 04 blocos

BLOCO 1			
ITEM	PAVTO	DESCRIÇÃO	METRAGEM
A	Subsolo	112 vagas coletivas de veículos; circulação de veículos e apoio.	1.621,11m ²
B	Térreo	B.1)Halls, salão de festas, salão de jogos, espaço kids, fitness Center, sanitários/vestiários e apoio serviços; B.2)45 vagas coletivas de veículos e circulação de veículos;	950,00m ²
C	Mezanino	47 vagas coletivas de veículos e circulação de veículos;	675,36m ²
D	Tipo (17x)	andar tipo = 08 unidades por andar), sendo: -04 apt's de 02 dorm. (área cada unidade / 58,00m ²) = 232,00m ² (68 unidades de 02 dormitórios); -04 apt's de 03 dorm. (área cada unidade / 80,00m ²) = 320,00m ² (68 unidades de 03 dormitórios); -circulação, elevadores, escadas e apoio = 123,36m ² ;	675,36m ² x 17 andares = 11.481,12m ² (136 unidades)
E	Atico	Casa de máquinas, reservatórios e depósitos	50,00m ²
TOTAL CONSTRUÍDO BLOCO 1			14.777,59m²

BLOCO 2			
ITEM	PAVTO	DESCRIÇÃO	METRAGEM
A	Subsolo	112 vagas coletivas de veículos; circulação de veículos e apoio.	1.621,11m ²
B	Térreo	B.1)Halls, salão de festas, salão de jogos, espaço kids, fitness Center, sanitários/vestiários e apoio serviços; B.2)45 vagas coletivas de veículos e circulação de veículos;	950,00m ²
C	Mezanino	47 vagas coletivas de veículos e circulação de veículos;	675,36m ²
D	Tipo (17x)	andar tipo = 08 unidades por andar), sendo: -04 apt's de 02 dorm. (área cada unidade / 58,00m ²) = 232,00m ² (68 unidades de 02 dormitórios); -04 apt's de 03 dorm. (área cada unidade / 80,00m ²) = 320,00m ² (68 unidades de 03 dormitórios); -circulação, elevadores, escadas e apoio = 123,36m ² ;	675,36m ² x 17 andares = 11.481,12m ² (136 unidades)
E	Atico	Casa de máquinas, reservatórios e depósitos	50,00m ²
TOTAL CONSTRUÍDO BLOCO 2			14.777,59m²

BLOCO 3			
ITEM	PAVTO	DESCRIÇÃO	METRAGEM
A	Subsolo	112 vagas coletivas de veículos; circulação de veículos e apoio.	1.621,11m ²
B	Térreo	B.1)Halls, salão de festas, salão de jogos, espaço kids, fitness Center, sanitários/vestiários e apoio serviços; B.2)45 vagas coletivas de veículos e circulação de veículos;	950,00m ²
C	Mezanino	47 vagas coletivas de veículos e circulação de veículos;	675,36m ²
D	Tipo (17x)	andar tipo = 08 unidades por andar), sendo: -04 apt's de 02 dorm. (área cada unidade / 58,00m ²) = 232,00m ² (68 unidades de 02 dormitórios); -04 apt's de 03 dorm. (área cada unidade / 80,00m ²) = 320,00m ² (68 unidades de 03 dormitórios); -circulação, elevadores, escadas e apoio = 123,36m ² ;	675,36m ² x 17 andares = 11.481,12m ² (136 unidades)
E	Atico	Casa de máquinas, reservatórios e depósitos	50,00m ²
TOTAL CONSTRUÍDO BLOCO 3			14.777,59m²

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

BLOCO 4			
ITEM	PAVTO	DESCRIÇÃO	METRAGEM
A	Subsolo	112 vagas coletivas de veículos; circulação de veículos e apoio.	1.621,11m ²
B	Térreo	B.1) Halls, salão de festas, salão de jogos, espaço kids, fitness Center, sanitários/vestiários e apoio serviços; B.2) 45 vagas coletivas de veículos e circulação de veículos;	950,00m ²
C	Mezanino	47 vagas coletivas de veículos e circulação de veículos;	675,36m ²
D	Tipo (17x)	andar tipo = 08 unidades por andar, sendo: -04 apt's de 02 dorm. (área cada unidade / 58,00m ²) = 232,00m ² (68 unidades de 02 dormitórios); -04 apt's de 03 dorm. (área cada unidade / 80,00m ²) = 320,00m ² (68 unidades de 03 dormitórios); -circulação, elevadores, escadas e apoio = 123,36m ² ;	675,36m ² x 17 andares = 11.481,12m ² (136 unidades)
E	Ático	Casa de máquinas, reservatórios e depósitos	50,00m ²
TOTAL CONSTRUÍDO BLOCO 4			14.777,59m ²

QUADRO GERAL DE ÁREAS - ÁREA 02	
ITEM	ÁREA CONSTRUÍDA
BLOCO 1 (136 UNIDADES RESIDENCIAIS)	14.777,59m ²
BLOCO 2 (136 UNIDADES RESIDENCIAIS)	14.777,59m ²
BLOCO 3 (136 UNIDADES RESIDENCIAIS)	14.777,59m ²
BLOCO 4 (136 UNIDADES RESIDENCIAIS)	14.777,59m ²
TOTAL CONSTRUÍDO ÁREA 02 (544 UNIDADES RESIDENCIAIS - 272 de 02 dormitórios e 272 de 03 dormitórios)	59.110,36m ²

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

RESUMO / IMPLANTAÇÃO DE EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS						
ÁREAS (METRAGENS)	PRÉDIOS (UNIDADES)	TIPOLOGIA DOS APARTAMENTOS	NÚMERO DE PAVIMENTOS	APARTAMENTOS POR PRÉDIO	TOTAL DE APARTAMENTOS (POR ÁREA)	TOTAL CONSTRUÍDO (POR ÁREA)
ÁREA 1 (6.381,01m ²)	04	03 e 02 dormitórios (80,00m ² e 58,00m ²)	17 andares tipo	136 unidades (08 unidades por andar) - 68 apt's de 02 dormit. - 68 apt's de 03 dormit.	544 unidades (AIT = 12)	59.088,00m ²
ÁREA 2 (6.602,91m ²)	04	03 e 02 dormitórios (80,00m ² e 58,00m ²)	17 andares tipo	136 unidades (08 unidades por andar) - 68 apt's de 02 dormit. - 68 apt's de 03 dormit.	544 unidades (AIT = 12)	59.110,36m ²

TOTAL GERAL DE APARTAMENTOS: 1.088 unidades
TOTAL GERAL CONSTRUÍDO (ÁREAS 01 E 02): 118.198,36m²

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

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

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.

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.

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

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 antiderrapante.
- Restante da área: Grama

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

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

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.

7.4. Acessórios: Não serão colocados saboneteiras, porta-toalhas, portas-papel 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 as 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.

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

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.

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 à 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.

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

13.4. Grade de fechamento externo: O prédio será entregue com grade de fechamento externo instalado (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.

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.

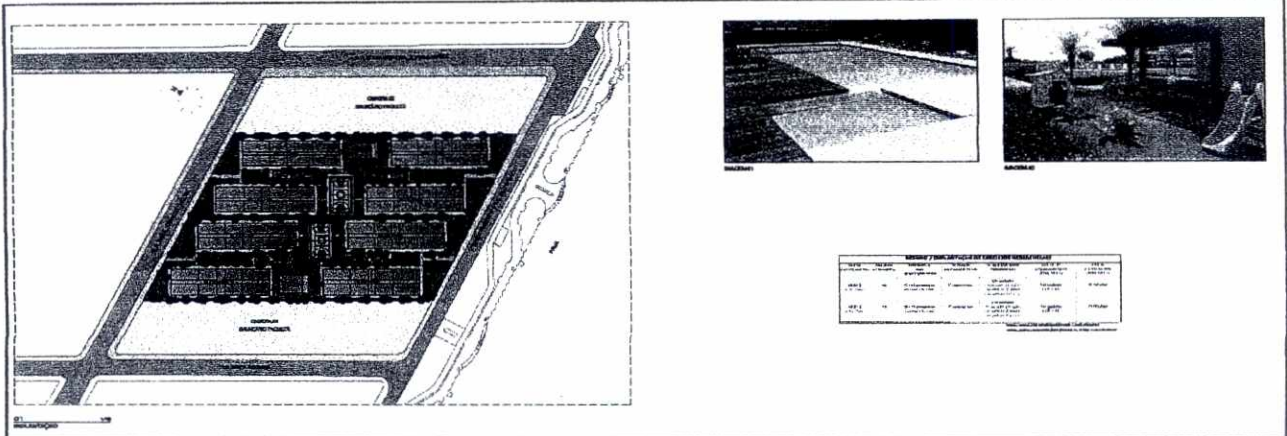
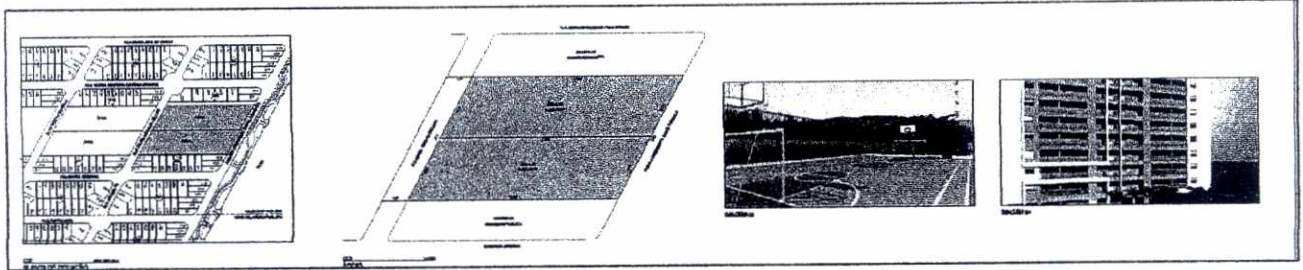
As características construtivas do empreendimento imobiliário se enquadram no prédio de apartamentos do tipo **padrão médio com elevador**.

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



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1



PROJETOS ESPECIAIS		MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE			
AUTOR DO PROJETO ARQº ANDRÉ LUZ DE SOUZA GARRA	VISTO	TÍTULO PROPOSTA - ÁREA IPMPG			FOLHA ÚNICA
CALL Nº A30823-8	DATA // /	ASSUNTO MASTERPLAN IMPLANTAÇÃO GERAL			
AUTOR DO PROJETO	VISTO	LOCAL BALNEÁRIO PAQUETÁ - PRAIA GRANDE PARTE DA ÁREA DESIGNADA COMO - ÁREAS 01E 02 LOCALIZADAS ENTRE A AVENIDA PRESIDENTE CASTELO BRANCO E RUA RUA ISRAEL ORINALDO MILLANI			REV. 24/08/2018
CALL Nº	DATA // /	ESCALA 1:750	DATA SETEMBRO 2018	PROCESSO -	
AVALIADOR ARQº LUIS FERNANDO PÉLIX DE PAULA	VISTO	SOC. ARQUIVO -			
CALL Nº A18048-8	DATA // /				

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

5 – AVALIAÇÃO

5.1 – Avaliação das Áreas dos Terrenos

A avaliação das áreas de terreno obedeceu às recomendações das seguintes Normas Técnicas:

- NBR 14653-1:2011 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais – Fixa as diretrizes para avaliação de bens em geral, quanto à classificação da sua natureza; instituição de terminologias, definições, símbolos e abreviaturas; classificação de sua natureza; descrição das atividades básicas; definições de metodologias básicas; especificação das avaliações; requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação;
- NBR 14653-2:2011 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos – Fixa as diretrizes para avaliação de imóveis urbanos, segundo os parâmetros descritos na NBR 14653-1:2001, objetivando a identificação do valor de mercado do imóvel urbano;
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos de Avaliação - 2011 do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP. Fornecem diretrizes, consolida conceitos, métodos e procedimentos gerais e estabelece padrões aceitos e aprovados pelo IBAPE/SP para elaboração de avaliações de imóveis urbanos com harmonização e adequação aos princípios básicos das Partes 1 e 2 da NBR 14.653 e das normas do IVSC International Valuation Standards Committee e da UPAV – Unión Panamericana de Asociaciones Valuación como Normas Panamericanas.

Essas normas avaliatórias fornecem diretrizes, consolidam conceitos, métodos e procedimentos gerais para realização de avaliações de bens e exige a necessidade de estudos científicos de mercado, aplicação de metodologias e ferramentas estatísticas específicas da Engenharia de Avaliações.

A avaliação levada a efeito produz valor que expressa às condições vigentes no mercado imobiliário e, portanto representam o **Real Valor de Mercado**.

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Segundo a norma técnica NBR 14.653 – Parte 1 – Procedimentos Gerais, entende-se por valor de mercado de um bem imóvel, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente o bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se os critérios empregados e os elementos que serviram de parâmetros e bases de cálculo dos valores dos imóveis.

Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para a avaliação das áreas dos terrenos. Através desse método busca do valor de mercado dos terrenos.

5.1.1 – Valor do Metro Quadrado Médio de Terreno

Para a fixação do valor unitário médio de terreno foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o qual consiste na determinação do seu valor do metro quadrado médio através da comparação de preços de compra e venda de outros terrenos, pesquisados no livre mercado da mesma região geoeconômica, considerando-se as características e atributos específicos de cada um dos imóveis comparados quanto: a localização, dimensões, área, topografia e superfície.

5.1.1.1 - Planejamento da Pesquisa

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 avaliando. Foi pesquisado número de elementos suficientes em oferta na região onde se situa o imóvel avaliando, bem como nos bairros vizinhos.

5.1.1.2 – Levantamento de Dados de Mercado

O levantamento de dados de mercado imobiliário, proveniente de pesquisas de preços de campo, junto aos proprietários, corretores especializados e/ou imobiliárias.

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

classificados de imóveis em sites da internet, forneceram elementos comparativos de áreas em ofertas na região, que após rigorosa qualificação, seleção e homogeneização, obteve-se o resultado final do valor unitário com as características semelhantes ao dos estudos. As fontes de informações foram diversificadas.

5.1.1.3 – Tratamento por Fatores dos Valores Pesquisados

Conforme enunciado anteriormente a norma técnica NBR 14.653 – Parte 2 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 terrenos em geral são: localização, dimensões e área de terreno, topografia e superfície.

Os valores unitários pesquisados homogeneizados resultam da aplicação de todos os fatores de homogeneização sobre o preço original.

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

1ª EQUIVALÊNCIA FINANCEIRA: Todos os preços pesquisados são valores à vista e referem-se ao mês de Agosto de 2.018.

2ª EQUIVALÊNCIA DE OFERTA: Nos casos de elementos coletados a partir de anúncios e ofertas foi dado um desconto de 10% para compensar a elasticidade de negociação, compensando-se, desta forma, a superestimativa natural do valor normalmente atribuída pelo ofertante vendedor.

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

3ª EQUIVALÊNCIA DE SITUAÇÃO: A transposição dos elementos foi utilizada a relação dos índices fiscais da Planta Genérica de Valores Fiscais da Prefeitura de Praia Grande.

4ª FATORES DE AJUSTES - FORMA E POSIÇÃO: Não foram considerados os fatores de forma e posição, pois o que se procura é o valor do metro quadrado médio de terreno considerando-se o formato e as dimensões das suas áreas.

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.

A pesquisa de terrenos urbanos 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 consta do **ANEXO 01** deste laudo.

Os negócios pesquisados envolvendo a compra e venda de lotes urbanos na mesma região geoeconômica, após o tratamento por fatores, forneceram o valor do metro quadrado médio de terreno de:

$$V_{m^2 \text{ médio}} = R\$ 2.190,90/m^2$$

5.1.1.4 – Áreas dos Terrenos

De acordo com as Matrículas nºs 192.409 e nº 192.410, os terrenos avaliados perfazem as áreas de 6.581,01 m² e 6.602,91 m².

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

5.1.1.5 – Valor dos Terrenos

Resulta da multiplicação direta do valor do metro quadrado médio de terreno pelas suas respectivas áreas, sendo, portanto, igual a:

AValiação dos Terenos			
ÁREA	METRAGEM (m²)	VALOR M² MÉDIO	VALOR CALCULADO
ÁREA 1	6.581,01	R\$ 2.190,90	R\$ 14.418.334,81
ÁREA 2	6.602,91	R\$ 2.190,90	R\$ 14.466.315,52
VALOR TOTAL DOS TERENOS			R\$ 28.884.650,33

$$V_{\text{terrenos}} = \text{R\$ } 28.884.650,33$$

5.2 – Avaliação do Potencial Econômico do Empreendimento Projetado

O valor potencial econômico do empreendimento imobiliário projetado para as duas (02) 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. É dado pela seguinte expressão:

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

- 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 duas áreas de terreno do Balneário Paquetá, a ser fixado pelos

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

valores de venda de mercado que estão sendo comercializados apartamentos de outros edifícios com características semelhantes e no mesma região geoeconômica.

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

Os custos diretos se referem ao conjunto de serviços necessários para compor o produto final, que é a edificação em si, e é constituído pelos insumos representados por materiais, equipamentos e mão de obra. Já os custos indiretos são compostos por serviços auxiliares de apoio à obra (infraestrutura) para possibilitar a execução do empreendimento tais como canteiro de obras, alojamentos, administração local, mobilização e desmobilização, etc.).

5.2.1 – 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

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

o número de apartamentos de dois (02) e três (03) dormitórios em edifícios com elevadores e área de lazer que estavam à venda no Bairro Maracanã e Vila Caiçara. 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.

5.2.2 – 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.

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 de informações foram identificadas e declinadas nas respectivas planilhas de cálculo que constam do Anexo 01 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

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

agosto de 2.018. Trata-se de dados de corte transversal não sendo admitida a série temporal.

5.2.3 – 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.

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

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

1ª FATOR OFERTA:

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

2ª FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO:

A correção do padrão construtivo foi feito através dos coeficientes propostos pelo estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE – SP a seguir reproduzido:

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,122	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,796	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,88			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,48					

3ª - FATOR DE DEPRECIACÃO 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.

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

TABELA 1

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIACÃO (%)	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	60	20
c	Regular	2,52			ECONÓMICO	70	20
					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	ECONÓMICO	60	20
					SIMPLES	60	20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60			MÉDIO	60	20
					SUPERIOR	60	20
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20			FINO	60	20
					LUXO	60	20
i	Sem valor	100,00	COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÓMICO	70	20
					SIMPLES	70	20
					MÉDIO	60	20
					SUPERIOR	60	20
					FINO	60	20
					LUXO	60	20
				GALPÕES	RÚSTICO	80	20
					SIMPLES	60	20
					MÉDIO	80	20
					SUPERIOR	80	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:

TABELA 2

Idade em % da VU	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,967	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,664	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,856	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	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	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,610	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	0,646	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
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

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Para os apartamentos do empreendimento imobiliário projetado o fator de depreciação será de "1,00".

4º 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.

5.2.4 – Valor 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 do **ANEXO 02** deste laudo.

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

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 o valor unitário por metro quadrado médio de venda do empreendimento projetado considerando-se a localização da área do Balneário Paquetá:

$$V_{m^2 \text{ venda}} = R\$ 4.293,76/m^2$$

5.2.5 – 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:

AVALIAÇÃO DO VALOR GERAL DE VENDAS - VGV - ÁREA 01				
BLOCO	QUANT. DE UNIDADES	ÁREA CONST. ÚTIL (m ²)	VALOR DO M ² MÉDIO	VALOR TOTAL
BLOCO 1	68,00	58,00	R\$ 4.293,76	R\$ 16.934.589,44
	68,00	80,00	R\$ 4.293,76	R\$ 23.358.054,40
BLOCO 2	68,00	58,00	R\$ 4.293,76	R\$ 16.934.589,44
	68,00	80,00	R\$ 4.293,76	R\$ 23.358.054,40
BLOCO 3	68,00	58,00	R\$ 4.293,76	R\$ 16.934.589,44
	68,00	80,00	R\$ 4.293,76	R\$ 23.358.054,40
BLOCO 4	68,00	58,00	R\$ 4.293,76	R\$ 16.934.589,44
	68,00	80,00	R\$ 4.293,76	R\$ 23.358.054,40
VALOR TOTAL DO VGV				R\$ 161.170.575,36

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

AVALIAÇÃO DO VALOR GERAL DE VENDAS - VGV - ÁREA 02				
BLOCO	QUANT. DE UNIDADES	ÁREA CONST. ÚTIL (m²)	VALOR DO M² MÉDIO	VALOR TOTAL
BLOCO 1	68,00	58,00	R\$ 4.293,76	R\$ 16.934.589,44
	68,00	80,00	R\$ 4.293,76	R\$ 23.358.054,40
BLOCO 2	68,00	58,00	R\$ 4.293,76	R\$ 16.934.589,44
	68,00	80,00	R\$ 4.293,76	R\$ 23.358.054,40
BLOCO 3	68,00	58,00	R\$ 4.293,76	R\$ 16.934.589,44
	68,00	80,00	R\$ 4.293,76	R\$ 23.358.054,40
BLOCO 4	68,00	58,00	R\$ 4.293,76	R\$ 16.934.589,44
	68,00	80,00	R\$ 4.293,76	R\$ 23.358.054,40
VALOR TOTAL DO VGV - ÁREA 02				R\$ 161.170.575,36

Portanto, a soma do valor projetado do potencial de vendas de todas 1.088 unidades do empreendimento geraria uma receita bruta total de **R\$ 322.341.150,72**, de acordo com a soma dos valores demonstrados e apurados acima.

ÁREA	VALOR VGV
ÁREA 01	R\$ 161.170.575,36
ÁREA02	R\$ 161.170.575,36
TOTAL GERAL VGV	R\$ 322.341.150,72

VGV = R\$ 322.341.150,72

(Trezentos e vinte e dois milhões, trezentos e quarenta e um mil, cento e cinquenta reais e setenta e dois centavos).

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

5.2.6 – 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\$ 1.319,07/m², conforme publicado pelo Sinduscon SP.

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Setor de Economia

SindusCon  SP

#novosindusconsp

Boletim Econômico - Julho de 2018

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
jul17	189,56	0,03	1,72	1,98	232,62	0,00	2,53	2,79	141,18	0,03	0,16	0,35	229,77	0,76	3,47	3,92
ago17	189,80	0,13	1,84	2,08	233,07	0,19	2,72	2,99	141,10	-0,06	0,10	0,27	231,83	0,90	4,40	4,85
set17	190,29	0,26	2,11	2,12	234,01	0,41	3,14	3,15	141,14	0,03	0,13	0,14	231,83	0,00	4,40	4,59
out17	190,68	0,19	2,31	2,27	234,01	0,00	3,14	3,15	141,91	0,55	0,68	0,57	231,83	0,00	4,40	4,50
nov17	190,73	0,04	2,34	2,31	233,83	-0,08	3,06	3,06	142,26	0,25	0,93	0,85	231,83	0,00	4,40	4,49
dez17	191,25	0,27	2,62	2,62	233,99	0,07	3,13	3,13	143,21	0,66	1,60	1,80	231,83	0,00	4,40	4,40
jan18	192,00	0,39	2,39	2,97	234,89	0,38	3,38	3,53	143,84	0,44	0,44	1,89	231,83	0,00	0,00	4,40
fev18	192,55	0,28	0,68	3,23	234,89	0,00	0,38	3,53	145,00	0,81	1,25	2,61	231,83	0,00	0,00	4,40
mar18	192,51	-0,02	0,66	3,15	234,94	0,02	0,41	3,55	144,85	-0,09	1,18	2,35	231,83	0,00	0,00	4,40
abr18	192,94	0,22	0,88	3,51	234,94	0,00	0,41	3,55	145,78	0,63	1,80	3,35	231,83	0,00	0,00	4,40
ma18	194,01	0,55	1,44	3,02	236,28	0,57	0,98	2,52	146,54	0,52	2,33	3,81	233,30	0,63	0,63	3,71
jun18	195,24	0,63	2,08	3,03	237,88	0,69	1,58	2,17	147,49	0,65	2,99	4,49	236,12	1,21	1,85	3,54
jul18	195,90	0,34	2,43	3,35	237,96	0,12	1,70	2,29	148,59	0,75	3,76	5,25	236,34	0,09	1,94	2,86

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, julho de 2018

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	832,47	61,14
Material	485,51	35,66
Despesas Administrativas	43,58	3,20
Total	1.361,56	100,00

(*) Encargos Sociais: 175,42%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, julho de 2018 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	1.341,80	0,30	R-1	1.554,29	0,27	R-1	1.989,12	0,31
PP-4	1.218,54	0,35	PP-4	1.550,52	0,31	R-8	1.592,21	0,34
R-8	1.159,94	0,38	R-6	1.361,56	0,34	R-16	1.710,22	0,36
PI6	907,84	0,29	R-16	1.319,07	0,34			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e dispositivos da NBR 12.721/2010. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/2010.

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, julho de 2018 em R\$/m²
CAL (comercial andar livre) e CSI (comercial - salas e lojas), CI (galpão industrial) e RP10 (residência popular)

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)

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

ajardinamento; e.4) instalação e regulamentação do condomínio; e f) outros serviços.

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 91.848,96 m², assim distribuída por área:

ÁREA	BLOCO	ÁREA CONST. ÚTIL (m ²)
1	BLOCO 1 A 4	45.924,48
2	BLOCO 1 A 4	45.924,48
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA ÚTIL		91.848,96

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 duas (02) áreas do Balneário Paquetá, já incluindo o valor dos terrenos, conforme discriminado na tabela a seguir:

ITEM	VALOR UNITÁRIO/ PERCENTUAL	ÁREA (m ²)	CUSTO ESTIMADO
Construção	R\$ 1.319,07	91.848,96	R\$ 121.155.207,67
Serviços preliminares (canteiro de obras, alojamento, administração local, mobilização e desmobilização, etc.)	1,50%		R\$ 1.817.328,12
Elevadores	3,50%		R\$ 4.240.432,27
Instalações e equipamentos diversos, bombas de recalque, pressurização, ventilação, exaustão, gás encanado, sistema de ar condicionado tipo split, etc.)	1,50%		R\$ 1.817.328,12
Piscina, paisagismo, quadra de esportes, etc.	2,50%		R\$ 3.028.880,19
Corretagem, publicidade, marketing, etc.	8,00%		R\$ 9.692.416,61
Serviços complementares	1,50%		R\$ 1.817.328,12
		Subtotal	R\$ 22.413.713,42
BDI	30,00%		R\$ 6.724.114,03
Valor dos Terrenos			R\$ 28.884.650,33
CUSTO TOTAL ESTIMADO			R\$ 179.177.685,44

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Portanto, o custo projetado e estimado global da construção do empreendimento acrescido do valor das áreas de terreno resulta em:

$$C_{\text{global}} = \text{R\$ } 179.177.685,44$$

(Cento e setenta e nove milhões, cento e setenta e sete mil, seiscentos e oitenta e cinco reais e quarenta e quatro centavos).

5.2.7 – Valor Projetado do Potencial Econômico do Empreendimento

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

VALOR GERAL DE VENDAS - VGV	R\$ 322.341.150,72
CUSTO GLOBAL CONSTRUÇÃO	R\$ 179.177.685,44
VALOR DO POTENCIAL ECONOMICO	R\$ 143.163.465,28

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

$$V_{\text{potencial projetado}} = \text{R\$ } 143.163.465,28$$

(Centro e quarenta e três milhões cento e sessenta e três mil quatrocentos e sessenta e cinco reais e vinte e oito centavos)

Data base: Agosto de 2.018

5.2.8 – 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 das unidades pelo mercado imobiliário.

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

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:

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

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 estimada em 24 meses considerando-se o porte do empreendimento, a quantidade de unidades para serem vendidas e a sua excepcional localização (de frente para a praia).

A taxa de juros da será de 0,70% 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:

$$VPL = R\$ 143.163.465,28 / (1 + 0,70\%)^{60}$$

VPL = R\$ 94.202.834,00

(Noventa e quatro milhões, duzentos e dois mil, oitocentos e trinta e quatro reais)

Data base: Agosto de 2.018

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

6 – RELAÇÃO DE ANEXOS

- **Anexo 01** – Pesquisa de valores imobiliários de terrenos
- **Anexo 02** – Valor do metro quadrado médio de venda de apartamentos de 2 e 3 dormitórios de frente para a praia

7 – TERMO DE ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente laudo com quarenta e uma (41) folhas impressas no anverso deste papel, acompanhado de dois (02) anexos retro relacionados, sendo esta última datada e assinada pelo perito engenheiro credenciado abaixo.

Praia Grande, 03 de Setembro de 2.018.


JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA
Perito Engenheiro Credenciado

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

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

ANEXO 01

**PESQUISAS DE VALORES IMOBILIÁRIOS DE
TERRENOS – HOMOGENEIZADOS PARA AS ÁREAS 01
E 02 – AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO**

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.429,13

Desvio Padrão : 643,21

- 30% : 1.000,39

+ 30% : 1.857,87

Coefficiente de Variação : 45,0100

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.190,90

Desvio Padrão : 764,15

- 30% : 1.533,63

+ 30% : 2.848,17

Coefficiente de Variação : 34,8800

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Terreno nú

Modalidade : Venda

Data : 28/08/2018

Local : Av. Pres. Castelo Branco - Balneário Paquetá

Cliente : Prefeitura Estancia Balneária de Praia Grande

Área m² : 1,00

MÉDIA SANEADA (R\$) : 2.190,90

FORMAÇÃO DOS VALORES

Testada: 0,0000

Profundidade: 0,0000

Frentes Múltiplas: 0,0000

Fator Área: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) : 2.190,89991

VALOR TOTAL (R\$) : 2.190,90

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.958,97

INTERVALO MÁXIMO : 2.422,83

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 1.915,19

INTERVALO MÁXIMO : 2.466,61

GRAU DE PRECISÃO

III

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1
MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : ÁREAS - BALN. PAQUETÁ - MATRICULAS 192.409 E 192.410

DATA : 28/08/2018

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,90

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : INDUSTRIA

Fr	I	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.000,00	1,00	2.000,00

FATOR

ÍNDICE

<input checked="" type="checkbox"/> Localização	354,75
<input type="checkbox"/> Testada	0,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

MATRIZ DE UNITARIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Av . Dr. Roberto de Almeida Vinhas ,SN	857,14	2.042,39	2,3828	1,0016
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Av . Dr. Roberto de Almeida Vinhas ,SN	1.468,12	3.498,23	2,3828	1,0009
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Av . Presidente Kennedy ,13.534	1.440,00	1.497,14	1,0397	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Av . Presidente Kennedy ao lado ,13.663	1.577,22	1.639,81	1,0397	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Avenida Presidente Castelo Branco ,SN	1.814,03	2.034,67	1,1216	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Avenida Presidente Kennedy ,SN	2.372,73	2.121,44	0,8941	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Avenida Presidente Castelo Branco ,SN	3.011,99	3.937,00	1,3071	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	10 Rua Arthur Marques dos Santos ao lado ,561	900,00	1.750,80	1,9453	1,0011
<input checked="" type="checkbox"/>	16 Rua Jurubaiba ,SN	900,00	1.273,33	1,4148	1,0005
<input checked="" type="checkbox"/>	17 Rua Manoel Cabrera Negrete ,SN	1.436,78	1.493,80	1,0397	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	19 Rua Nossa Senhora da Praia Grande ,830	900,95	2.399,31	2,6631	1,0018
<input checked="" type="checkbox"/>	21 Rua Roberto Barrella e Rua Israel Grímladi Milani ,SN	1.584,51	2.828,34	1,7850	1,0005
<input checked="" type="checkbox"/>	22 Rua Santa Luzia ,SN	875,00	2.084,94	2,3828	1,0016
<input checked="" type="checkbox"/>	23 Rua Santa Rita de Cássia ,SN	869,32	2.071,40	2,3828	1,0016

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

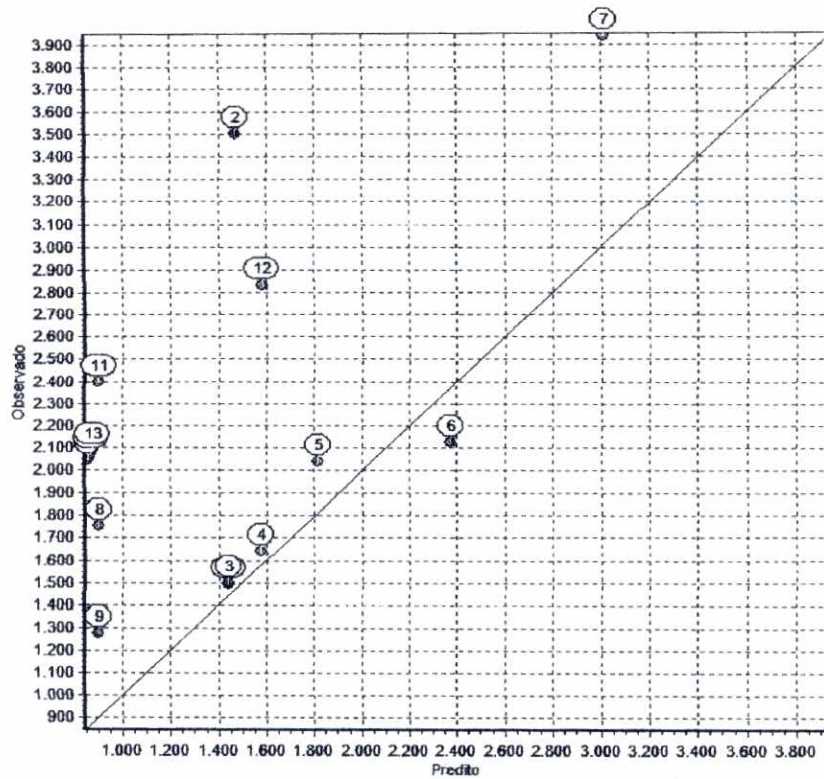
ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	857,14	2.042,39
2	1.468,12	3.498,23
3	1.440,00	1.497,14
4	1.577,22	1.639,81
5	1.814,03	2.034,67
6	2.372,73	2.121,44
8	3.011,99	3.937,00
10	900,00	1.750,80
16	900,00	1.273,33
17	1.436,78	1.493,80
19	900,95	2.399,31
21	1.584,51	2.828,34
22	875,00	2.084,94
23	869,32	2.071,40

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1
GRÁFICO DE DISPERSÃO



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA nº 060082481-1
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2017

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/08/2018

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 148,88

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas

NÚMERO : SN

COMP. : BAIRRO : Caiçara

CIDADE : PRAIA GRANDE - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 892,50 TESTADA - (cf) m 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 29,75
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 850.000,00

IMOBILIÁRIA : Portal Imobiliário da VivaReal - Venda de Terrenos

CONTATO : Corretora Fabiana Sanches

TELEFONE : (13)3034-9301

OBSERVAÇÃO:

Terreno esquina com a Rua Santa Rita de Cássia
Código de referência: TE380

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 1,38	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 857,14
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.042,39
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: -2.3828
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0016
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Cd: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2017

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/08/2018

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 148,88

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas

NÚMERO : SN

COMP. : BAIRRO : Caiçara

CIDADE : PRAIA GRANDE - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 3.249,05 TESTADA - (cf) m 21,70 PROF. EQUIV. (Pe): 149,73
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 5.300.000,00

IMOBILIÁRIA : Serra Estrela Imóveis

CONTATO : Av. Pres. Castelo Branco, 3320 - Praia Grande

TELEFONE : (13)8156-2092

OBSERVAÇÃO:

Terreno esquina com Rua Maria Antunes Navarro
Terreno com construções sem valor comercial

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 1,38	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.468,12
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.498,23
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 2.3828
FRENTES MÚLTIPLAS Ca : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0009
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2017

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/08/2018

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 341,21

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Presidente Kennedy

NÚMERO : 13.534

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: 600,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 40,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 960.000,00

MOBILIÁRIA : Nova Casarão Imóveis

CONTATO : Av. Pres. castelo Branco, 1.330 - Boqueirão - Praia Grande

TELEFONE : (13)3302-9660

OBSERVAÇÃO:

Código de referência: TE0067

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,04	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.440,00
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.427,14
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.039,7
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,00
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA nº 060082481-1
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2017

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/08/2018

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 341,21

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Presidente Kennedy ao lado

NÚMERO : 13.663

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: 684,75 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 45,65

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 1.200.000,00

IMOBILIÁRIA : Casa Grande Imóveis

CONTATO : Av. Pres. Kennedy, 10.550 - Caiçara - Praia Grande

TELEFONE : (13)3495-1012

OBSERVAÇÃO:

Terreno localizado entre a Rua Maximina Ildelfonso Ventura e Rua Jamil Issa
Código de referência: TE5625

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,04	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.577,22
TESTADA CI : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.639,81
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.039,7
FRENTES MÚLTIPLAS Ca : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA FI : 0,00		

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA Nº 060082481-1
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2017

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/08/2018

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 316,28

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Presidente Castelo Branco

NÚMERO : SN

COMP. : BAIRRO : Caiçara

CIDADE : PRAIA GRANDE - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 3.929,63 TESTADA - (cf) m 56,43 PROF. EQUIV. (Pe): 69,64

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 7.920.500,00

MOBILIÁRIA : Mazotti Incorporadora e Construtora

CONTATO : Av. Pres. Kennedy, 5.909 - Tupi - Praia Grande

TELEFONE : (13)3371-4870

OBSERVAÇÃO:

Terreno localizado na esquina com a Rua Capitão Fritz Rogner e Rua Oreste Borloni
Código de referência: 85

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,12	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.814,03
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.034,67
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.121,6
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,1
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Fi: 0,00		

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA Nº 060082481-1
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2017

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/08/2018

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 396,77

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Presidente Kennedy

NÚMERO : SN

COMP. : BAIRRO : Caiçara

CIDADE : PRAIA GRANDE - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.100,00 TESTADA - (cf) m 15,50 PROF. EQUIV. (Pe): 70,97

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 2.900.000,00

IMOBILIÁRIA : Portal Imobiliário VivaReal - Venda de Terrenos

CONTATO : Boa casa Imóveis

TELEFONE : (11)4750-7323

OBSERVAÇÃO :

Terreno localizado ao lado do bradesco entre a Rua Amin Andraus e Rua São Benedito

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,11	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.372,73
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.121,44
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0.8941
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
AREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA Nº 060082481-1
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2017

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/08/2018

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 271,40

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Presidente Castelo Branco

NÚMERO : SN

COMP. : BAIRRO : Caiçara

CIDADE : PRAIA GRANDE - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 2.539,85 TESTADA - (cf) m 23,30 PROF. EQUIV. (Pe): 109,01
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 8.500.000,00

IMOBILIÁRIA : Costa do Sol Imobiliária

CONTATO : Av. Pres. castelo Branco, 2.758 - Guilhermina - Praia Grande

TELEFONE : (13)3592-1172

OBSERVAÇÃO:

Terreno esquina com Rua Maria de Lourdes Simões e Simões.
Código de referência: TE0277

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,31	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.011,99
TESTADA CI : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.937,00
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.3071
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0001
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA n° 060082481-1
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2017

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/08/2018

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 182,36

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Arthur Marques dos Santos ao lado

NÚMERO : 561

COMP. : BAIRRO : Maracanã

CIDADE : PRAIA GRANDE - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA : Casa Grande Imóveis

CONTATO : Av. Presidente Kennedy, 10.550 - Caiçara - Praia Grande

TELEFONE : (13)3495-1012

OBSERVAÇÃO :

Terreno localizado na quarta quadra da praia;
Código de referência: TE4735

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,95	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 900,00
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.750,80
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.9453
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0011
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA nº 060082481-1
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 16

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2017

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/08/2018

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 250,74

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Jurubaiba

NÚMERO : SN

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: 500,00 TESTADA - (cf) m 26,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 19,23

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 500.000,00

IMOBILIÁRIA : Casa Grande Imóveis

CONTATO : Av. Pres. Kennedy, 10.550 - Caiçara - Praia Grande

TELEFONE : (13)3495-1012

OBSERVAÇÃO :

Terreno localizado entre a Av. Pres. Kennedy e Rua Odarci Fortunato de Abrel
Código de referência: TE4687

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,41	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 900,00
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.273,33
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.414,8
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0005
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA nº 060082481-1
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 17

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2017

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/08/2018

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 341,21

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Manoel Cabrera Negrete

NÚMERO : SN

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: 939,60 TESTADA - (cf) m 27,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 34,80

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 1.500.000,00

IMOBILIÁRIA : Portal Imobiliário da VivaReal - Venda de Terrenos

CONTATO : Corretor Carlos Alberto de Souza Brito Jr.

TELEFONE : (13)3227-2243

OBSERVAÇÃO :

Terreno localizado entre a Rua Samuel Augusto Leão de Moura e Rua Dino Tognini.
Código de referência: 387600

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,04	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.436,78
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.493,80
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.039,7
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,0
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Cd : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA nº 060082481-1
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 19

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2017

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/08/2018

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 133,21

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Nossa Senhora da Praia Grande

NÚMERO : 830

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: 379,60 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,31
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

MOBILIÁRIA : IP Imóveis

CONTATO : Av. Pres. Castelo Branco, 12.140 - Caiçara - Praia Grande

TELEFONE : (13)3479-1615

OBSERVAÇÃO :

Terreno localizado entre a Rua João Dias mda Silva e Rua Dr. Antonio Manoeld e Carvalho
Código de referência: TE5236

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 1,66	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 900,95
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.399,31
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 2,6631
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0018
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA nº 060082481-1
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 21

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2017

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/08/2018

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 198,74

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Roberto Barrella e Rua Israel Grimladi Milani

NÚMERO : SN

COMP. : BAIRRO : Maracanã

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: 7.100,00 TESTADA - (cf) m 48,00 PROF. EQUIV. (Pe): 147,92
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 12.500.000,00

MOBILIÁRIA : Portal Imobiliário VivaReal - Venda de Imóveis

CONTATO : Casari Imóveis

TELEFONE : (11)4112-7777

OBSERVAÇÃO :

Terreno localizado entre a Rua Sebastião Batista Ramos e Rua Maria Rocha Pineiro
Código de referência: TE3859

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,78	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.584,51
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.828,34
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.7850
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0005
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ff : 0,00		

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA nº 060082481-1
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 22

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2017

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/08/2018

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 148,88

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santa Luzia

NÚMERO : SN

COMP. : BAIRRO : Caiçara

CIDADE : PRAIA GRANDE - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 350.000,00

IMOBILIÁRIA : Casa Grande Imóveis

CONTATO : Av. Pres. Kennedy, 10.550 - Caiçara - Praia Grande

TELEFONE : (13)3495-1012

OBSERVAÇÃO:

Terreno localizado próximo a Av. Pres. Kennedy.
Código de referência:TE4341

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 1,38	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 875,00
TESTADA CF : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.084,94
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 2.3828
FRENTES MÚLTIPLAS Ca : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0016
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA FI : 0,00		

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA nº 06008248-1
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 23

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2017

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/08/2018

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 148,88

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santa Rita de Cássia

NÚMERO : SN

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: 880,00 TESTADA - (cf) m 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 29,33
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 850.000,00

MOBILIÁRIA : Portal Imobiliário da VivaReal - Venda de Terrenos

CONTATO : Boa casa Imóveis

TELEFONE : (11)4750-7323

OBSERVAÇÃO:

Terreno esquina com a Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 1,38	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 869,32
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.071,40
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 2.3828
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0016
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Cd : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

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

ANEXO 02

**PESQUISAS DE VALORES IMOBILIÁRIOS DE VENDAS
DE APARTAMENTOS DE 2 E 3 DORMITÓRIOS –
HOMOGENEIZADOS PARA AS ÁREAS 01 E 02 – AV.
PRESIDENTE CASTELO BRANCO**

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.999,99

Desvio Padrão : 539,98

- 30% : 2.800,00

+ 30% : 5.199,99

Coefficiente de Variação : 13,5000

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.293,76

Desvio Padrão : 609,61

- 30% : 3.005,63

+ 30% : 5.581,89

Coefficiente de Variação : 14,2000

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Edificação Vertical

Modalidade : Venda

Data : 29/08/2018

Local : Av. Pres. Castelo Branco - Balneário Paquetá (RS)

Cliente : Prefeitura Estância Balneária de Praia Grande

Área m²: 1,00

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.293,76

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%)

INTERVALO MÍNIMO : 4.125,84

INTERVALO MÁXIMO : 4.461,68

4.293,76

GRAU DE PRECISÃO

III

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1
MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : APARTAMENTOS DE 2 E 3 DORM. - ÁREAS 1 E 2 BALNEÁRIO PAQUETÁ - DATA : 29/08/2018

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,90 PARCELA DE BENEFICÓRIA : 0,80

OBSERVAÇÃO :

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	354,75
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 0 Estado de Conservação A - NOVO
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,00

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1
MATRIZ DE UNITARIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Avenida Angelo Perino ,43	4.209,68	4.384,32	1,0415
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Avenida Angelo Perino ,43	4.645,16	4.896,94	1,0542
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Avenida Presidente castelo Branco ,11.540	3.616,07	3.951,98	1,0929
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Avenida Presidente Castelo Branco ,10.100	3.681,82	3.821,04	1,0378
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Avenida Presidente Castelo Branco ,10.100	4.628,57	4.803,59	1,0378
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Avenida Presidente Castelo Branco ,10.100	4.621,62	4.796,37	1,0378
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Avenida Presidente Castelo Branco ,10.100	3.527,03	3.660,39	1,0378
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Avenida Presidente Castelo Branco ,10.100	4.621,62	5.050,93	1,0929
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Avenida Presidente Castelo Branco ,10.100	3.214,29	3.389,46	1,0545
<input checked="" type="checkbox"/>	10 Avenida Presidente Castelo Branco ,11.000	4.178,57	4.284,62	1,0254
<input checked="" type="checkbox"/>	11 Avenida Presidente Castelo Branco ,11.642	3.242,86	3.544,09	1,0929
<input checked="" type="checkbox"/>	12 Avenida Presidente Castelo Branco ,11.642	3.242,86	3.544,09	1,0929
<input checked="" type="checkbox"/>	13 Avenida Presidente Castelo Branco ,11.642	3.871,43	4.017,81	1,0378
<input checked="" type="checkbox"/>	15 Avenida Presidente Castelo Branco ,11.860	3.750,00	3.891,79	1,0378
<input checked="" type="checkbox"/>	16 Avenida Presidente Castelo Branco ,10.676	4.038,46	4.413,60	1,0929
<input checked="" type="checkbox"/>	17 Rua José demar Peres ,32	4.821,43	5.432,35	1,1267
<input checked="" type="checkbox"/>	18 Rua José Demar Peres ,32	3.213,08	3.620,21	1,1267
<input checked="" type="checkbox"/>	19 Rua José Demar Peres ,32	3.894,23	4.173,17	1,0716
<input checked="" type="checkbox"/>	20 Rua José Demar Peres ,32	3.705,88	4.111,43	1,1094
<input checked="" type="checkbox"/>	21 Rua José Demar Pers ,32	3.795,18	4.067,03	1,0716
<input checked="" type="checkbox"/>	22 Rua Tereza de Jesus Monteiro Corralo ,21	4.230,00	4.479,21	1,0589
<input checked="" type="checkbox"/>	23 Rua tereza de Jesus Monteiro Corralo ,21	4.333,33	4.882,41	1,1267
<input checked="" type="checkbox"/>	24 Rua Tereza de Jesus Monteiro Corralo ,21	4.916,67	5.539,66	1,1267

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

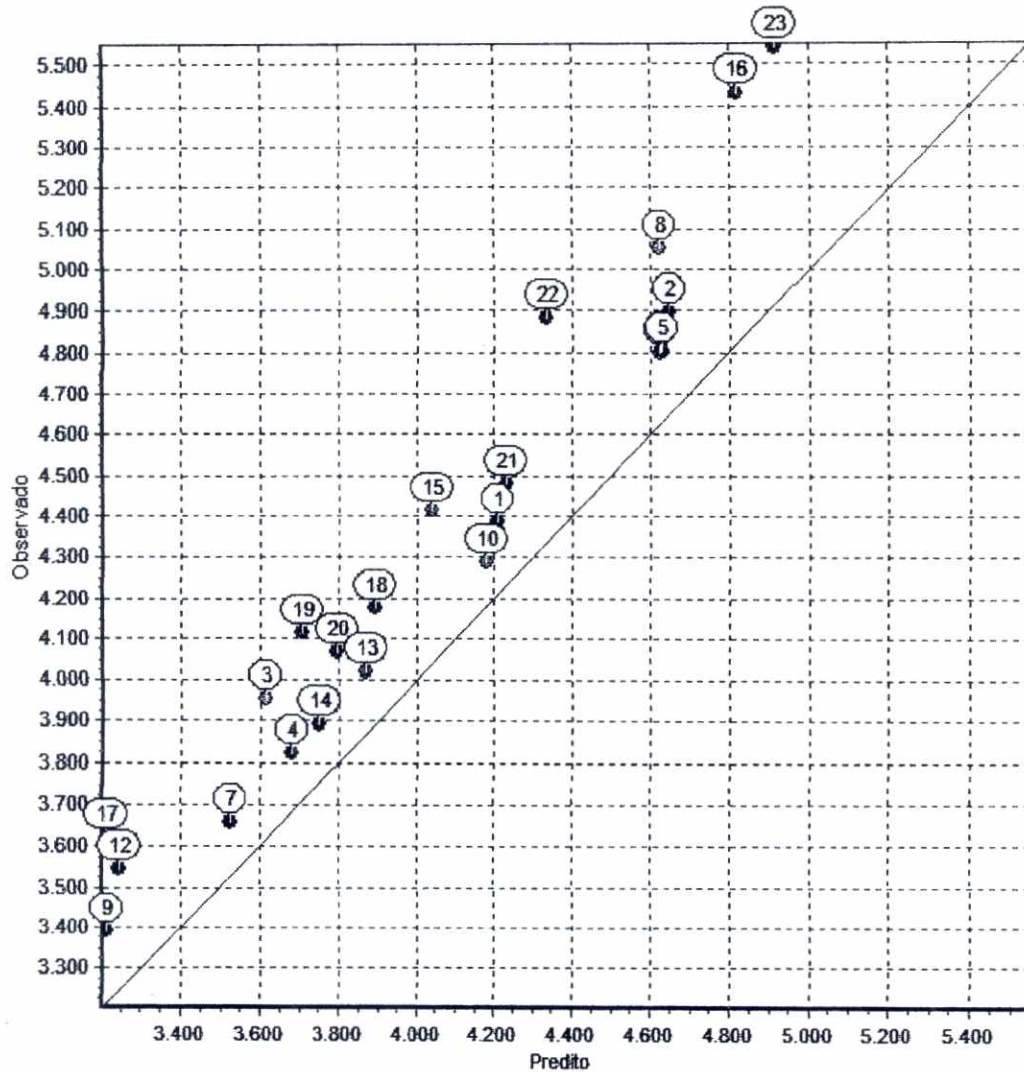
ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.209,68	4.384,32
2	4.645,16	4.896,94
3	3.616,07	3.951,98
4	3.681,82	3.821,04
5	4.628,57	4.803,59
6	4.621,62	4.796,37
7	3.527,03	3.660,39
8	4.621,62	5.050,93
9	3.214,29	3.389,46
10	4.178,57	4.284,62
11	3.242,86	3.544,09
12	3.242,86	3.544,09
13	3.871,43	4.017,81
15	3.750,00	3.891,79
16	4.038,46	4.413,60
17	4.821,43	5.432,35
18	3.213,08	3.620,21
19	3.894,23	4.173,17
20	3.705,88	4.111,43
21	3.795,18	4.067,03
22	4.230,00	4.479,21
23	4.333,33	4.882,41
24	4.916,67	5.539,66

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1
GRAFICO DE DISPERSAO



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA nº 060082481-1
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2017

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/08/2018

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 316,28

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Angelo Perino

NÚMERO: 43

COMP.: BAIRRO: Maracanã

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): 0,979 IDADE: 3 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 62,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 62,00

EDIFÍCIO

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

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 11 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA: RR Consultoria de Imóveis

CONTATO: Sr. Reinaldo Rodrigues - Av. pres. Kennedy, 5189 - Tupi - Praia Grande

TELEFONE: (13)3395-0110

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 102,41	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.209,68
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 72,24	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.384,32
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0415
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA nº 06008248-1
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2017

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/08/2018

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 316,28

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Angelo Perino

NÚMERO : 43

COMP.: 8º andar

BARRO : Maracanã

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: 62,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 62,00

EDIFÍCIO

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

ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 11 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 320.000,00

IMOBILIÁRIA : RR Consultoria Imobiliária

CONTATO : Corretor Reinaldo Rodrigues - Av. Pres. Kennedy, 5.189

TELEFONE : (13)3395-0110

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 113,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.645,16
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 138,78	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.896,94
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.0542
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/08/2018
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 341,21 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Presidente castelo Branco NÚMERO : 11.540
COMP.: 5º andar BAIRRO : Maracanã 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): 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 112,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 112,00
EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 12 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 450.000,00
IMOBILIÁRIA : Maralto Imóveis
CONTATO : Corretor Juliano Alves - Rua Dr. Ciro Carneiro, 373 - Praia Gradne TELEFONE : (13)3034-1251
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 28,70	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.616,07
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 307,21	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.951,98
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0929
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082181-1
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2017

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/08/2018

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 341,21

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Presidente Castelo Branco

NÚMERO: 10.100

COMP.: 1º ANDAR

BARRO: Maracanã

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: 66,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 66,00

EDIFÍCIO

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

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 13 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

MOBILIÁRIA: L.E.c. Empreendimentos Imobiliários

CONTATO: Av. Pres. Kennedy, 5.656 - Tupi - Praia Grande

TELEFONE: (13)3302-6824

OBSERVAÇÃO:

Residencial Onix Residence

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 29,22	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.681,82
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 110,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.821,04
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0378
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA nº 06008248/1
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2017

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/08/2018

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 341,21

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Presidente Castelo Branco

NÚMERO: 10.100

COMP.: 10º ANDAR

BARRO: Maracanã

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: 70,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 70,00

EDIFÍCIO

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

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 13 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 360.000,00

MOBILIÁRIA: L.E.C. Empreendimentos Imobiliários

CONTATO: Av. Pres. Kennedy, 5.656 - Tupi - Praia Grande

TELEFONE: (13)3302-6824

OBSERVAÇÃO:

Edifício Onix Residence

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 36,73	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.628,57
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 138,28	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.803,59
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.037,8
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA Nº 060082181-1
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2017

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/08/2018

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 341,21

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Presidente Castelo Branco

NÚMERO : 10.100

COMP.: 12º ANDAR

BAIRRO : Maracanã

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: 74,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 74,00

EDIFÍCIO

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

ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 13 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA : Nova Casarão Imóveis

CONTATO : Av. Pres. Castelo Branco, 1.330 - Boqueirão - Praia Grande

TELEFONE : (13)3302-9660

OBSERVAÇÃO :

Edifício Onix Residence

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 36,68	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.621,62
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 138,07	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.796,37
PADRAO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.0378
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA Nº 060082481-1
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2017

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/08/2018

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 341,21

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Presidente Castelo Branco

NÚMERO: 10.100

COMP.: 2º ANDAR

BARRO: Maracanã

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: 74,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 74,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 13 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA: Nova Casarão Imóveis

CONTATO: Av. Pres. Castelo Branco, 1.330 - Boqueirão - Praia Grande

TELEFONE: (13)3302-9660

OBSERVAÇÃO:

Edifício Residencial Onix Residence

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 27,99	FI ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.527,03
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 105,37	FI ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.660,39
PADRÃO Fp: 0,00	FI ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0378
VAGAS: 0,00	FI ADICIONAL 04: 0,00	
	FI ADICIONAL 05: 0,00	
	FI ADICIONAL 06: 0,00	

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA Nº 060082481-1
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2017

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/08/2018

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 341,21

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Presidente Castelo Branco

NÚMERO: 10.100

COMP.: 13º andar

BAIRRO: Maracanã

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): 0,904 IDADE: 10 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 74,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 74,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 4 SUÍTES: 1 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 13 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

MOBILIÁRIA: Nova Casarão Imóveis

CONTATO: Av. Pres. Castelo Branco, 1.330 - Boqueirão - Praia Grande

TELEFONE: (13)3302-9690

OBSERVAÇÃO:

Edifício Onix Residence

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 36,68	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.621,62
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 392,63	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.050,93
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0929
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2017

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/08/2018

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 341,21

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Presidente Castelo Branco

NÚMERO: 10.100

COMP.: 5º andar

BARRO: Maracanã

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: 70,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 70,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 13 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 250.000,00

IMOBILIÁRIA: Portal Imobiliário da VivaReal - Venda de Apartamentos

CONTATO: Corretor Fernando Luiz Rocha

TELEFONE: (13)9700-0610

OBSERVAÇÃO:

Edifício Onix Residence.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 25,51	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.214,29
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 149,66	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.389,46
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0545
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA nº 060082481-1
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2017

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/08/2018

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 396,77

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Presidente Castelo Branco

NÚMERO: 11.000

COMP.: 3º ANDAR

BARRO: Maracanã

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: 70,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 70,00

EDIFÍCIO

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

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 10 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 325.000,00

IMOBILIÁRIA: Portal Imobiliário da VivaReal - Apartamentos a Venda

CONTATO: Corretor Rodrigo Campos de Macedo

TELEFONE: (13)3494-5471

OBSERVAÇÃO:

Residencial Roma

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 88,51	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.178,57
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 194,56	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.284,62
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0254
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2017

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/08/2018

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 341,21

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Presidente Castelo Branco

NÚMERO : 11.642

COMP. : 7º andar

BAIRRO : Maracanã

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): 0,904 IDADE: 10 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 126,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 126,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 11 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 454.000,00

IMOBILIÁRIA : Talenco Negócios Imobiliários

CONTATO : Av. Paris, 1.070 - Canto do Forte - Praia Grande

TELEFONE : (13)3395-0002

OBSERVAÇÃO:

Residencial Breno Navarro

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 25,74	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.242,86
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 275,50	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.544,09
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0929
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA nº 060082481-1
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2017

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/08/2018

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 341,21

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Presidente Castelo Branco

NÚMERO : 11.642

COMP.: 3º andar

BARRO : Maracanã

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) : 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 126,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 126,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 12 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 454.000,00

MOBILIÁRIA : Nova Casarão Imóveis

CONTATO : Av. Pres. castelo Branco, 1.330 - Boqueirão - Praia Grande

TELEFONE : (13)3302-9660

OBSERVAÇÃO :

Residencial Breno Navarro

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 25,74	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.242,86
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 275,50	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.544,09
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0929
VAGAS : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA Nº 060082481-1
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2017

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/08/2018

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 341,21

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Presidente Castelo Branco

NÚMERO : 11.642

COMP.: 7º andar

BAIRRO : Maracanã

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.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 126,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 126,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 12 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 542.000,00

MOBILIÁRIA : Impacto Imóveis

CONTATO : Av. Pres. Castelo Branco, 11.064 - Maracanã - Praia Grande

TELEFONE : (13)3472-6040

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 30,73	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.871,43
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 115,66	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.017,81
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.0378
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA Nº 060082481-1
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 15

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2017

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/08/2018

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 341,21

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Presidente Castelo Branco

NÚMERO: 11.860

COMP.: 6º andar

BAIRRO: Maracanã

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: 72,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 72,00

EDIFÍCIO

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

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 13 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA: Portal Imobiliário da VivaReal - Apartamentos a Venda

CONTATO: Corretor Marco Antonio de Oliveira

TELEFONE: (13)9673-5696

OBSERVAÇÃO:

Residencial Vila Paraíso

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 29,76	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.750,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 112,03	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.891,79
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0378
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA Nº 060082481-1
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 16

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2017

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/08/2018

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 341,21

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Presidente Castelo Branco

NÚMERO : 10.676

COMP. : 4º andar

BARRO : Maracanã

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): 0,904 IDADE : 10 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. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 19 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 350.000,00

IMOBILIÁRIA : Imoplanos Negócios Imobiliários

CONTATO : Av. Pres. Castelo Branco, 1.556 - Praia Grande

TELEFONE : (13)3302-5855

OBSERVAÇÃO :

Residencial Hugo Navarro

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 32,05	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.038,46
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 343,09	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.413,60
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.0929
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA Nº 060082481-1
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 17

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2017

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/08/2018

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 293,48

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José demar Peres

NÚMERO : 32

COMP.: 11º andar

BARRO : Maracanã

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) : 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 112,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 112,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 12 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 600.000,00

MOBILIÁRIA : L.E.C. Empreendimentos Imobiliários

CONTATO : Av. Pres. Kennedy, 5.656 - Tupi - Praia Grande

TELEFONE : (13)3302-6824

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 201,31	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.821,43
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 409,61	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.432,35
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.1267
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA nº 060082481-1
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 18

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2017

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/08/2018

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 293,48

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua José Demar Peres

NÚMERO: 32

COMP.: 2º andar

BAIRRO: Maracanã

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): 0,904 IDADE: 10 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 107,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 107,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 12 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 382.000,00

IMOBILIÁRIA: Portal Imobiliário da VivaReal - Apartamentos a Venda

CONTATO: OZ Imóveis

TELEFONE: (11)4105-2675

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 134,16	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.213,08
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 272,97	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.620,21
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.1267
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA Nº 060082481-1
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 19

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2017

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/08/2018

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 293,48

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua José Demar Peres

NÚMERO: 32

COMP.: 4º ANDAR

BARRO: Maracanã

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 (A_r) M²: 0,00 TESTADA - (c_f) m: 0,00 PROF. EQUIV. (P_e): 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.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 104,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 104,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 12 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 450.000,00

IMOBILIÁRIA: Impacto Imóveis

CONTATO: Av. Pres. Castelo Branco, 11.064 - Maracanã - Praia Grande

TELEFONE: (13)3472-6040

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 162,60	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.894,23
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 116,34	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.173,17
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.071,6
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA nº 060082181-1
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 20

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2017

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/08/2018

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 293,48

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua José Demar Peres

NÚMERO: 32

COMP.: 4º andar

BAIRRO: Maracanã

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): 0,922 IDADE: 10 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 102,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 102,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 12 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 420.000,00

MOBILIÁRIA: Plaza Imóveis

CONTATO: Av. Pres. Castelo Branco, 700 - Canto do Forte - Praia Grande

TELEFONE: (13)3473-7652

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 154,74	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.705,88
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 250,81	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.111,43
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.102,4
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA Nº 060082481-1
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 21

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2017

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/08/2018

SETOR :

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 293,48

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Demar Pers

NÚMERO : 32

COMP.: 9º andar

BARRO : Maracanã

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: 83,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 83,00

EDIFÍCIO

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

ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 12 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 350.000,00

IMOBILIÁRIA :

L.E.C. Empreendimentos Imobiliários

CONTATO :

Av. Pres. Kennedy, 5.656 - Tupi - Praia Grande

TELEFONE : (13)3302-6824

OBSERVAÇÃO:

Residencial Rayara

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flac: 158,46	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.795,18
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 113,38	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.067,03
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0716
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA nº 060082481-1
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 22

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2017

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/08/2018

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 293,48

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Tereza de Jesus Monteiro Corralo

NÚMERO : 21

COMP.: 9º ANDAR

BAIRRO : Maracanã

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): 0,979 IDADE : 3 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 110,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 110,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 3 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 10 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$): 517.000,00

IMOBILIÁRIA : Portal Imobiliário da VivaReal - Apartamentos a Venda

CONTATO : Corretor Raul Sena Neri Souza

TELEFONE : (13)3477-7103

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 176,62	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.230,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 72,59	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.479,21
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0589
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA Nº 060082481-1
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 23

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2017

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/08/2018

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 293,48

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua tereza de Jesus Monteiro Corralo

NÚMERO: 21

COMP.: 8º andar

BAIRRO: Maracanã

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): 0,904 IDADE: 10 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 108,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 108,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 3 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 10 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 520.000,00

IMOBILIÁRIA: RS Imóveis

CONTATO: Av. Pres. Castelo Branco, 3.438 - Guilhermina - Praia Grande

TELEFONE: (13)3477-7103

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 180,93	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.333,33
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 368,14	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.882,41
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,1267
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CREA nº 060082481-1
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 24

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2017

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/08/2018

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 293,48

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Tereza de Jesus Monteiro Corralo

NÚMERO : 21

COMP. : 5º andar

BAIRRO : Maracanã

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) : 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 108,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 108,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 3 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 10 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 590.000,00

IMOBILIÁRIA : Nova Casarão Imóveis

CONTATO : Av. Pres. Castelo Branco, 1.330 - Boqueirão - Praia Grande

TELEFONE : (13)3302-9660

OBSERVAÇÃO :

Residencial das Acácias IV

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 205,29	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.916,67
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 417,70	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.539,66
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.1267
VAGAS : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



2

AIS	
TOTAL DE PARTAMENTOS (POR ÁREA)	TOTAL CONSTRUÍDO (POR ÁREA)
44 unidades (AIT = 12)	59.088,48m ²
44 unidades (AIT = 12)	59.110,36m ²

PARTAMENTOS: 1.088 unidades
CONSTRUÍDO (ÁREAS 01 E 02): 118.198,84 m²

1

MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE			
TÍTULO PROPOSTA - ÁREA IPMPG			FOLHA
ASSUNTO MASTERPLAN IMPLANTAÇÃO GERAL			ÚNICA
LOCAL BALNEÁRIO PAQUETÁ - PRAIA GRANDE PARTE DA ÁREA DESIGNADA COMO - ÁREAS 01E 02 LOCALIZADAS ENTRE A AVENIDA PRESIDENTE CASTELO BRANCO E RUA RUA ISRAEL GRINALDO MILLANI			
ESCALA 1:750	DATA SETEMBRO 2016	PROCESSO -	DOC. ARQUIVO -
			REV. 24/08/2018