



Município da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo

MINUTA

LEI Nº xxxx

DE xxxx DE xxxxx DE 2018

***“AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A
ALIENAR BEM IMÓVEL QUE ESPECIFICA”***

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

Faz saber que a Câmara Municipal, em sua xxxxx Sessão, realizada em xxxxx de xxxx, de 2018, aprovou e ele promulga a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a alienar, nos termos do parágrafo 2º do artigo 112, da Lei Orgânica do Município – Lei nº 681/90, por preço não inferior ao da avaliação administrativa constante do processo nº 9.162/2013, correspondente a R\$ 410.872,00 (quatrocentos e dez mil oitocentos e setenta e dois reais), a ser devidamente atualizado na data do pagamento pelo índice utilizado costumeiramente pela Administração, o imóvel a seguir descrito:

“Área remanescente do Lote 01, da quadra 28, do loteamento denominado Jardim Guilhermina, que possui as seguintes características: Mede 3,00 metros de frente para a Avenida Guilhermina, mais 3,46 metros em curva, na confluência da referida Avenida com a Avenida Presidente Kennedy. Nos fundos mede 5,20 metros, confrontando com o lote 24. A esquerda, de quem da Avenida Guilhermina olha para o lote, mede 35,00 metros, confrontando com o lote 02. A direita mede 32,80 metros, confrontando com a Avenida Presidente Kennedy, encerrando uma área de 180,96 ms².



Município da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo

Art. 2º - Todas as despesas relativas com registros e averbações necessárias no Cartório de Registro de Imóveis correrão por conta do comprador.

Art. 3º - Todas as despesas inerentes a demolição da construção, assim como da remoção e destinação correta dos resíduos da construção serão custeadas pelo comprador.

Art. 4º - As despesas com a execução desta Lei correrão por conta do comprador.

Art. 5º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio São Francisco de Assis, Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande, aos xxxx de xxxx de 2018, ano quinquagésimo segundo da emancipação.

ALBERTO PEREIRA MOURÃO
PREFEITO

Processo Administrativo 9.162/2013



Município da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo

Em, 29 de novembro de 2018.

Mensagem nº 46/ 2018.

Senhor Presidente,

Encaminho a essa Colenda Câmara, Projeto de Lei que dispõe sobre a alienação do remanescente da área territorial do Lote 01, da quadra 28, do loteamento denominado Jardim Guilhermina, que encontra-se sem aproveitamento.

Ressalto que, conforme análise emitida no processo administrativo nº 9.162/2013, foi constatado que a referida área é inaproveitável para a implantação de equipamento público.

A Alienação será realizada mediante procedimento licitatório e o valor não poderá ser inferior ao da avaliação no importe de R\$ 410.872,00 (quatrocentos e dez mil oitocentos e setenta e dois reais), a ser devidamente atualizado na data do pagamento pelo índice oficial utilizado costumeiramente pela Administração Pública Municipal.

Ante ao exposto, são essas Senhor Presidente, as razões que me levam a propor o presente Projeto de Lei.

Considerando a importância da matéria, solicito urgência na análise e aprovação do presente projeto.



Município da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo

Aproveito a oportunidade para reiterar meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente.

ALBERTO PEREIRA MOURÃO
PREFEITO

EXCELENTÍSSIMO SENHOR

EDNALDO DOS SANTOS PASSOS

DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA

BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Interessado:

VILA VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.



**AVALIAÇÃO DA ÁREA REMANESCENTE DO LOTE Nº 01
DA QUADRA 28 DO LOTEAMENTO DO JARDIM
GUILHERMINA – PRAIA GRANDE**



1 - OBJETIVO

-1-

O presente laudo tem por objetivo a avaliação imobiliária, a **preço de mercado**, da **área remanescente do lote de terreno identificado pelo nº 01, da quadra 28**, do loteamento denominado Jardim Guilhermina, localizado na Avenida Guilhermina, esquina com a Avenida Presidente Kennedy, no Bairro da Guilhermina, em Praia Grande.

2 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

O valor obtido na avaliação, após o tratamento científico por inferência estatística descritiva dos dados pesquisados, com a verificação do comportamento da variação das variáveis em relação ao mercado, atingiu o **Grau de Fundamentação - Nível II**, e o **Grau de Precisão - Nível III**, de acordo com a Tabela 3 do item "9.2.2" e Tabela 4 do item 9.2.2.2 da NBR 14.653 - Parte 2.

3 - RESUMO EXECUTIVO

De acordo com as pesquisas de valores imobiliários ajustados para a situação paradigma dos imóveis, através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, e em conformidade com os parâmetros e diretrizes fixadas pela NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT e pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - 2.011 avaliamos, a preço de mercado, o imóvel identificado acima, no valor de:

V remanescente lote 1 = R\$ 410.872,00

(Quatrocentos e dez mil, oitocentos e setenta e dois reais)

Data base: Outubro de 2.018

4 - 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-14.653-2, 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.

4 - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITADORES

- 2 -

Para a avaliação adotamos os dados e documentos fornecidos pela Requerente, sendo admitidos como corretas, e como tituladas livre e desembaraçadas de ônus e comprometimentos para efeito desta avaliação.

Assim, as informações prestadas por terceiros são consideradas como precisas e confiáveis.

5 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado foi identificado e localizado com as seguintes características.

5.1 - Localização

Situa-se na Avenida Guilhermina esquina com a Avenida Presidente Kennedy na quadra completada pela Rua Turiassú e Avenida Dr. Roberto de Almeida Vinhas, no Bairro da Guilhermina, em Praia Grande.

A Avenida Guilhermina recebeu obras de reurbanização com novo paisagismo e área de estacionamento ao longo de sua extensão.

A Avenida Presidente Kennedy corta o município no sentido longitudinal tendo início na Praça Rotatória da TV Tribuna e término na divisa com o Município de Mongaguá numa extensão aproximada de 22 quilômetros. Essa avenida transformou-se num corredor comercial de alta densidade, onde estão localizados estabelecimentos comerciais e de serviços como revendedores de carros usados, concessionárias de carros Zero Km, bancos, restaurantes, bares, lojas de armários e de vestiário, oficinas, postos de serviços, escolas, imobiliárias, lojas de produtos de eletrodomésticos e de informática, lojas de departamentos, clínicas, supermercados e hipermercados, bares, entre outros.

A localização do remanescente do lote avaliado é indicada pelo perímetro de cor amarela na foto aérea juntada a seguir.



122
9162113
Jr.

5 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL



As fotos seguintes também indicam a localização do imóvel avaliado.



Foto 1 – Avenida Presidente Kennedy na esquina com a Avenida Guilhermina onde se localiza a área remanescente do lote avaliado



Foto 2 – Outra vista da Avenida Presidente Kennedy no entroncamento com a Avenida Guilhermina na quadra de localização do remanescente do lote avaliado

5.2 – Infraestrutura e Melhoramentos Públicos

O local é dotado de toda infraestrutura e melhoramentos públicos, tais como: galerias de águas pluviais, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, iluminação pública, luz domiciliar, internet 4G, transportes coletivos municipais e intermunicipais nas proximidades, serviços de correios, conservação viária e escolas nas proximidades.

5.3 – Equipamentos Comunitários

Os equipamentos comunitários urbanos disponíveis no bairro são: educação (escolas) e saúde (unidade básica de saúde).

5.4 – Zoneamento Municipal

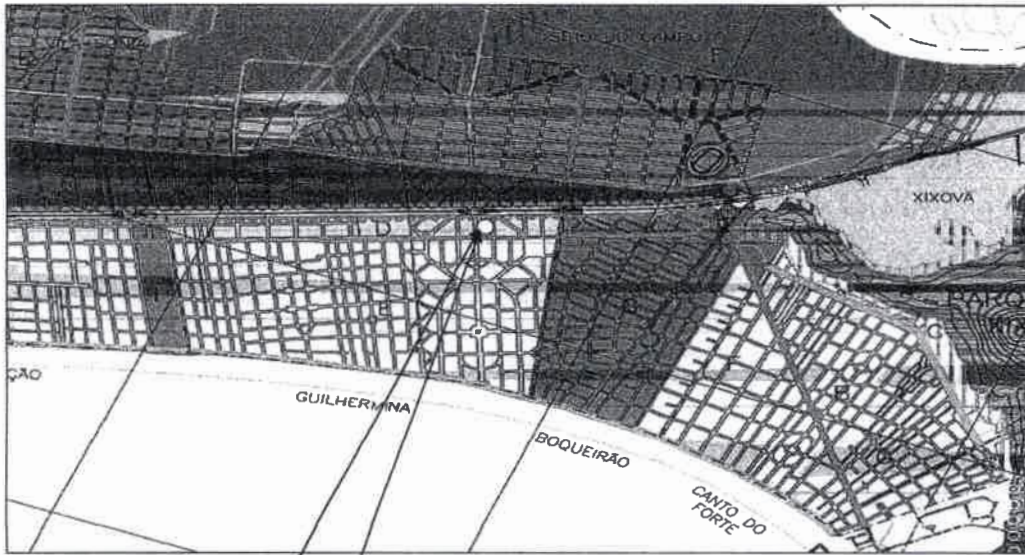
De acordo com a lei de zoneamento o imóvel está inserido em Corredor Comercial - CC1 e ZM – Zona Mista em uma via arterial de 2ª categoria (Avenida Presidente Kennedy) e uma via coletora principal (Avenida Guilhermina).

O Corredor Comercial corresponde a concentrações de usos terciários ao longo de eixos viários de maior nível hierárquico, permitindo a sua consolidação como centros lineares de usos diversificados, incluindo essencialmente categorias geradoras de fluxos significativos de veículos, inclusive de transporte de carga. Os usos de ocupação do solo permitidos para o local são: a) Residencial (R1 e R2); b) Turismo e lazer (T e T1); c) Comercio ou serviços (CS); d) Comércio varejista (C1 e C2); e) Serviços públicos ou privados (S1, S2); f) Lazer e valorização de paisagem (E), e g) Indústria (IN1 e IN2).

O mapa oficial do zoneamento é reproduzido parcialmente com o quadro 03 dos índices urbanísticos previstos para o Corredor Comercial - CC-1 e Zona Mista – ZM a seguir:



5 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL



Legenda:

- ZONA RESIDENCIAL ESPECIAL (ZRE)
- ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL (ZER)
- ZONAS PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAIS
 - ZPR-1
 - ZPR-2
 - ZPR-3
- ZONAS COMERCIAIS
 - ZC-1
 - ZC-2
 - ZC-3
- CORREDORES COMERCIAIS - CC1
- CORREDORES COMERCIAIS - CC2
- CORREDORES DE INTERESSE TURÍSTICO - CT
- ZONA MISTA (ZM)
- ZONAS DE USOS ONDISCIPLINADOS
 - ZUB-1
 - ZUB-2
- ZONA DE TRANSIÇÃO
- ZONAS DE ESPECIAL INTERESSE ECOLÓGICO
 - PARQUES ESTADUAIS
 - PARQUE DO PLACABOQU
 - Faixas "NON AEDIFICANDI"
 - ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE
 - ÁREA INUTAR

PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE

| | | |
|--|---------------------|----------|
| TÍTULO: ORDENAMENTO DO USO, DA OCUPAÇÃO E DO PARCELAMENTO DO SOLO. Lei Complementar nº 499 de 26/12/2007 | | FOLHA: |
| ASSUNTO: ZONEAMENTO | | COMP: |
| PROCESSO: | ESCALA: 1:20.000 | DATA: |
| | | DESENHO: |

De acordo com o Quadro do Anexo Único da Lei Complementar nº 615, de 19 de dezembro de 2011, os usos permitidos para a ocupação do solo no Corredor Comercial CC1 e ZM – Zona Mista constam do quadro reproduzido a seguir:

5 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

ANEXO UNICO DA LEI COMPLEMENTAR Nº 015, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2011.

Quadro 3
Uso e Ocupação por Zona

| ZONA | USOS PERMITIDOS | USOS PERMISSÍVEIS | Nível Básico Absc. Permissão (coeficiente) | | CA (m²/m²) | SO (m²/m²) | Alt. máx. (m) (10) | REGRAS ADICIONAIS (m) | | |
|---------|---|---|--|------------|------------|------------|--------------------|-----------------------|--|--|
| | | | Uso | Residência | | | | Frente | Lateral | Fundo |
| Z1 | R1, T1, E, B1 | - | 0,1 (1) | 0,1 (1) | 0,1 | 0,1 | - | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Z2 | R1, B1, T1, E | CS | 0,3 | 0,3 | 0,8 | 0,4 | - | 3,0 | 1,5 | 1,5 |
| Z3 | R1, E | - | 0,3 | 0,3 | 1,0 | 0,8 | - | 3,0 | 1,5 | 1,5 |
| JP01 | R1, CS, B1, E, B2, T1, T2, E, CE, CI, CO1 (10), CO2 (10), CO3 (10), CO4 (10), CO5 (10), CO6 (10), CO7 (10), CO8 (10), CO9 (10), CO10 (10) | C1, C2, B1, B2, INT, INT (10), INT (10), INT (10), INT (10), INT (10) | 40 (0) | 80 (0) | 2,0 | - | 30 (10) | 3,0 | Para $\le 10 m$ = 1,50 (0) | Para $\le 10 m$ = 1,50 |
| JP02 | R1, B2, B1, CO1, T1, E, CE, CI, CO1 (10), CO2 (10) | C1, C2, B1, B2, INT, INT (10) | 40 (0) | 80 (0) | 3,3 (10) | - | 18 (10) | 3,0 | Para <math>10 m < \le 13 m</math> = 2,00 | Para <math>10 m < \le 13 m</math> = 2,00 |
| JP03 | R1, B2, B1, CO1, T1, E, CE, CI, CO1 (10), CO2 (10) | C1, C2, B1, B2, INT, INT (10), INT (10) | 40 | 80 | 3,8 (10) | - | 18 (10) | 3,0 | Para <math>10 m < \le 13 m</math> = 1,50 ~ / 1,5 | Para <math>10 m < \le 13 m</math> = 1,50 ~ / 1,5 |
| Z4 | R1, B2, B1, CO1, T1, E, CE, CI, CO1 (10), CO2 (10) | INT, INT (10), CO1 (10) | 40 (0) | 80 (0) | 3,3 | - | 17 (10) | 3,0 | - | - |
| ZC1 | R1, B2 (10), T1, E, CE, CI, CO1 (10), CO2 (10) | CO1, CO2 (0) (0) | 45 | 40 | 3,0 (10) | - | 30 (10) | 3,0 (0) (10) | 1,20 ~ / 1,5 (0) (10) | 1,20 ~ / 1,5 |
| ZC2 | R1, B2 (10), T1, E, CE, CI, CO1 (10), CO2 (10) | INT, INT (10), CO1 (10), CO2 (10) | 45 | 40 | 1,0 | 0,4 | - | 10,0 (0) | 3,0 | 3,0 |
| ZC3 | R1, B2 (10), T1, E, CE, CI, CO1 (10), CO2 (10) | INT, INT (10), CO1 (10), CO2 (10) | 45 | 40 | 0,8 | 0,4 | - | 10,0 | 10,0 | 10,0 |
| CC1 | R1, B2 (10), T1, E, CE, CI, CO1 (10), CO2 (10) | - | 45 | 40 | 3,0 (10) | - | 100 (10) | 3,0 (0) (10) | 1,20 ~ / 1,5 (0) (10) | 1,20 ~ / 1,5 |
| CC2 | R1, B2 (10), T1, E, CE, CI, CO1 (10), CO2 (10) | - | 45 | 40 | 3,0 | - | 100 (10) | 3,0 (0) | 1,20 ~ / 1,5 (0) | 1,20 ~ / 1,5 |
| CI1 | R1, B2 (10), T1, E, CE, CI, CO1 (10), CO2 (10) | - | 45 | 40 | 3,3 (10) | - | 18 (10) | 7,0 | 1,20 ~ / 1,5 | 1,20 ~ / 1,5 |
| CI2 | R1, B2 (10), T1, E, CE, CI, CO1 (10), CO2 (10) | - | 45 | 40 | 1,0 | 0,40 | 30 (10) | 3,0 | 2,0 | 3,0 |
| CI01 | R1, B2 (10), T1, E, CE, CI, CO1 (10), CO2 (10) | - | 70 | 48 | 1,2 | 0,78 | - | 10,0 | 3,0 | 3,0 |
| CI02 | R1, B2 (10), T1, E, CE, CI, CO1 (10), CO2 (10) | - | 45 | 40 | 1,4 | - | 40 (10) | 3,0 | 1,3 (0) | 1,3 |
| ZB | DEACIDIDO COM REGULAMENTAÇÃO ESPECÍFICA | | | | | | | | | |
| RECOP | DEACIDIDO COM REGULAMENTAÇÃO ESPECÍFICA | | | | | | | | | |
| ZB-DEPA | DEACIDIDO COM FUNDOS DE MANEJO A SER ESTABELECIDO POR ORÇANOS COMPETENTES | | | | | | | | | |

5.4 - Dimensões e Área do Terreno

De acordo com a Matrícula nº 62.965 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente o lote de terreno nº 01, da quadra 28, do Jardim Guilhermina original perfazia a área total de 449,90 m², dentro das metragens e confrontações descritas a seguir em conformidade com a certidão dessa matrícula examinada anteriormente:

"O LOTE DE TERRENO NUMERO UM (1), da quadra nº 28, do JARDIM GUILHERMINA, sito em Praia Grande, Comarca de São Vicente, medindo 4,33 m. de frente para a Avenida Guilhermina Guinle, 14,13 m. em curva na confluência dessa avenida com Avenida Presidente Kennedy, por 35,00 m da frente aos fundos, pelo lado esquerdo de quem da Avenida Guilhermina Guinle olha para o imóvel, confrontando com o lote 2, 26,00 metros pelo lado direito, confrontando com a Avenida Presidente Kennedy e 13,35 metros nos fundos, confrontando com o lote 24, encerrando a área de 449,90 metros quadrados.

O novo alinhamento e alargamento da Avenida Presidente Kennedy acabou atingindo a parte fronteira desse lote de terreno provocando a redução drástica das suas metragens, de tal forma que o remanescente ficou estreito com área pequena de 182,00 m², passando a medir 5,20 m de frente para a Avenida Guilhermina por 35,00 metros da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando do lado esquerdo com o lote 2 e pelo lado direito com a Avenida Presidente Kennedy e 5,20 metros nos fundos, onde confronta com o lote 24.

5 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

-7-

Portanto a área a avaliar do remanescente do lote de terreno em questão perfaz o total de **182,00 m²**, sendo esta considerada na presente avaliação.

A terreno = 182,00 m²

5.5 - Remanescente Inaproveitável Para Edificação

Após a consolidação do alargamento e novo alinhamento da Avenida Presidente Kennedy nessa quadra, o remanescente do lote nº 1, da quadra 28, do Jardim Guilhermina, passou a ter a configuração geométrica e medidas reduzidas que não permitem o aproveitamento econômico para fins de edificação, levando-se em conta os índices urbanísticos quanto aos recuos mínimos e coeficiente de aproveitamento previsto para o local.

Aliás, sobre esse assunto o Chefe da Divisão de Obras Particulares da Secretaria de Urbanismo de Praia Grande, através do expediente administrativo nº 9.162/2013, já se manifestou certificando que:

"Considerando-se os incisos "I" e IV" e o parágrafo único do Art. 26 da L. C. nº 615/2011, certifico que no remanescente do lote 01, não há área passível de ocupação por edificação permitida por lei."

Assim, as metragens e o formato retangular estreito da área do remanescente não possibilita a ocupação com aproveitamento econômico para fins de construção.

5.6 - Construção

Sobre o remanescente do lote existe uma construção clandestina edificada irregularmente, sem autorização do poder público municipal, e ainda de forma desordenada, com seus compartimentos não atendendo as dimensões mínimas, iluminação, ventilação, instalações elétricas e hidráulicas, estando em desacordo com as posturas municipais e normas técnicas da ABNT. Por esses motivos a construção existente sobre o terreno não tem valor comercial.



5 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

-8-



Foto 3 - Vista da frente do remanescente do lote em questão notando-se a sua construção irregular sem valor comercial.

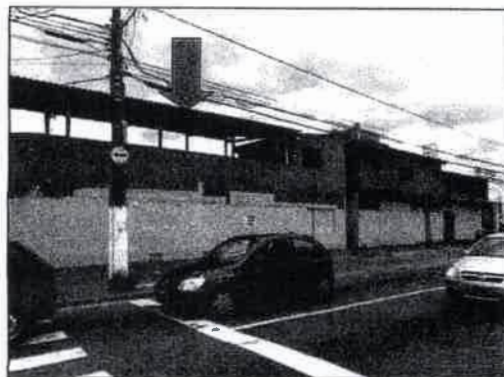


Foto 4 - Vista da edificação clandestina na área remanescente do lote avaliado sem valor comercial

6 - METODOLOGIAS AVALIATIVAS

A presente avaliação 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. Fornece 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.

6 - METODOLOGIAS AVALIATIVAS

Essas normas avaliatórias fornecem diretrizes, consolidam conceitos, métodos e procedimentos gerais para realização de avaliações de bens e exigem 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**.

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, podem ser utilizados os seguintes métodos:

a) Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

b) Método Evolutivo: Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.

A composição do valor total do imóvel é obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno adicionado ao custo de reedição das benfeitorias devidamente depreciado com o fator de comercialização, ou seja:

$$Vi = (Vt + Cb) \times Fc \quad \text{onde:}$$

Vi = Valor do imóvel

V_t = Valor do terreno

C_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização

- b.1)** Para a avaliação do terreno devem ser utilizados os dados comparativos de mercado com tratamento científico através da inferência estatística descritiva, conforme preconizado pela NBR 14.653 - 2 da ABNT.
- b.2)** As construções devem ser avaliadas pelo custo de reedição que é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação. O fator de comercialização é considerado igual a "1,0" tendo em vista que no custo unitário utilizado já está computado esse fator.
- c) Método Involutivo:** Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.
- d) Método da Capitalização da Renda:** Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis.
- e) Método da Quantificação do Custo:** Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.
- f) Método pela Remuneração do Capital:** O aluguel é determinado em função do valor do imóvel e da taxa de remuneração.

Estes são os métodos recomendados pelas normas técnicas avaliatórias.



6 - METODOLOGIAS AVALIATÓRIAS

- 11 -

A metodologia aplicada visa à tipologia do bem objeto da avaliação, da finalidade, da disponibilidade, qualidade, e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha tem como objetivo **retratar o valor mais próximo do mercado** do imóvel.

7 - AVALIAÇÃO DO REMANESCENTE DO LOTE DE TERRENO

7.1 - Metodologia Aplicada

Será empregado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Este método técnico de avaliação é o mais recomendado pelas Normas Avaliatórias, pois se calcula o valor de mercado do imóvel (valor comercial), através de elementos comparativos significativamente semelhantes do terreno, levando em conta às características físicas e geo econômicas dos dados amostrais ajustados a situação paradigma do lote avaliando.

7.2 - Valor do Terreno

7.2.1 - Valor Unitário Básico de Terreno

Para a fixação do valor do metro quadrado 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, fatores de testada, profundidade, esquina ou duas frentes, área, topografia e superfície.

7.2.1.1 - 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 numero de elementos suficientes em oferta na região onde se situa o imóvel avaliando, bem como nos bairros vizinhos.

7 - AVALIAÇÃO DO REMANESCENTE DO LOTE DE TERRENO

-12-

7.2.1.2 - 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 credenciadas e classificados de imóveis em sites da internet, forneceram elementos comparativos de galpões 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.

7.2.1.3 - 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 Outubro 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.

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.

202
9/16/2015
JP

7 – AVALIAÇÃO DO REMANESCENTE DO LOTE DE TERRENO

- 13 -

4ª FATORES DE AJUSTES - FORMA E POSIÇÃO: Foram considerados os fatores de forma e posição da Zona de Comércio Padrão Médio adotando-se os seguintes parâmetros:

- Testada de referência: 10 metros
- Profundidades: mínima 25 metros e máxima: 40 metros.

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 unitário básico de terreno:



7 - AVALIAÇÃO DO REMANESCENTE DO LOTE DE TERRENO

-14-

| APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS | |
|--|---|
| VALORES UNITÁRIOS | VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS |
| Média Unitários : 2.625,76 | Média Unitários : 2.432,73 |
| Desvio Padrão : 954,15 | Desvio Padrão : 1.116,27 |
| - 30% : 1.838,03 | - 30% : 1.702,91 |
| + 30% : 3.413,49 | + 30% : 3.162,55 |
| Coefficiente de Variação : 36,3400 | Coefficiente de Variação : 45,8900 |
| DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO | FORMAÇÃO DOS VALORES |
| Tipo : Terreno nú | Testada: -0,1776 |
| Modalidade : Venda | Profundidade: 0,0000 |
| Data : 09/10/2018 | Frentes Múltiplas: 0,1000 |
| Local : Vila Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda | Área: 0,0000 |
| Cliente : Av. Guilhermina x Av. Presidente Kennedy | |
| Área m² : 182,00 | VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) : 2.257,53830 |
| MÉDIA SANEADA (R\$) : 2.432,73 | VALOR TOTAL (R\$) : 410.871,97 |
| INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando | INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma |
| INTERVALO MÍNIMO : 1.937,74 | INTERVALO MÍNIMO : 2.058,50 |
| INTERVALO MÁXIMO : 2.577,33 | INTERVALO MÁXIMO : 2.806,96 |
| GRAU DE PRECISÃO | |
| III | |

Portanto, o valor unitário básico de terreno homogeneizado para a situação paradigma do imóvel avaliando resulta em:

$$V_{\text{unitário}} = R\$ 2.257,54/m^2$$

7.2.4 - Valor Total do Terreno

Resulta da multiplicação direta do valor unitário pela área remanescente do lote sendo, portanto, calculado em:

$$V_{\text{terreno}} = R\$ 2.257,54/m^2 \times 182,00 \text{ m}^2$$

$$V_{\text{terreno}} = R\$ 410.872,00$$

8 - CONCLUSÃO

15-

Após ter analisado imóvel em estudos sob todos os aspectos de localização, posição no contexto urbano, infraestrutura, equipamentos urbanos e comunitários, melhoramentos públicos, acessibilidade, aproveitamento, superfície, topografia, nível econômico, circunvizinhança, dimensões, entre outros fatores que influenciam no preço do terreno, e de acordo com os cálculos efetuados neste laudo, avaliamos a **área remanescente do lote nº 01, da quadra nº 28, do Jardim Guilhermina**, localizada na Avenida Guilhermina esquina com a Avenida Presidente Kennedy, no Bairro da Guilhermina, em Praia Grande, no valor de:

V remanescente lote 01 = R\$ 410.872,00

(Quatrocentos e dez mil, oitocentos e setenta e dois reais)

Data base: Outubro de 2.018

9 - RELAÇÃO DE ANEXOS

- **Anexo 01** – Pesquisas de valores imobiliários de terrenos ajustados para a situação paradigma do imóvel avaliado

10 - TERMO DE ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente laudo com quinze (15) folhas deste papel, acompanhado de um anexo acima relacionado, sendo esta última assinada pelo perito engenheiro abaixo.

Praia Grande, 10 de outubro de 2.018.


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

205
9/02/13
JP

ANEXO 01

**PESQUISAS DE VALORES IMOBILIÁRIOS DE TERRENOS
URBANOS AJUSTADOS PARA A SITUAÇÃO PARADIGMA DA
ÁREA REMANESCENTE AVALIADA - AV. GUILHERMINA X AV.
PRESIDENTE KENNEDY - BAIRRO GUILHERMINA - PRAIA
GRANDE**

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

206
7/16/2013
JP

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.625,76

Desvio Padrão : 954,15

- 30% : 1.838,03

+ 30% : 3.413,49

Coefficiente de Variação : 36,3400

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.432,73

Desvio Padrão : 1.116,27

- 30% : 1.702,91

+ 30% : 3.162,55

Coefficiente de Variação : 45,8900

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Terreno nú

Modalidade : Venda

Data : 09/10/2018

Local : Vila Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda

Cliente : Av. Guilhermina x Av. Presidente Kennedy

Área m² : 182,00

MÉDIA SANEADA (R\$) : 2.432,73

FORMAÇÃO DOS VALORES

Testada : -0,1776

Profundidade : 0,0000

Frentes Multiplas : 0,1000

Fator Área : 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) : 2.257,53830

VALOR TOTAL (R\$) : 410.871,97

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.937,74

INTERVALO MÁXIMO : 2.577,33

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 2.058,50

INTERVALO MÁXIMO : 2.806,96

GRAU DE PRECISÃO

III

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

207
21/10/18
JP

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1 MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: TERRENO AV. GUILHERMINA X AV. PRES. KENNEDY

DATA: 09/10/2018

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,90

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: COMERCIAL PADRÃO MÉDIO

| Fr | f | Ce | Pmi | Pma | p | Ar | Fa | A Min |
|-------|------|------|-------|-------|------|--------|------|--------|
| 10,00 | 0,25 | 1,10 | 20,00 | 40,00 | 0,50 | 200,00 | 1,00 | 200,00 |

FATOR ÍNDICE

| | |
|---|--------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização | 271,40 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Testada | 5,20 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Profundidade | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Frentes Múltiplas | Sim |
| <input type="checkbox"/> Área | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Topografia | plano |
| <input checked="" type="checkbox"/> Consistência | seco |

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

208
716213

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm. | Endereço | Valor Unitário | Homogeneização | Varição Paradigma | Varição Avaliando |
|-------------------------------------|--|----------------|----------------|-------------------|-------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | 1 Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas x Rua Equador ,S | 1.419,64 | 3.410,86 | 2,4026 | 1,0017 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 2 Avenida Dr. Roberto de Almeida Vinhas ,SN | 1.777,22 | 1.914,42 | 1,0772 | 1,0006 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 3 Avenida Guilhermina ,SN | 4.602,27 | 2.928,43 | 0,6363 | 0,9999 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 4 Avenida Presidente Kennedy ,4.351 | 2.500,00 | 2.507,01 | 1,0028 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 5 Avenida Presidente Kennedy ,SN | 2.672,21 | 2.509,31 | 0,9390 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 6 Avenida Presidente Kennedy ,SN | 3.120,00 | 2.248,17 | 0,7206 | 0,9999 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 7 Avenida Presidente Kennedy x Rua Rubens F. Martir | 4.500,00 | 3.694,03 | 0,8209 | 1,0002 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 8 Avenida São Paulo ,SN | 3.600,00 | 2.192,58 | 0,6090 | 0,9999 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 10 Rua Bolivia ,SN | 1.717,97 | 1.433,74 | 0,8346 | 0,9999 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 11 Rua Bolivia ao lado ,74 | 2.550,00 | 1.349,38 | 0,5292 | 0,9998 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 13 Rua Emancipador Paulo Fefin ,SN | 2.750,00 | 1.811,55 | 0,6587 | 0,9999 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 14 Rua Filipinas x Rua Enseada ,SN | 2.824,27 | 4.580,96 | 1,6220 | 1,0006 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 18 Rua México ,558 | 1.687,50 | 989,13 | 0,5862 | 0,9997 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 19 Rua México ,SN | 1.764,20 | 1.206,76 | 0,6840 | 0,9998 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 23 Rua Uruguai x Rua America Latina ,SN | 2.062,50 | 4.478,09 | 2,1712 | 1,0010 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 24 Rua Uruguai x Rua Guiana Francesa ,SN | 2.464,40 | 1.669,29 | 0,6774 | 1,0003 |

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

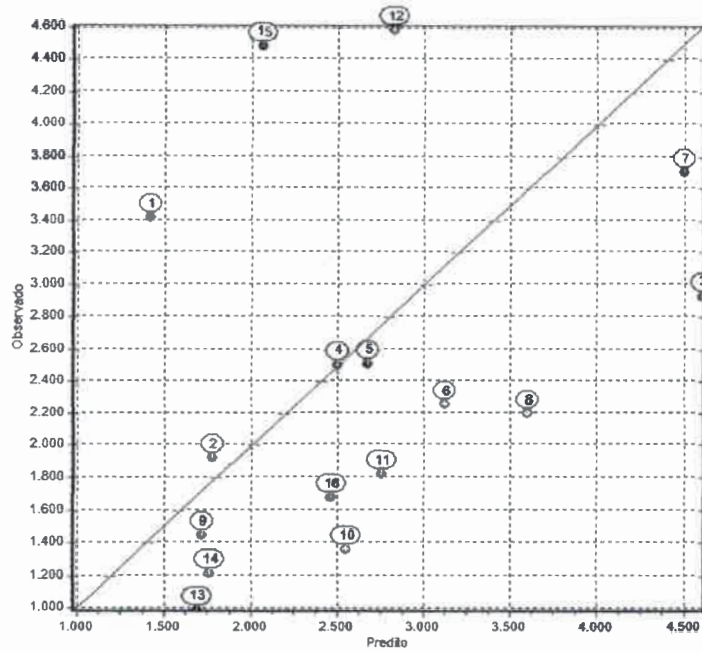
209
9/16/13
RV

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

GRÁFICO DE DISPERSÃO

| Núm. | X | Y |
|------|----------|----------|
| 1 | 1.419,64 | 3.410,86 |
| 2 | 1.777,22 | 1.914,42 |
| 3 | 4.602,27 | 2.928,43 |
| 4 | 2.500,00 | 2.507,01 |
| 5 | 2.672,21 | 2.509,31 |
| 6 | 3.120,00 | 2.248,17 |
| 7 | 4.500,00 | 3.694,03 |
| 8 | 3.600,00 | 2.192,58 |
| 23 | 2.062,50 | 4.478,09 |
| 24 | 2.464,40 | 1.669,29 |
| 10 | 1.717,97 | 1.433,74 |
| 11 | 2.550,00 | 1.349,38 |
| 13 | 2.750,00 | 1.811,55 |
| 14 | 2.824,27 | 4.580,96 |
| 18 | 1.687,50 | 989,13 |
| 19 | 1.764,20 | 1.206,76 |

210
7/02/13



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

21
9162113
2

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2017

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/10/2018

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 108,27

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas x Rua Equador

NÚMERO : SN

COMP. : BARRO : Guilhermina

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: 336,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 28,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 530.000,00

MOBILIÁRIA : Ficcirlo Imóveis

CONTATO : Av. Presidente Castelo Branco, 4010- Aviação - Praia Grande

TELEFONE : (13)3481-4774

OBSERVAÇÃO:

Terreno de frente também para Avenida Guadalajara
Código de referência: TE0007

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 1,51 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 1.419,64 |
| TESTADA Cf : -0,04 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 3.410,86 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 2.4026 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : -0,06 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0017 |
| 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

212
2162113

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2017

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/10/2018

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 215,12

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Dr. Roberto de Almeida Vinhas

NÚMERO : SN

COMP. : BAIRRO : Guilhermina

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: 790,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 39,50

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 1.560.000,00

MOBILIÁRIA : Morada da Praia Imóveis

CONTATO : Corretor - Sr. Anderson

TELEFONE : (13)3591-4496

OBSERVAÇÃO :

Terreno esquina com Rua Praia dos Sonhos
Código de referência: MP12168

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Hoc : 0,26 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 1.777,22 |
| TESTADA Cf : 0,16 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 1.914,42 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1.0772 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,03 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0006 |
| 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

213
9162113
=

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-J
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2017

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/10/2018

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 341,21

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Guilhemina

NÚMERO: SN

COMP.: BAIRRO: Guilhemina

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 22,00 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\$): 4.500.000,00

MOBILIÁRIA: Morada da Praia Imóveis

CONTATO: Corretora - mSra. Sheila

TELEFONE: (13)3591-4496

OBSERVAÇÃO:

Terreno entre Rua Fumio Miyazi e Rua Iporanga
Código de referência: MP2045

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|----------------------------|-----------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: -0,20 | FT ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: 4.602,27 |
| TESTADA CF: 0,16 | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 2.923,43 |
| PROFUNDIDADE Cp: 0,00 | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 0,6363 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00 | FT ADICIONAL 04: 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999 |
| 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

214
9/16/2018
JP

ENGENHEIRO CREA nº 060082481-J
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2017

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/10/2018

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 271,40

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Presidente Kennedy

NÚMERO : 4.351

COMP. : BARRO : Aviação

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: 432,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 43,20
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA : Gemas Imóveis

CONTATO : Corretor - Sr. André Luiz

TELEFONE : (13)3591-6325

OBSERVAÇÃO :

Terreno entre a Rua Duarte Coelho e Rua Diogo A. Correia
Código de referência: GIM6022827

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 2.500,00 |
| TESTADA Cf : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 2.507,01 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,0028 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 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 Ft : 0,00 | | |

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

2015
21/02/13
F

ENGENHEIRO CREA nº 060082481-1
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/10/2018
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 250,74 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Presidente Kennedy NÚMERO : SN
COMP. : BARRO : Aviação 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: 842,00 TESTADA - (cf) m 19,00 PROF. EQUIV. (Pe): 44,32
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 2.500.000,00
IMOBILIÁRIA : Saga Corretora de Imóveis
CONTATO : Av. Presidente Kennedy, 1726 - Guilhermina - Praia Grande TELEFONE : (13)3491-4499

OBSERVAÇÃO:

Terreno entre Rua Antonio Severiano e Av. Carlos Martiniano Bittencourt
Código de referência: TED067

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,03 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 2.672,21 |
| TESTADA Cf : 0,15 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 2.509,31 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,9390 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 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 Ff : 0,00 | | |

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

216
2102113
JP

ENGENHEIRO CREA nº 060082481-1 ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2017

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/10/2018

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 316,28

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Presidente Kennedy

NÚMERO : SN

COMP. : BARRIO : Aviação

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: 1.500,00 TESTADA - (ct) m 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 5.200.000,00

IMOBILIÁRIA : Placa no local - Terral Imóveis

CONTATO : Av. Presidente Castelo Branco, 4370 - Aviação - Praia Grande

TELEFONE : (13)3596-9400

OBSERVAÇÃO :

Terreno entre a Rua Estácio de Sá e Rua Henrique Dias.

Código de referência: TED121

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : -0,14 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 3.120,00 |
| TESTADA Ct : -0,14 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 2.248,17 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,02 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,7206 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,2999 |
| 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

27A
16243
Sm

ENGENHEIRO - CREA n° 060082481-1
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2017

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/10/2018

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 271,40

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Presidente Kennedy x Rua Rubens F. Martins

NÚMERO : SN

COMP. : BARRIO : Guilhermina

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: 1.000,00 TESTADA - (cf) m 25,00 PROF. EQUIV. (Pe): 40,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 5.000.000,00

IMOBILIÁRIA : Morada da Praia Imóveis

CONTATO : Corretor - Sr. Anderson

TELEFONE : (13)3591-4496

OBSERVAÇÃO :

Código de referência: MP9421

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 4.500,00 |
| TESTADA Cf : -0,16 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 3.694,03 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,8209 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : -0,02 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002 |
| 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

218
2162113
JP

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2017

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/10/2018

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 368,28

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida São Paulo

NÚMERO : SN

COMP. : BARRO : Guilhermina

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: 1.050,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 52,50

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 4.200.000,00

IMOBILIÁRIA : Portal Imobiliário VivaReal Venda de Terrenos - Valério Imóveis

CONTATO : Corretor Fábio Valério - Tel. (13) 97411-1543

TELEFONE : () -

OBSERVAÇÃO :

Código de referência: FABIO FV86

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : -0,26 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 3.600,00 |
| TESTADA Cf : -0,16 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 2.192,58 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,03 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,6090 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999 |
| 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

219
9162113

ENGENHEIRO CREA nº 060082481-1
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2017

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/10/2018

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 316,28

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Bolívia

NÚMERO : SN

COMP. : BAIRRO : Guilhermina

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: 419,10 TESTADA - (cf) m 11,00 PROF. EQUIV. (P_e): 38,10

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 800.000,00

MOBILIÁRIA : Morada da Praia Imóveis

CONTATO : Corretora - Sra. Sheila

TELEFONE : (13)3591-4496

OBSERVAÇÃO:

Terreno entre Rua das Antilhas e Rua Chile.

Código de referência: MP2472

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,14 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 1.717,97 |
| TESTADA Cf : 0,02 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 1.433,74 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,8346 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999 |
| 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

220
9462113

ENGENHEIRO CREA nº 060082481-J
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2017

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/10/2018

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 512,88

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Bolívia ao lado

NÚMERO : 74

COMP. : BARRO : Guilhemina

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\$) : 850.000,00

MOBILIÁRIA : Gêmeas imóveis

CONTATO : Corretor - Sr. André Luiz

TELEFONE : (13)3591-6325

OBSERVAÇÃO :

Terreno ente Rua Gonzafga e Rua Itapoan
Código de referência: GM6022894

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : -0,47 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 2.550,00 |
| TESTADA Cf : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 1.349,38 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,5292 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998 |
| 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

221
24/02/13
JP

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-J
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2017

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/10/2018

SETOR : QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 341,21

CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Emancipador Paulo Fefin

NÚMERO : SN

COMP. : BARRO : Boqueirão

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: 720,00 TESTADA - (cf) m 18,00 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\$) : 2.200.000,00

IMOBILIÁRIA : Fimrentel Imóveis

CONTATO : Av. Presidente Costa e Silva, 41 - Boqueirão - Praia Grande

TELEFONE : (13)3491-1437

OBSERVAÇÃO :

Terreno entre Rua Furio Miyazi e Rua Iporanga.
Código de referência: TE3200

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,20 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 2,750,00 |
| TESTADA Cf : -0,14 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 1,811,55 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,6587 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| AREA Ca : 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Fi : 0,00 | | |

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

222
21/02/13

ENGENHEIRO CREA nº 060082481-1
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 14

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2017

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/10/2018

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 148,88

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Filipinas x Rua Enseada

NÚMERO: SN

COMP.: BAIRO: Guilhermina

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: 478,00 TESTADA - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 23,90

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

MOBILIÁRIA: Fernandes Imóveis

CONTATO: Av. Paris, 1027 - Canto do Forte - Praia Grande

TELEFONE: (13)3481-3087

OBSERVAÇÃO:

Terreno com construções sem valor comercial para demolição
Código de referência: TED009

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|----------------------------|-----------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: 0,82 | FT ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: 2.824,27 |
| TESTADA Cf: 0,16 | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 4.580,96 |
| PROFUNDIDADE Cp: 0,00 | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 1.6220 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,04 | FT ADICIONAL 04: 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0006 |
| 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

223
9162143
2

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 18

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2017

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/10/2018

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 463,02

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua México

NÚMERO : 558

COMP. : BAIRRO : Guilhermina

CIDADE : PRAIA GRANDE - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 400,00 TESTADA - (cf) m 10,00 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\$) : 750.000,00

MOBILIÁRIA : Nova Casarão de Imóveis

CONTATO : Av. Presidente Castelo Branco, 3464 - Guilhermina - Praia Grande

TELEFONE : (13)3302-9660

OBSERVAÇÃO :

Código de referência: TED023

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,41 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 1.687,50 |
| TESTADA Cf : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 989,13 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,5862 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9997 |
| 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

224
2162/13
9

ENGENHEIRO CREA nº 060082481-1
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 19

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2017

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/10/2018

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 396,77

CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua México

NÚMERO: SN

COMP.: BARRO: Guilhermina

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: 352,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 35,20
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 690.000,00

MOBILIÁRIA: Estrela Imóveis

CONTATO: Av. Presidente Castelo Branco, 1626 - Guilhermina - Praia Grande

TELEFONE: (13)3491-5855

OBSERVAÇÃO:

Terreno entre a Rua Dr. Ciro Carneiro e Alameda das Américas
Código e referência: TED027

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|----------------------------|-----------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: 0,32 | FT ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: 1.764,20 |
| TESTADA Cf: 0,00 | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 1.206,76 |
| PROFUNDIDADE Cp: 0,00 | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 0,6840 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00 | FT ADICIONAL 04: 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9998 |
| CONSISTÊNCIA Fc: 0,00 | FT ADICIONAL 05: 0,00 | |
| ÁREA Cd: 0,00 | FT ADICIONAL 06: 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Fi: 0,00 | | |

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

275
9162/13

ENGENHEIRO CREA nº 060082481-J
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 23

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/10/2018
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 120,38 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Uruguai x Rua America Latina NÚMERO : SN
COMP. : BAIRRO : Guilhermina 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: 240,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 24,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 550.000,00
IMOBILIÁRIA : Gemas Imóveis
CONTATO : Corretor Sr. André Luiz TELEFONE : (13)3591-6325

OBSERVAÇÃO:

Terreno esquina com Rua America Latina
Código de referência: GIM60228952

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------------|------------------------|------------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 1,25 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 2.062,50 |
| TESTADA Cf : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 4.478,09 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 2.171,2 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ca : -0,08 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.001,0 |
| 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

226
9162113
Lu

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 24

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2017

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/10/2018

SETOR : QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 316,18

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Uruguaí x Rua Guiana Francesa

NÚMERO : SN

COMP. : BARRO : Guilhermina

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 : 913,00 TESTADA - (cf) m : 32,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 28,53

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 2.500.000,00

IMOBILIÁRIA : Portal Imobiliário da VivaReal Venda de Terrenos - Start Imóveis

CONTATO : Corretor - Sr. Alan Medeiros Pontes

TELEFONE : (13)3472-4752

OBSERVAÇÃO :

Código de referência: AR0002

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : -0,14 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 2.464,40 |
| TESTADA Cf : -0,16 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 1.669,29 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,6774 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : -0,02 | 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 Ff : 0,00 | | |