LEI COMPLEMENTAR Nº 781
DE 16 DE JULHO DE 2018.

"DISPÕE SOBRE A REESTRUTURAÇÃO DO REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE PRAIA GRANDE E ADOTA PROVIDÊNCIAS CORRELATAS"

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 Oitava Sessão Extraordinária, da Segunda Sessão Legislativa da Décima Segunda Legislatura, realizada aos 26 de junho de 2018, aprovou e eu promulgo a seguinte Lei:

TÍTULO I
DO REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE PRAIA GRANDE - RPPSPG

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Fica reestruturado, nos termos desta Lei Complementar, o Regime Próprio de Previdência Social do Município de Praia Grande – RPPSPG de que trata o art. 40 da Constituição Federal, a partir das alterações realizadas pela Emenda Constitucional nº 47, de 05 de julho de 2005, e de seus atos regulamentares, mais precisamente a Orientação Normativa nº 1, de 23 de janeiro de 2007, da Secretaria de Políticas de Previdência Social, pela Portaria n.º 155, de 15 de maio de 2008, do Ministério da Previdência Social, regulamentada pela Resolução CMN n.º 3.922, de 25 de novembro de 2010, do Ministério da Previdência Social.

Art. 2º. O Regime Próprio de Previdência Social do Município de Praia Grande – RPPSPG obedecerá aos seguintes princípios:

I – universalidade de participação nos planos previdenciários, mediante contribuição;

II – irredutibilidade do valor dos benefícios;

Município da Estância Balm. P. Grande
SEAD

III – caráter democrático e descentralizado da gestão administrativa;

IV – inviabilidade de criação, majoração ou extensão de qualquer benefício ou serviço da seguridade social sem a correspondente Fonte de custeio total;

V – custeio mediante recursos provenientes, dentre outros, de contribuições da Prefeitura, Câmara, autarquias e fundações públicas municipais e da contribuição compulsória dos segurados ativos e inativos e dos pensionistas;

VI – subordinação das aplicações de reservas, fundos e provisões garantidores dos benefícios previstos nesta Lei Complementar a padrões mínimos adequados de diversificação, liquidez e segurança econômico-financeira;

VII – subordinação das aplicações de reservas, fundos e provisões garantidores dos benefícios previstos nesta Lei Complementar a critérios atuariais aplicáveis, tendo em vista a natureza dos benefícios;

VIII – valor mensal das aposentadorias e pensões não inferior ao salário mínimo vigente no País.

CAPÍTULO II
DOS BENEFICIÁRIOS

Art. 3º. São beneficiários do Regime Próprio de Previdência Social do Município de Praia Grande – RPPSPG de que trata esta Lei Complementar, os segurados e seus dependentes.

SEÇÃO I
DOS SEGURADOS

Art. 4º. São segurados obrigatórios do RPPSPG:

I – os servidores municipais estatutários titulares de cargos de provimento efetivo da Prefeitura, da Câmara, das autarquias e das fundações públicas municipais;

II – os servidores municipais aposentados da Prefeitura, da Câmara, das autarquias e das fundações públicas municipais, cujos proventos sejam pagos totalmente pelo Instituto de Previdência Municipal de Praia Grande – IPMPG;

Município da Estância Balneária de Praia Grande
SEAD

III – os pensionistas da Prefeitura, da Câmara, das autarquias e das fundações públicas municipais, cujas pensões sejam pagas totalmente pelo IPMPG.

§ 1°. Fica excluído do disposto no *caput* o servidor ocupante, exclusivamente, de cargo em comissão declarado em lei de livre nomeação e exoneração, bem como de outro cargo temporário ou emprego público.

§ 2°. No caso de o servidor titular de cargo efetivo ocupar ou vir a ocupar cargo em comissão, mantém sua filiação ao RPPSPG na condição de servidor efetivo.

§ 3°. Na hipótese de acumulação remunerada de cargos públicos, o servidor de que trata este artigo será segurado obrigatório em relação a cada um dos cargos ocupados.

§ 4°. O aposentado por qualquer regime de previdência que exerça ou venha a exercer cargo em comissão, cargo temporário, emprego público ou mandato eletivo vincula-se, obrigatoriamente, ao regime geral de previdência social – RGPS.

§ 5°. Estendem-se aos servidores ocupantes de cargos classificados como extra-quadro no conjunto de normas municipais todos os benefícios e obrigações assentados nesta Lei.

Art. 5°. O servidor titular de cargo efetivo filiado ao RPPSPG permanecerá vinculado ao regime previdenciário de origem nas seguintes situações:

I – quando cedido para outro órgão ou entidade da Administração direta e indireta da União, dos Estados, do Distrito Federal ou dos Municípios, com ônus para o cessionário;

II – durante o afastamento do cargo efetivo para o exercício de mandato eletivo federal, estadual ou municipal, com prejuízo dos vencimentos.

Parágrafo único. O segurado exercente de mandato de Vereador que ocupe, concomitantemente, o cargo efetivo e o mandato filia-se ao RPPSPG, pelo cargo efetivo, e ao RGPS, pelo mandato eletivo.

Art. 6°. Ao servidor afastado ou licenciado temporariamente do cargo efetivo, com prejuízo dos vencimentos, é facultada a manutenção da qualidade de segurado do RPPSPG, desde que recolha mensalmente a contribuição devida, calculada atuarialmente e acrescida da contribuição correspondente ao seu órgão de origem.

Município da Estância Balneária de Praia Grande
SEAD

§ 1°. O recolhimento das contribuições de que trata este artigo terá início no mês subsequente ao do afastamento, devendo ser efetuado até o quinto dia útil de cada mês junto ao setor competente do Instituto de Previdência Municipal de Praia Grande – IPMPG, ou através de instituição financeira por este credenciada.

§ 2°. O não-recolhimento das contribuições, observado o disposto no inciso III do art. 7°, acarretará ao servidor a que se refere o *caput* a perda da qualidade de segurado do RPPSPG, deixando de fazer jus, juntamente com seus dependentes, a qualquer dos benefícios previstos nesta Lei Complementar.

Art. 7°. A perda da condição de segurado ocorrerá nas seguintes hipóteses:

I – morte;

II – exoneração ou demissão;

III – falta de recolhimento das contribuições previdenciárias na hipótese prevista no art. 6°, após 12 (doze) meses da cessação das contribuições.

Parágrafo único. O segurado que deixar de pertencer ao quadro de servidores efetivos da Prefeitura, da Câmara, das autarquias e das fundações públicas municipais, terá sua inscrição no RPPSPG automaticamente cancelada, perdendo, juntamente com seus dependentes, o direito a todo e qualquer benefício previsto nesta Lei Complementar.

SEÇÃO II
DOS DEPENDENTES

Art. 8°. São beneficiários do RPPSPG, além do cônjuge, companheiro ou companheira, na seguinte ordem:

I – o filho de qualquer condição, inclusive o adotivo, menor de 18 (dezoito) anos, não emancipado, ou, se portador de necessidades especiais que o impossibilite para o trabalho, sem limite de idade;

II – os pais;

III – o irmão de qualquer condição, não emancipado, menor de 18 (dezoito) anos ou inválido.

Município de Estância Bal. P. Grande
SEAD

§ 1°. A existência de dependentes de qualquer das classes deste artigo exclui do direito aos benefícios as demais classes.

§ 2°. Mediante declaração escrita do segurado, os dependentes indicados no inciso II deste artigo poderão concorrer com o cônjuge, companheiro ou companheira, salvo se existirem filhos com direito à percepção dos benefícios.

§ 3°. Considera-se companheiro ou companheira a pessoa que, sem ser casada, mantém união estável com a segurada ou com o segurado, de acordo com o disposto no § 3° do art. 226 da Constituição Federal.

§ 4°. Para efeito do disposto no parágrafo anterior, são provas de vida em comum a existência de um mesmo domicilio, o registro como dependente na declaração de imposto de renda, a conta bancária conjunta, encargos domésticos evidentes ou quaisquer outras provas que permitam ao IPMPG formar convicção e, ainda, laudo circunstanciado do Serviço Social do Instituto de Previdência Municipal de Praia Grande.

§ 5°. A dependência econômica do cônjuge, companheiro ou companheira e das pessoas indicadas no inciso I deste artigo é presumida e a das demais deve ser comprovada.

§ 6°. Não terá direito à percepção dos benefícios previstos nesta Lei Complementar, o cônjuge separado judicialmente ou divorciado e o companheiro ou a companheira, ao qual não tenha sido assegurada, por decisão judicial, a percepção de pensão alimentícia.

§ 7°. Não terão direito à percepção dos benefícios, os pais que estiverem recebendo algum benefício previdenciário.

§ 8°. A comprovação da invalidez será feita mediante perícia realizada por junta médica designada pelo Instituto de Previdência Municipal de Praia Grande – IPMPG.

§ 9°. Equiparam-se aos filhos, nas condições do inciso I deste artigo, mediante declaração escrita do segurado e desde que comprovada a dependência econômica, o enteado e o menor que esteja sob sua tutela e que não possuam bens suficientes para o próprio sustento e educação.

Art. 9°. Incumbe ao segurado a inscrição de seus dependentes que poderão requerê-la, caso aquele venha a falecer sem tê-la efetuado, observado o disposto no § 4° deste artigo.

Município de Estância Balneária de Praia Grande
SEAD

§ 1°. A inscrição de dependente inválido requer sempre a comprovação desta condição por inspeção médica a cargo do IPMPG.

§ 2°. As informações referentes aos dependentes deverão ser comprovadas documentalmente.

§ 3°. Constituem documentos necessários à inscrição de dependente:

I – cônjuge e filhos: certidões de casamento e de nascimento;

II – companheira ou companheiro: documento de identidade e certidão de casamento com averbação da separação judicial ou divórcio, quando um dos companheiros ou ambos já tiverem sido casados, ou de óbito, se for o caso;

III – enteado: certidão de casamento do segurado e de nascimento do dependente;

IV – equiparado a filho: documento de outorga de tutela ao segurado e certidão de nascimento do dependente;

V – pais: documentos de identidade do segurado e de seus progenitores; e

VI – irmão: certidão de nascimento.

§ 4°. Qualquer inscrição solicitada posteriormente ao falecimento do segurado, que implique inclusão ou exclusão de dependentes, somente produzirá efeito a partir da data em que for deferida pela Superintendência do Instituto de Previdência Municipal de Praia Grande – IPMPG.

Art. 10. A perda da qualidade de dependente ocorre:

I – para o cônjuge: pelo falecimento; pela separação judicial ou divórcio, com homologação ou decisão judicial transitada em julgado, quando não lhe for assegurada a prestação de alimentos; pela anulação do casamento com decisão judicial transitada em julgado; pelo abandono do lar, reconhecido por sentença judicial transitada em julgado; e pelas hipóteses do art. 41;

II – para a companheira ou companheiro: pelo falecimento; pela cessação da união estável com o segurado ou com a segurada, quando não lhe for assegurada por decisão judicial a prestação de alimentos; e pelas hipóteses do art. 41;

Município de Estância Balneária de Praia Grande - SEAD

III – para o filho e o irmão: pelo falecimento; ao completarem 18 (dezoito) anos de idade, salvo se inválidos; ou pela emancipação, ainda que inválido, exceto, neste caso, se a emancipação for decorrente de colação de grau científico em curso de ensino superior; e

IV – para os dependentes em geral: pelo falecimento; e pela cessação da invalidez, comprovada mediante perícia realizada por junta médica designada pelo Instituto de Previdência Municipal de Praia Grande – IPMPG.

CAPÍTULO III
DO PLANO DE BENEFÍCIOS

Art. 11. O Regime Próprio de Previdência Social do Município de Praia Grande – RPPSPG assegura os seguintes benefícios:

I – quanto aos segurados:

a) aposentadoria por invalidez permanente;

b) aposentadoria compulsória;

c) aposentadoria voluntária:

c.1 – por idade e tempo de contribuição;

c.2 – por idade;

d) auxílio doença;

e) salário-família;

f) abono de natal.

II – quanto aos dependentes:

a) pensão por morte;

b) abono de natal.

SEAD

§ 1°. Considera-se benefício a prestação pecuniária assegurada obrigatoriamente aos beneficiários do RPPSPG.

§ 2°. Os benefícios serão concedidos nos termos e condições definidas nesta Lei Complementar, observadas, no que couber, as normas previstas na Constituição Federal e na Lei Federal nº 10.887, de 18 de junho de 2004.

Art. 12. Para os efeitos de recolhimento da contribuição previdenciária, entende-se como base de contribuição o vencimento do cargo efetivo, acrescido das vantagens pecuniárias permanentes desse cargo estabelecidas em lei, dos adicionais de caráter individual e das vantagens pessoais permanentes, exceto:

I – salário-família;

II – diárias para viagens;

III – ajuda de custo;

IV – indenização de transporte;

V – parcelas remuneratórias pagas em decorrência de local de trabalho;

VI – abono de permanência de que trata esta Lei;

VII – adicional noturno;

VIII – hora-extra;

IX – hora-atividade;

X – gratificação de plantões extras;

XI – escala-extra;

XII – jornada suplementar;

Município da Estância Balneária de Praia Grande
SEAD

XIII – adicional de férias; e

XIV – outras parcelas cujo caráter indenizatório esteja definida em lei.

SEÇÃO I
DA APOSENTADORIA

Art. 13. O servidor titular de cargo efetivo terá direito à aposentadoria:

I – por invalidez permanente;

II – compulsória;

III – voluntária por idade e tempo de contribuição;

IV – voluntária por idade.

SUBSEÇÃO I
DA APOSENTADORIA POR INVALIDEZ

Art. 14. A aposentadoria por invalidez será devida ao segurado que, estando ou não em gozo de auxílio doença, for considerado incapaz de readaptação para o exercício de seu cargo ou outro de atribuições compatíveis com a limitação que tenha sofrido, respeitada a habilitação exigida, e ser-lhe-á paga a partir da data do laudo médico-pericial que declarar a incapacidade e enquanto permanecer nessa condição.

§ 1°. Os proventos da aposentadoria por invalidez são proporcionais ao tempo de contribuição, exceto se decorrentes de acidente em serviço, moléstia profissional ou doença grave, contagiosa ou incurável, hipóteses em que os proventos serão integrais, observado, quanto ao seu cálculo, o disposto no art. 25.

§ 2°. Acidente em serviço é aquele ocorrido no exercício do cargo, que se relacione, direta ou indiretamente, com as atribuições deste, provocando lesão corporal ou perturbação funcional que cause a perda ou redução, permanente ou temporária, da capacidade para o trabalho.

§ 3°. Equiparam-se ao acidente em serviço, para os efeitos desta Lei Complementar:

Município de Estância Balneária de Praia Grande
SEAD

I – o acidente ligado ao serviço que, embora não tenha sido a causa única, haja contribuído diretamente para a redução ou perda da sua capacidade para o trabalho, ou produzido lesão que exija atenção médica para a sua recuperação;

II – o acidente sofrido pelo segurado no local e no horário do trabalho, em consequência de:

a) ato de agressão, sabotagem ou terrorismo praticado por terceiro ou companheiro de serviço;

b) ofensa física intencional, inclusive de terceiro, por motivo de disputa relacionada ao serviço;

c) ato de imprudência, negligência ou imperícia de terceiro ou de companheiro de serviço;

d) ato de pessoa privada do uso da razão; e

e) desabamento, inundação, incêndio e outros casos fortuitos ou decorrentes de força maior;

III – a doença proveniente de contaminação acidental do segurado no exercício do cargo; e

IV – o acidente sofrido pelo segurado ainda que fora do local e horário de serviço:

a) na execução de ordem ou na realização de serviço relacionado ao cargo;

b) na prestação espontânea de qualquer serviço ao Município para lhe evitar prejuízo ou proporcionar proveito;

c) em viagem a serviço, inclusive para estudo quando financiada pelo Município dentro de seus planos para melhor capacitação da mão-de-obra, independentemente do meio de locomoção utilizado, inclusive veículo de propriedade do segurado; e

d) no percurso da residência para o local de trabalho ou deste para aquela, qualquer que seja o meio de locomoção, inclusive veículo de propriedade do segurado.

§ 4º. Nos períodos destinados a refeição ou descanso, ou por ocasião da satisfação de outras necessidades fisiológicas, no local do trabalho ou durante este, o servidor é considerado no exercício do cargo.

Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande
SEAD

§ 5º. Consideram-se doenças graves, contagiosas ou incuráveis, a que se refere o § 1º deste artigo: tuberculose ativa, hanseníase, alienação mental, esclerose múltipla, hepatopatia grave, neoplasia maligna, cegueira, paralisia irreversível e incapacitante, cardiopatia grave, doença de Parkinson, espondiloartrose anquilosante, nefropatia grave, estado avançado da doença de Paget (osteíte deformante), síndrome da deficiência imunológica adquirida (Aids) ou contaminação por radiação, com base em conclusão da medicina especializada.

§ 6º. A concessão de aposentadoria por invalidez dependerá da verificação da condição de incapacidade total e definitiva, mediante exame médico-pericial a cargo do IPMPG.

§ 7º. A critério da administração, o segurado em gozo de aposentadoria por invalidez poderá ser convocado a qualquer momento, para avaliação das referidas condições, observando-se o disposto no art. 55.

§ 8º. A doença ou lesão de que o segurado já era portador ao filiar-se ao RPPSPG, não lhe conferirá o direito à aposentadoria por invalidez, salvo quando a incapacidade sobrevier de progressão ou agravamento dessa doença ou lesão.

§ 9º. O pagamento do benefício de aposentadoria por invalidez decorrente de alienação mental somente será feito ao curador do segurado, condicionado à apresentação do termo de curatela, ainda que provisório.

§ 10. O aposentado que voltar a exercer atividade laboral terá a aposentadoria por invalidez cessada a partir da data do retorno.

§ 11. Em caso de doença que impuser afastamento compulsório, com base em laudo conclusivo da medicina especializada, ratificado pela junta médica designada pelo IPMPG, a aposentadoria por invalidez independerá de auxílio doença e será devida a partir da publicação do ato de sua concessão.

§ 12. As aposentadorias concedidas conforme este artigo serão reajustadas de acordo com o disposto no art. 26.

SUBSEÇÃO II
DA APOSENTADORIA COMPULSÓRIA

Art. 15. O segurado será automaticamente aposentado aos 75 (setenta e cinco) anos de idade, com proventos proporcionais ao tempo de contribuição, calculados na forma estabelecida no art. 25.

Município da Estância Balneária de Praia Grande
SEAD

§ 1°. A aposentadoria será declarada por ato da autoridade competente, com vigência a partir do dia imediato àquele em que o servidor atingir a idade-limite de permanência no serviço público.

§ 2°. As aposentadorias concedidas conforme este artigo serão reajustadas de acordo com o disposto no art. 26.

SUBSEÇÃO III
DA APOSENTADORIA POR IDADE E TEMPO DE CONTRIBUIÇÃO

Art. 16. O segurado fará jus à aposentadoria voluntária por idade e tempo de contribuição com proventos calculados na forma prevista no art. 25, desde que preencha, cumulativamente, os seguintes requisitos:

I – tempo mínimo de 10 (dez anos) de efetivo exercício no serviço público;

II – tempo mínimo de 5 (cinco anos) de efetivo exercício no cargo em que se dará a aposentadoria e;

III – 60 (sessenta anos) de idade e 35 (trinta e cinco) anos de tempo de contribuição, se homem, e 55 (cinquenta e cinco) anos de idade e 30 (trinta) anos de tempo de contribuição, se mulher.

§ 1°. Os requisitos de idade e tempo de contribuição previstos neste artigo serão reduzidos em 5 (cinco) anos para o professor que comprove, exclusivamente, tempo de efetivo exercício das funções de magistério na educação infantil e no ensino fundamental e médio.

§ 2°. Para efeito do disposto no parágrafo antecedente, consideram-se como tempo de efetivo exercício na função de magistério, além da atividade exercida em sala de aula, as atividades de coordenação e assessoramento pedagógico e, ainda, a direção de unidade escolar exercidas em estabelecimentos de ensino básico, por professores de carreira, excluídos os especialistas em educação, nos termos da ADI 3.772, sendo vedada a contagem de tempo relativo a qualquer outra atividade docente e observado o disposto no art. 31.

§ 3°. As aposentadorias concedidas conforme este artigo serão reajustadas de acordo com o disposto no art. 26.

SUBSEÇÃO IV
DA APOSENTADORIA POR IDADE

Município da Estância Balneária de Praia Grande
SEAD

Art. 17. O segurado fará jus à aposentadoria voluntária por idade com proventos proporcionais ao tempo de contribuição, calculados conforme art. 25, desde que preencha, cumulativamente, os seguintes requisitos:

I – tempo mínimo de 10 (dez) anos de efetivo exercício no serviço público;

II – tempo mínimo de 5 (cinco) anos de efetivo exercício no cargo em que se dará a aposentadoria; e

III – 65 (sessenta e cinco) anos de idade, se homem, e 60 (sessenta) anos de idade, se mulher.

Parágrafo único. As aposentadorias concedidas conforme este artigo serão reajustadas de acordo com o disposto no art. 26.

SUBSEÇÃO V

- **DAS REGRAS ESPECIAIS E DE TRANSIÇÃO**

Art. 18. Reversão é o ato pelo qual o servidor aposentado reingressa no serviço público, a seu pedido ou *ex officio*.

§ 1°. A reversão *ex officio* será feita quando insubsistentes as razões que determinaram a aposentadoria.

§ 2°. A reversão a pedido dependerá da comprovação de capacidade para o exercício do cargo mediante inspeção médica e, após Laudo Médico tornar o servidor elegível ao trabalho na Administração Pública Direta, dependerá igualmente da existência de cargo vago.

§ 3°. Não poderá reverter à atividade, a pedido, o aposentado que tiver mais de 58 (cinquenta e oito) anos de idade.

Art. 19. A reversão far-se-á em cargo de denominação idêntica à daquele ocupado por ocasião da aposentadoria ou, se transformado, no cargo resultante da transformação.

Parágrafo único. Em casos especiais, a juízo da Administração, poderá o aposentado reverter ao serviço em outro cargo, de igual nível de vencimentos, respeitados os requisitos para provimento do cargo.

Município da Estância Balneária de Praia Grande
SEAD

Art. 20. Observado o disposto no art. 49, é assegurada a aposentadoria voluntária, com proventos calculados de acordo com o art. 25, ao servidor que tenha ingressado regularmente em cargo efetivo na Administração Pública direta e indireta até a data de publicação da Emenda Constitucional nº 20, de 15 de dezembro de 1998, quando, cumulativamente:

I – tiver 53 (cinquenta e três anos) de idade, se homem, e 48 (quarenta e oito) anos de idade, se mulher;

II – tiver 5 (cinco) anos de efetivo exercício no cargo em que se der a aposentadoria;

III – contar tempo de contribuição igual, no mínimo, à soma de:

a) 35 (trinta e cinco) anos, se homem, e trinta anos, se mulher; e

b) um período adicional de contribuição equivalente a 20% (vinte por cento) do tempo que, no dia 16 de dezembro de 1998, faltaria para atingir o limite de tempo constante da alínea anterior.

§ 1º. O servidor de que trata este artigo que cumprir as exigências para aposentadoria na forma do *caput* terá os seus proventos de inatividade reduzidos para cada ano antecipado em relação aos limites de idade estabelecidos pelo art. 16 e seu § 1º, na seguinte proporção:

I – 3,5% (três inteiros e cinco décimos por cento) para o segurado que completar as exigências para aposentadoria na forma do *caput* até 31 de dezembro de 2005;

II – 5% (cinco por cento) para o segurado que completar as exigências para aposentadoria na forma do *caput* a partir de 1º de janeiro de 2006.

§ 2º. O professor, servidor público, que, até 16 de dezembro de 1998, tenha exercido atividade de magistério e que opte por aposentar-se na forma do disposto no *caput* terá o tempo de serviço exercido até essa data contado com o acréscimo de 17% (dezessete por cento), se homem, e de 20% (vinte por cento), se mulher, desde que se aposente, exclusivamente, com tempo de efetivo exercício nas funções de magistério, observado o disposto no parágrafo antecedente.

§ 3º. As aposentadorias concedidas conforme este artigo serão reajustadas de acordo com o disposto no art. 26.

Município da Estância Balneária de Praia Grande
SEAD

Art. 21. Ressalvado o direito de opção à aposentadoria pelas normas estabelecidas pelo art. 16 ou pelas regras estabelecidas pelo art. 20, o servidor que tenha ingressado no serviço público até a data de publicação da Emenda Constitucional nº 41, de 19 de dezembro de 2003, poderá aposentar-se com proventos integrais, que corresponderão à totalidade da remuneração no cargo efetivo em que se der a aposentadoria, desde que, observadas as reduções de idade e tempo de contribuição contidas no § 1º do art. 16, preencha, cumulativamente, as seguintes condições:

I – 60 (sessenta) anos de idade, se homem, e 55 (cinquenta e cinco) anos de idade, se mulher;

II – 35 (trinta e cinco) anos de contribuição, se homem, e 30 (trinta) anos de contribuição, se mulher;

III – 20 (vinte) anos de efetivo exercício no serviço público;

IV – 10 (dez) anos de carreira e cinco anos de efetivo exercício no cargo em que se der a aposentadoria.

Parágrafo único. Aplica-se aos proventos de aposentadorias dos servidores que se aposentarem na forma deste artigo o disposto no art. 24.

Art. 22. Ressalvado o direito de opção à aposentadoria pelas normas estabelecidas pelo art. 16 ou pelas regras estabelecidas pelos arts. 20 e 21, o servidor que tenha ingressado no serviço público até 16 de dezembro de 1998 poderá aposentar-se com proventos integrais, desde que preencha, cumulativamente, as seguintes condições:

I – 35 (trinta e cinco) anos de contribuição, se homem, e 30 (trinta) anos de contribuição, se mulher;

II – 25 (vinte e cinco) anos de efetivo exercício no serviço público, 15 (quinze) anos de carreira e 5 (cinco) anos no cargo em que se der a aposentadoria;

III – idade mínima resultante da redução, relativamente aos limites do art. 16, de 1 (um) ano de idade para cada ano de contribuição que exceder a condição prevista no inciso I deste artigo.

Parágrafo único. Aplica-se ao valor dos proventos de aposentadorias concedidas com base neste artigo o disposto no art. 24, observando-se igual critério de revisão às pensões derivadas dos proventos de servidores falecidos que tenham se aposentado em conformidade com este artigo.

Município da Estância Balneária P. Grande
SEAD

Art. 23. É assegurada a concessão, a qualquer tempo, de aposentadoria aos servidores públicos municipais, bem como pensão aos seus dependentes, que, até a data de publicação da Emenda Constitucional nº 41, de 19 de dezembro de 2003, tenham cumprido todos os requisitos para a obtenção desses benefícios, com base nos critérios da legislação então vigente.

Parágrafo único. Os proventos de aposentadoria a ser concedida aos servidores referidos no *caput*, em termos integrais ou proporcionais ao tempo de contribuição já exercido até 31 de dezembro de 2003, bem como as pensões de seus dependentes, serão calculados de acordo com a legislação em vigor à época em que foram atendidos os requisitos nela estabelecidos para a concessão desses benefícios ou nas condições da legislação vigente.

Art. 24. Observado o disposto no art. 37, XI, da Constituição Federal, os proventos de aposentadorias e as pensões em manutenção em 31 de dezembro de 2003, bem como os benefícios abrangidos pelo art. 23 serão revistos na mesma proporção e na mesma data, sempre que se modificar a remuneração dos servidores em atividade, sendo também estendidos aos aposentados e pensionistas quaisquer benefícios ou vantagens posteriormente concedidos aos servidores em atividade, na forma da lei, inclusive quando decorrentes da transformação ou reclassificação do cargo ou função em que se deu a aposentadoria ou que serviu de referência para a concessão da pensão.

SEÇÃO II
DO CÁLCULO DOS PROVENTOS E REAJUSTE DOS BENEFÍCIOS

Art. 25. No cálculo dos proventos das aposentadorias referidas nos arts. 14 a 17 e 20, será considerada a média das maiores remunerações utilizadas como base para as contribuições do servidor aos regimes de previdência a que esteve vinculado, correspondentes a 80% (oitenta por cento) de todo período contributivo desde a competência julho de 1994 ou desde a do início da contribuição, se posterior àquela competência.

§ 1º. As remunerações consideradas no cálculo do valor inicial dos proventos terão os seus valores atualizados, mês a mês, de acordo com a variação integral do índice fixado para a atualização dos salários de contribuição considerados no cálculo dos benefícios do regime geral de previdência social.

§ 2º. Nas competências a partir de julho de 1994 em que não tenha havido contribuição para o regime próprio, a base de cálculo dos proventos será a remuneração do servidor no cargo efetivo,

Município da Estância Balneária de Praia Grande SEAD

inclusive nos períodos em que houve isenção de contribuição ou afastamento do cargo, desde que o respectivo afastamento seja considerado como de efetivo exercício.

§ 3°. Na ausência de contribuição do servidor não titular de cargo efetivo vinculado a regime próprio até dezembro de 1998, será considerada a sua remuneração no cargo ocupado no período correspondente.

§ 4°. Para os fins deste artigo, as remunerações consideradas no cálculo da aposentadoria, atualizadas na forma do § 1°, não poderão ser:

I – inferiores ao valor do salário mínimo;

II – superiores ao limite máximo do salário de contribuição, quanto aos meses em que o servidor esteve vinculado ao regime geral de previdência social.

§ 5°. Se a partir de julho de 1994 houver lacunas no período contributivo do segurado por ausência de vinculação a regime previdenciário, esse período será desprezado do cálculo de que trata este artigo.

§ 6°. Os proventos, por ocasião de sua concessão, não poderão ser inferiores ao valor do salário mínimo nem exceder a remuneração do respectivo servidor no cargo efetivo em que se deu a aposentadoria.

§ 7°. Para o cálculo dos proventos proporcionais ao tempo de contribuição, será utilizada fração cujo numerador será o total desse tempo e o denominador, o tempo necessário à respectiva aposentadoria voluntária com proventos integrais, conforme inciso III do art. 16.

§ 8°. A fração de que trata o parágrafo antecedente será aplicada sobre o valor dos proventos calculados conforme este artigo, observando-se previamente a aplicação do limite de que trata o § 6° deste artigo.

§ 9°. Os períodos de tempo utilizados no cálculo previsto neste artigo serão considerados em números de dias.

Art. 26. Os benefícios de aposentadoria e pensão de que tratam os arts. 14, 15, 16, 17, 20 e 37 serão reajustados para preservar-lhes, em caráter permanente, o valor real, na mesma data em que se der o

Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande
SEAD
Município

reajuste dos benefícios do regime geral de previdência social, de acordo com a variação do índice definido em lei pelo Município.

Parágrafo único. Na ausência de definição do índice de reajustamento pelo Município, os benefícios serão corrigidos pelo mesmo índice aplicado aos benefícios do regime geral de previdência social.

SEÇÃO III
DO ABONO DE PERMANÊNCIA

Art. 27. O segurado ativo que tenha completado as exigências para aposentadoria voluntária estabelecidas nos arts. 16 e 20, e que opte por permanecer em atividade, fará jus a um abono de permanência equivalente ao valor de sua contribuição previdenciária até completar as exigências para aposentadoria compulsória contidas no art. 15.

§ 1°. O abono previsto no *caput* será concedido, nas mesmas condições, ao servidor que, até a data de publicação da Emenda Constitucional nº 41, de 19 de dezembro de 2003, tenha cumprido todos os requisitos para obtenção da aposentadoria voluntária, com proventos integrais ou proporcionais, com base nos critérios da legislação então vigente, desde que conte com, no mínimo, trinta anos de contribuição, se homem, ou vinte e cinco anos de contribuição, se mulher.

§ 2°. O pagamento do abono de permanência é de responsabilidade da Prefeitura, da Câmara, das autarquias e das fundações públicas municipais e será devido a partir do cumprimento dos requisitos para obtenção do benefício, mediante opção expressa pela permanência em atividade.

SEÇÃO IV
DO AUXÍLIO-DOENÇA

Art. 28. O auxílio-doença será concedido ao segurado incapacitado temporariamente para o trabalho e corresponderá a um benefício mensal igual a remuneração do mês em que ocorrer o afastamento, devendo ser pago durante o período em que, comprovadamente, persistir a incapacidade.

Parágrafo único. Durante os primeiros 60 (sessenta) meses de afastamento, incumbe à Prefeitura, à Câmara, às autarquias e às fundações públicas municipais o pagamento do auxílio-doença.

Art. 29. Decorrido o prazo de 60 (sessenta) meses de afastamento do segurado incapacitado, o mesmo será encaminhado ao Instituto de Previdência Municipal de Praia Grande – IPMPG para

SEAD

submissão a exames médicos que avaliarão suas condições e definirão os procedimentos a serem tomados quanto ao seu afastamento.

§ 1°. O segurado em percepção de auxílio-doença deverá submeter-se a exames, tratamentos, processos de readaptações profissionais e demais procedimentos prescritos pelo serviço médico do IPMPG, sob pena de suspensão do benefício.

§ 2°. Após 60 (sessenta) meses do previsto no parágrafo anterior e declarada a incapacidade total e definitiva para o serviço público em laudo médico-pericial, o segurado será aposentado por invalidez.

Art. 30. Em todo afastamento será descontado, imediata e proporcionalmente aos dias afastados, o adicional de insalubridade ou periculosidade daquele servidor que o possui.

Art. 31. O professor que for afastado por doença ou readaptado em qualquer função ou atividade fora da sala de aula ou, se professor educador físico, fora das quadras esportivas, perde a contagem para a aposentadoria especial até o retorno à sala de aula, fato esse que deve ser subsidiado pelo mapa-aula.

Art. 32. Atestados médicos a partir de 15 dias contínuos ou intercalados em períodos menores de 30 dias, independente do CID, deverão ser acompanhados de relatório médico assistente e exames diagnósticos, justificando o afastamento prolongado, e o servidor do IPMPG deverá comparecer obrigatoriamente semanalmente ao Setor de Perícia Médica do IPMPG ou, na falta deste por qualquer motivo, na Medicina do Trabalho da Prefeitura para reavaliar o atestado, sob pena de não receber o abono de faltas.

Parágrafo único. Em caso de CID psiquiátrico, o servidor do IPMPG será encaminhado ao Setor de Perícia Médica do IPMPG ou, na falta deste por qualquer motivo, ao Setor de Psiquiatria da Prefeitura ou equivalente para acompanhamento semanal e tratamento psicoterapêutico obrigatório, sob pena de perder o abono dos dias afastados.

SEÇÃO V
DO SALÁRIO-FAMÍLIA

Art. 33. Será devido o salário-família, mensalmente, ao segurado que tenha benefício igual ou inferior ao valor determinado pelo regime geral de previdência social – RGPS, na proporção do número de filhos ou equiparados, de qualquer condição, até 14 (quatorze) anos de idade ou inválidos.

Art. 34. Quando pai e mãe forem segurados, ambos terão direito ao salário-família.

Parágrafo único. Em caso de divórcio, separação judicial ou de fato, ou em caso de abandono legalmente caracterizado, ou ainda, pela perda do poder familiar, o salário-família será pago àquele que tiver os dependentes sob sua guarda.

Art. 35. O pagamento do salário-família é condicionado à apresentação da certidão de nascimento do filho ou da documentação relativa ao equiparado ou ao inválido.

Parágrafo único. O salário-família não se incorporará ao benefício para qualquer efeito.

SEÇÃO VI
DO ABONO DE NATAL

Art. 36. Será devido ao segurado inativo e ao pensionista o abono de natal, que consiste em importância equivalente à totalidade dos respectivos proventos e pensões relativos ao mês de dezembro, sendo pago nos termos da legislação vigente.

Parágrafo único. Será observada a proporcionalidade de 1/12 (um doze avos) do abono para cada mês de benefício efetivamente recebido, considerando-se como mês completo o período igual ou superior a 15 (quinze) dias.

SEÇÃO VII
DA PENSÃO POR MORTE

Art. 37. A pensão por morte será conferida ao conjunto dos dependentes do segurado, quando de seu falecimento, em valor correspondente à:

I – totalidade dos proventos do segurado falecido, até o limite máximo estabelecido para os benefícios do regime geral de previdência social, acrescido de 70% (setenta por cento) da parcela excedente a este limite, caso aposentado à data do óbito; ou

Município da Estância Balneária de Praia Grande – SEAD

II – totalidade da remuneração do segurado no cargo efetivo em que se deu o falecimento, até o limite máximo estabelecido para os benefícios do regime geral de previdência social, acrescido de 70% (setenta por cento) da parcela excedente a este limite, caso em atividade na data do óbito.

§ 1°. A pensão será rateada entre todos os dependentes em partes iguais e não será protelada pela falta de habilitação de outro possível dependente.

§ 2°. Para fins do rateio de que trata o parágrafo antecedente, serão considerados apenas os dependentes habilitados.

§ 3°. A inclusão ou exclusão de dependente que venha a ocorrer após a concessão do benefício somente produzirá efeitos a partir da data da habilitação.

§ 4°. Reverterá em favor dos demais dependentes a parte daquele cujo direito à pensão cessar.

Art. 38. Será concedida pensão provisória por morte presumida do segurado, nos seguintes casos:

I – sentença declaratória de ausência, expedida por autoridade judiciária competente;

II – desaparecimento em acidente, desastre ou catástrofe, mediante prova hábil.

§ 1°. A pensão provisória será transformada em definitiva decorridos 5 (cinco) anos de sua vigência, ressalvado o eventual reaparecimento do segurado, hipótese em que o benefício será automaticamente cancelado, ficando os dependentes desobrigados da reposição dos valores recebidos, salvo má-fé.

§ 2°. O pensionista de que trata este artigo deverá, anualmente, declarar que o segurado permanece desaparecido, ficando obrigado a comunicar imediatamente aos gestores do Instituto de Previdência Municipal de Praia Grande o reaparecimento deste, sob pena de ser responsabilizado civil e penalmente pelo ilícito.

Art. 39. A pensão por morte será devida aos dependentes a contar da data:

I – do óbito, quando requerida até 30 (trinta) dias depois deste;

II – do requerimento, quando requerida após o prazo previsto no inciso anterior;

SEAD

III – da decisão judicial, no caso de declaração de ausência;

IV – da ocorrência do desaparecimento do segurado por motivo de acidente, desastre ou catástrofe.

Art. 40. Não terá direito à pensão o cônjuge que, ao tempo do falecimento do segurado, estiver dele divorciado, separado judicialmente ou houver abandonado o lar há mais de 6 (seis) meses, ou, ainda, estiver vivendo maritalmente com outra pessoa.

§ 1°. Não perderá o direito à pensão o cônjuge que, em virtude do divórcio ou separação judicial ou de fato, recebia pensão de alimentos.

§ 2°. O cônjuge ausente somente fará jus ao benefício a partir da data de sua habilitação e mediante prova de dependência econômica, não excluindo do direito a companheira ou o companheiro.

Art. 41. Perde o direito à pensão por morte o cônjuge ou companheiro:

I – após o trânsito em julgado, o condenado pela prática de crime de que tenha dolosamente resultado a morte do segurado;

II – se comprovada, a qualquer tempo, simulação ou fraude no casamento ou na união estável, ou a formalização desses com o fim exclusivo de constituir benefício previdenciário, apuradas em processo judicial no qual será assegurado o direito ao contraditório e à ampla defesa;

III – pela renúncia expressa;

IV – se o segurado tiver vertido (pago) menos de 18 (dezoito) contribuições mensais para o regime previdenciário: a pensão durará 4 (quatro) meses (o tempo que o segurado tiver contribuído para o Regime Geral de Previdência Social poderá ser aproveitado nessa contagem);

V – se o segurado era casado ou vivia em união estável há menos de 2 (dois) anos quando morreu, a pensão irá durar 4 (quatro) meses (não importa o número de contribuições que ele tenha pago);

VI – se o segurado tiver vertido mais de 18 (dezoito) contribuições mensais para o regime previdenciário. E, quando ele morreu, já era casado ou vivia em união estável há mais de 2 (dois) anos. Neste caso, a pensão irá durar:

a) 3 (três) anos, se o beneficiário tiver menos de 21 (vinte e um) anos de idade;

Município Estância Balneária de Praia Grande
SEAD

b) 6 (seis) anos, se o beneficiário tiver entre 21 (vinte e um) e 26 (vinte e seis) anos de idade;

c) 10 (dez) anos, se o beneficiário tiver entre 27 (vinte e sete) e 29 (vinte e nove) anos de idade;

d) 15 (quinze) anos, se o beneficiário tiver entre 30 (trinta) e 40 (quarenta) anos de idade;

e) 20 (vinte) anos, se o beneficiário tiver entre 41 (quarenta e um) e 43 (quarenta e três) anos de idade;

f) vitalícia, se o beneficiário tiver 44 (quarenta e quatro) ou mais anos de idade;

VII – se o segurado tiver morrido em decorrência de acidente de qualquer natureza ou de doença profissional ou do trabalho não importará o numero de contribuições que ele tenha pagado nem o tempo de casamento ou união estável. Neste caso, a pensão irá durar:

a) 3 (três) anos, se o beneficiário tiver menos de 21 (vinte e um) anos de idade;

b) 6 (seis) anos, se o beneficiário tiver entre 21 (vinte e um) e 26 (vinte e seis) anos de idade;

c) 10 (dez) anos, se o beneficiário tiver entre 27 (vinte e sete) e 29 (vinte e nove) anos de idade;

d) 15 (quinze) anos, se o beneficiário tiver entre 30 (trinta) e 40 (quarenta) anos de idade;

e) 20 (vinte) anos, se o beneficiário tiver entre 41 (quarenta e um) e 43 (quarenta e três) anos de idade;

f) vitalícia, se o beneficiário tiver 44 (quarenta e quatro) ou mais anos de idade.

Art. 42. A pensão devida a dependente incapaz, em virtude de alienação mental comprovada, será paga a título precário durante 3 (três) meses consecutivos, mediante termo de compromisso lavrado no ato do recebimento, assinado pelo cônjuge sobrevivente ou responsável, sendo que os pagamentos subsequentes somente serão efetuados ao curador judicialmente designado.

Art. 43. Será admitido o recebimento, pelo dependente, de até 2 (duas) pensões no âmbito do RPPSPG, exceto a pensão deixada por cônjuge, companheiro ou companheira que só será admitida a percepção de uma, ressalvado o direito de opção pela mais vantajosa.

Município da Estância Balneária de Praia Grande - SEAD

Art. 44. O pagamento da cota individual da pensão por morte cessa:

I – pela morte do pensionista;

II – para o dependente menor de idade, ao completar 18 (dezoito) anos, salvo se for inválido, ou pela emancipação, ainda que inválido, exceto, neste caso, se a emancipação for decorrente de colação de grau científico em curso de ensino superior; ou

III – pela cessação da invalidez, verificada em exame médico-pericial a cargo do IPMPG.

Parágrafo único. Com a extinção da cota do último pensionista, a pensão por morte será encerrada.

SEÇÃO VIII
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS RELATIVAS AOS BENEFÍCIOS

Art. 45. Os proventos de aposentadoria e as pensões, por ocasião de sua concessão, não poderão exceder a remuneração do respectivo servidor no cargo efetivo em que se deu a aposentadoria ou que serviu de referência para a concessão da pensão.

Art. 46. O Instituto de Previdência Municipal de Praia Grande – IPMPG não poderá conceder proventos de aposentadoria e pensão em valor superior ao teto remuneratório fixado pelo art. 37, XI, da Constituição Federal.

Art. 47. É vedada a inclusão nos benefícios, para efeito de percepção destes, de parcelas remuneratórias pagas em decorrência de local de trabalho, de função de confiança, de cargo em comissão ou do abono de permanência.

Parágrafo único. O disposto no *caput* não se aplica às parcelas remuneratórias pagas em decorrência de local de trabalho, de função de confiança, de cargo em comissão que tiverem integrado a base de contribuição do servidor que se aposentar com proventos calculados conforme art. 25, respeitada, em qualquer hipótese, como limite, a remuneração do servidor no cargo efetivo.

Art. 48. O limite máximo para o valor dos benefícios do regime geral de previdência social é fixado pela legislação complementar à Constituição Federal, devendo ser reajustado de forma a preservar o seu valor real, atualizado pelo mesmo índice aplicado aos benefícios do regime geral de previdência social.

Município da Estância Balneária de Praia Grande
SEAD

Art. 49. O tempo de serviço considerado pela legislação vigente para efeito de aposentadoria, cumprido até 16 de dezembro de 1998, será contado como tempo de contribuição, desde que certificado pelo órgão competente, vedada qualquer forma de contagem de tempo de contribuição fictício.

Art. 50. Na concessão dos benefícios previstos nesta Lei Complementar, é vedada a adoção de requisitos e critérios diferenciados, ressalvados, na forma da legislação pertinente, os casos de segurados:

I – portadores de deficiência;

II – que exerçam atividades de risco;

III – cujas atividades sejam exercidas sob condições especiais que prejudiquem a saúde ou a integridade física.

Parágrafo único. Fica vedada a concessão de aposentadoria especial, nos termos deste artigo, até que lei complementar federal discipline a matéria.

Art. 51. Salvo em caso de divisão entre aqueles que a fizerem jus e nas hipóteses dos arts. 27 e 33, nenhum benefício previsto nesta Lei Complementar terá valor inferior a 1 (um) salário mínimo.

Art. 52. Independe de carência a concessão de benefícios previdenciários pelo RPPSPG, ressalvadas as aposentadorias de que tratam os arts. 16, 17, 20, 21 e 22, observarão os prazos mínimos previstos naqueles dispositivos.

Parágrafo único. Para efeito do cumprimento dos requisitos de concessão das aposentadorias mencionadas no *caput*, o tempo de efetivo exercício no cargo em que se dará a aposentadoria deverá ser cumprido no cargo efetivo em que o servidor esteja em exercício na data imediatamente anterior à da concessão do benefício.

Art. 53. Ressalvadas as aposentadorias decorrentes dos cargos acumuláveis na forma da Constituição Federal, é vedada a percepção de mais de uma aposentadoria à conta do RPPSPG.

Art. 54. Prescreve em 5 (cinco) anos, a contar da data em que deveriam ter sido pagas, toda e qualquer ação do beneficiário para haver prestações vencidas ou quaisquer restituições ou diferenças

Município da Estância Balneária de Praia Grande
SEAD

devidas pelo RPPSPG, resguardado o direito dos menores, incapazes e ausentes, na forma do Código Civil.

Art. 55. O segurado em gozo de aposentadoria por invalidez e o dependente inválido estão obrigados, sob pena de suspensão do benefício, a submeterem-se periodicamente a exames médicos a cargo do Instituto de Previdência Municipal de Praia Grande – IPMPG.

Parágrafo único. A periodicidade a que se refere o *caput* será estabelecida por ato do Superintendente do IPMPG.

Art. 56. O benefício será pago diretamente ao beneficiário, salvo em caso de moléstia contagiosa ou impossibilidade de locomoção, quando então será pago a procurador constituído ou por mandato outorgado por instrumento público, o qual não terá prazo superior a 6 (seis) meses, podendo ser renovado ou revalidado.

Parágrafo único. O procurador firmará, perante o órgão competente do IPMPG, termo de responsabilidade, mediante o qual se compromete a comunicar qualquer fato que venha a determinar a perda da qualidade de beneficiário ou outro evento que possa invalidar a procuração, em especial o óbito do outorgante, sob pena de incorrer em sanções penais cabíveis.

Art. 57. O benefício devido ao segurado ou dependente civilmente incapaz será pago ao cônjuge, companheiro ou companheira, pai, mãe, tutor ou curador, admitindo-se, na falta destes e por período não superior a 6 (seis) meses, o pagamento a herdeiro judicialmente habilitado, mediante termo de compromisso firmado no ato do recebimento.

Art. 58. O valor não recebido em vida pelo segurado será pago a seus dependentes habilitados à pensão por morte, independentemente de alvará judicial, sendo este exigido na hipótese de sucessores na forma da legislação civil.

Art. 59. Podem ser descontados dos benefícios:

I – contribuições devidas pelo segurado ao Regime Próprio de Previdência Social do Município de Praia Grande – RPPSPG;

II – pagamento de benefício além do devido;

III – impostos retidos na fonte, de conformidade com a legislação aplicável;

Município da Estância Bln. P. Grande
SEAD

IV – pensão de alimentos decretada em sentença judicial;

V – contribuições autorizadas a entidades de representação classista;

VI – contribuições autorizadas a entidades conveniadas com o IPMPG;

VII – demais consignações autorizadas por lei.

§ 1°. Ressalvado o disposto neste artigo, o benefício não poderá ser objeto de penhora, arresto ou sequestro, sendo nula de pleno direito sua venda, alienação ou cessão, ou a constituição de qualquer ônus de que seja objeto, defesa a outorga de poderes irrevogáveis ou em causa própria para seu recebimento.

§ 2°. O desconto a que se refere o inciso II será feito em parcelas mensais não excedentes à décima parte do valor do benefício, salvo má-fé, hipótese em que incidirão atualização monetária e juros moratórios.

§ 3°. No concurso dos descontos a que se referem os incisos II, V, VI e VII, haverá prevalência do desconto do inciso II.

§ 4°. Serão inscritos em dívida ativa os créditos constituídos pelo IPMPG em razão de benefício previdenciário pago indevidamente ou além do devido, ainda que por equívoco da Administração Pública, hipótese em que se aplica o disposto na Lei n. 6.830, de 22 de setembro de 1980, para a execução judicial.

CAPÍTULO IV
DO CUSTEIO DA PREVIDÊNCIA MUNICIPAL

SEÇÃO I
DO PLANO DE CUSTEIO

Art. 60. O Plano de Custeio do RPPS será aprovado anualmente por Lei Complementar, dela devendo constar, obrigatoriamente, o regime financeiro a ser adotado e o respectivo calculo atuarial.

§ 1°. O custeio do plano será atendido pelas seguintes fontes de receita:

Município de Estância Balneária de Praia Grande
SEAD

I - Contribuições mensais do Município, referentes aos servidores dos Poderes Legislativo e Executivo e suas respectivas autarquias e fundações;

II - Contribuições mensais dos segurados-ativos;

III - Contribuições mensais dos segurados-inativos e pensionistas;

IV - Contribuições mensais dos dependentes, desde que em gozo de benefício;

V - Doações, subvenções, auxílios, legados e outras receitas eventuais;

VI - Receitas decorrentes de investimentos e aplicações patrimoniais;

VII - Receitas decorrentes do ativo imobiliário;

VIII - Multas, juros e correção monetária decorrentes de contribuições recebidas em atraso;

IX - Receitas decorrentes da compensação financeira com outros regimes previdências;

X - Bens, direitos e ativos;

XI - Outros recursos consignados no orçamento do Município;

XII - De outras fontes.

§ 2°. O Plano de Custeio descrito no *caput* será ajustado, a cada exercício, objetivando a manutenção de seu equilibro financeiro e atuarial.

§ 3°. Na hipótese de desequilíbrio do plano de custeio, a alíquota de contribuição será majorada em percentual apurado em estudo atuarial e necessário a restabelecer o equilíbrio do sistema, que será devida a partir do exercício seguinte ao que for apurado.

§ 4°. Toda e qualquer contribuição vertida para o IPMPG deverá ser utilizada apenas para o pagamento de benefícios previdenciários, ressalvada a utilização dos recursos para o pagamento das despesas de manutenção, que será caracterizada como taxa de administração.

SEAD

§ 5°. Fica autorizada nos termos desta Lei Complementar a previsão orçamentária para utilização de parcela dos recursos previstos para taxa de administração com Programas de Pré e Pós Aposentadoria de que trata o art. 28, inc. II, da Lei Federal nº 10.741, de 1º de outubro de 2003 – Estatuto do Idoso.

Art. 61. A contribuição previdenciária da Prefeitura, Câmara, Autarquias e fundações públicas municipais será de 13,85% (treze inteiros e oitenta e cinco décimos por cento) sobre o valor da remuneração de contribuição paga aos servidores ativos nos termos do art. 12.

§ 1°. A contribuição previdenciária dos servidores ativos de qualquer dos Poderes do Município, suas autarquias e fundações públicas municipais será de 12% (doze por cento).

§ 2°. A contribuição previdenciária dos aposentados e pensionistas de qualquer dos Poderes do Município, suas autarquias e fundações públicas municipais será de 12% (doze por cento) sobre a parcela dos proventos de aposentadoria e das pensões concedidas pelo RPPSPG que supere o limite máximo estabelecido do RGPS.

§ 3°. Quando o beneficiário, na forma da lei, for portador de doença incapacitante, a contribuição prevista no parágrafo anterior incidirá apenas sobre a parcela de proventos de aposentadoria e de pensão que supere o dobro do limite máximo estabelecido para os benefícios do RGPS.

§ 4°. A contribuição previdenciária da Câmara, das Autarquias e das Fundações Públicas terá alíquotas suplementares incidentes sobre a remuneração de contribuição dos servidores ativos, para o período de 2013 a 2045, conforme tabela do **Anexo II**.

Art. 62. As contribuições mensais do servidor licenciado com redução de vencimentos, fundamentado por direito constante do Estatuto dos Servidores Públicos Municipais, assim como eventuais obrigações contraídas com o IPMPG, serão calculadas com base na remuneração percebida antes da licença.

Parágrafo único. Em se tratando de licença sem vencimentos e não havendo contribuição para o RPPSPG, o período relativo à licença não será computado para efeito de concessão de aposentadoria.

Art. 63. O recolhimento e repasse das contribuições mencionadas nos arts. 61 e 62, são de responsabilidade do órgão ou entidade em que o servidor estiver em exercício e deverá ser efetuado mensalmente até quinto dia útil a partir do mês subsequente nos casos previstos no art. 5°.

Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande
SEAD

Parágrafo único. Na hipótese prevista no inciso I do art. 5º, quando houver opção do servidor pela remuneração do cargo efetivo, o órgão ou entidade cessionária recolherá somente a contribuição previdenciária de sua responsabilidade.

Art. 64. Incidirá contribuição compulsória sobre a parcela dos proventos de aposentadorias e das pensões que supere o limite máximo estabelecido para os benefícios do regime geral de previdência social, com percentual igual ao estabelecido para os segurados ativos.

§ 1º. A contribuição prevista no *caput* incidirá apenas sobre a parcela dos proventos de aposentadorias e das pensões que supere o dobro do limite máximo estabelecido para os benefícios do regime geral de previdência social, quando o beneficiário, na forma da lei, for portador de doença incapacitante.

§ 2º. A contribuição incidente sobre o benefício de pensão terá como base de cálculo o valor total desse benefício, conforme arts. 23 e 37, antes de sua divisão em cotas, respeitada a faixa de incidência de que tratam o *caput* e o § 1º deste artigo.

§ 3º. O valor da contribuição calculado conforme o parágrafo anterior será rateado para os pensionistas, na proporção de sua cota parte.

Art. 65. As contribuições previstas nos arts. 61 e 62, deverão ser recolhidas em favor do Instituto de Previdência Municipal de Praia Grande – IPMPG até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao do fato gerador.

Art. 66. Excetuada a hipótese de recolhimento indevido, não haverá restituição de contribuições.

Art. 67. As alíquotas estabelecidas nos arts. 61 e 62 serão avaliadas e revistas a partir do corrente exercício financeiro e nos exercícios seguintes, em critério atuarial, utilizando-se parâmetros gerais para a organização e custeio da previdência municipal dos servidores públicos.

Art. 68. As contribuições não recolhidas no prazo estabelecido nesta Lei Complementar ficarão sujeitas à incidência de multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês calculados sobre o débito, além de atualização monetária pelo índice adotado pela Fazenda Municipal, até a data do seu efetivo pagamento, sendo da responsabilidade do Superintendente do IPMPG a adoção de providências para garantir os repasses devidos pelos órgãos mencionados no art. 61.

Município da Estância Balneária de Praia Grande
SEAD

Art. 69. O Prefeito, o Presidente da Câmara Municipal, os Diretores das autarquias e fundações e os ordenadores de despesas são solidariamente responsáveis, na forma da lei, pelo recolhimento e repasse das contribuições sob sua responsabilidade na data e condições estabelecidas nesta Lei Complementar.

Art. 70. Fica autorizada a utilização dos recursos provenientes da compensação do período de 06/05/99 em diante entre o Regime Próprio de Previdência Social do Município de Praia Grande e o Regime Geral de Previdência Social, efetuada nos termos da Lei Federal nº 9.796, de 05 de maio de 1999.

CAPÍTULO V
DA JUSTIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA

Art. 71. A justificação administrativa constitui recurso utilizado para suprir a falta ou insuficiência de documento ou produzir prova de fato ou circunstância de interesse dos beneficiários, perante a Previdência Municipal.

Parágrafo único. Não será admitida a justificação administrativa quando o fato a comprovar exigir registro público de casamento, de idade ou de óbito, ou de qualquer ato jurídico para o qual a lei prescreve forma especial.

Art. 72. A justificação administrativa ou judicial, no caso de prova de tempo de contribuição no Poder Público Municipal, dependência econômica, união estável, identidade e de relação de parentesco, somente produzirá efeito quando baseada em início de prova material, não sendo admitida prova exclusivamente testemunhal.

§ 1º. No caso de comprovação de tempo de contribuição é dispensado o início de prova material quando houver ocorrência de motivo de força maior ou caso fortuito.

§ 2º. Caracteriza-se motivo de força maior ou caso fortuito a verificação de ocorrência notória, tais como incêndio, inundação ou desmoronamento, que tenha atingido o Poder Público Municipal na qual o segurado alegue ter trabalhado, devendo ser comprovada através de ocorrência policial e verificada a correlação entre a atividade do estabelecimento público e a profissão do segurado.

Art. 73. Para o processamento de Justificativa Administrativa, o interessado deverá apresentar requerimento expondo, clara e minuciosamente, os pontos que pretende justificar, indicando os meios de prova que pretende produzir como também, rol de testemunhas idôneas, em número não

Município da Estância Balneária de Praia Grande
BEAD
Cadastro

inferior a três nem superior a seis, cujos depoimentos possam levar à convicção da veracidade do que se pretende comprovar.

Parágrafo único. As testemunhas, no dia e hora marcados, serão inquiridas a respeito dos pontos que forem objeto da justificação, indo o processo a seguir, concluso, à autoridade que houver designado o processante, a quem competirá homologar ou não a justificação realizada.

Art. 74. Não podem ser testemunhas:

I - os portadores de enfermidade ou deficiência mental, não tiverem o necessário discernimento para a prática dos atos da vida civil;

II - os cegos e os surdos, quando o fato que se quer provar depender dos sentidos que lhes faltam;

III - os menores de dezesseis anos;

IV - o ascendente, descendente ou colateral, até terceiro grau, por consanguinidade ou afinidade.

Art. 75. A justificação administrativa será avaliada globalmente quanto à forma e ao mérito, valendo perante o RPPS, para os fins especificamente visados, caso considerada eficaz.

Art. 76. A justificação administrativa será processada sem ônus para o interessado e nos termos das instruções editadas pelo IPMPG.

Art. 77. Somente será admitido o processamento de justificação administrativa na hipótese de ficar evidenciada a inexistência de outro meio capaz de configurar a verdade do fato alegado e o início de prova material apresentado levar à conclusão do que se pretende comprovar.

CAPÍTULO VI
DAS RECEITAS

Art. 78. O Instituto de Previdência Municipal de Praia Grande – IPMPG, criado pela Lei Complementar nº 219, de 30 de abril de 1999, conforme os termos da Constituição Federal, possui personalidade jurídica de direito público interno, com sede e foro no Município de Praia Grande, sendo uma autarquia municipal, dotada de estrutura organizacional, com autonomia administrativa e financeira, atuando na forma e nos limites das Leis Federais nº 9.717, de 27 de novembro de 1998 e nº 8.213, de 24 de julho de 1991 – Regime Geral de Previdência Social, passando a responsabilizar-

Município de Estância Balneária de Praia Grande
SEAD

se pela administração e manutenção do Regime Próprio de Previdência Social do Município de Praia Grande – RPPSPG, dando suporte às seguintes finalidades:

I – captação e formação de um patrimônio de ativos financeiros de coparticipação;

II – administração de recursos e sua aplicação visando ao incremento e à elevação das reservas técnicas;

III – financiamento, sob a forma de repasse, de caráter compensatório, do custeio das folhas de pagamento dos servidores municipais que passarem à inatividade;

IV – análise, concessão e pagamento dos benefícios previdenciários, nos termos desta Lei Complementar.

Art. 79. Constituem receita do Instituto de Previdência Municipal de Praia Grande – IPMPG:

I – as contribuições previdenciárias compulsórias da Prefeitura, Câmara, autarquias e fundações públicas municipais, dos segurados ativos e inativos e dos pensionistas, conforme disposto, respectivamente, nos arts. 61, 62 e 65;

II – o produto de rendimentos, acréscimos ou correções provenientes das aplicações de seus recursos;

III – as compensações financeiras obtidas pela transferência de entidades públicas de previdência federal, estadual ou municipal e do Regime Geral de Previdência Social;

IV – as subvenções recebidas dos governos federal, estadual e municipal;

V – as doações e os legados;

VI – contribuições esporádicas e voluntárias da Prefeitura, Câmara, autarquias e fundações públicas municipais;

VII – os recursos e créditos a título de aporte financeiro;

VIII – bens, direitos e ativos transferidos pelo Município ou por terceiros;

IX – outras receitas.

SEAD

§ 1°. Constituem também receita do IPMPG, as contribuições previdenciárias previstas no inciso I deste artigo incidentes sobre o auxílio doença, abono de natal e os valores pagos ao segurado pelo seu vínculo funcional com o Município, em razão de decisão judicial ou administrativa.

§ 2°. As receitas de que trata este artigo somente poderão ser utilizadas para pagamento de benefícios previdenciários do RPPSPG e da taxa de administração destinada à manutenção desse regime, observado o disposto no art. 83.

§ 3°. Fica mantida a autorização ao Poder Executivo, mediante dação em pagamento e a título de aporte financeiro, nos termos do art. 81, para transferir para o Instituto de Previdência Municipal de Praia Grande – IPMPG a propriedade do imóvel objeto da matrícula n° 131.753 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Praia Grande.

§ 4°. O aporte de que trata o parágrafo anterior materializar-se-á mediante a celebração de escritura pública, adotado o valor de avaliação de R$ 28.513.000,00 (vinte e oito milhões e quinhentos e treze mil 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**.

§ 5°. Fica mantido o plano de amortização de déficit atuarial, sendo repassado pelo município em forma de aporte financeiro anual, conforme demonstrado na tabela constante do **Anexo II**.

§ 6°. O aporte financeiro incidirá sobre o valor total da remuneração paga aos segurados.

§ 7°. O repasse do aporte financeiro poderá ocorrer de forma mensal, trimestral, semestral ou anual dentro do exercício financeiro competente, juntamente com a contribuição obrigatória de custeio previdenciário.

§ 8°. O IPMPG não está obrigado a providenciar qualquer notificação ou interpelação pelo não pagamento de quaisquer das parcelas decorrentes da presente Lei, nos termos do disposto no § 7°.

§ 9°. O plano de amortização do déficit atuarial, contido no demonstrativo acima, poderá ser alterado por decreto do Chefe do Poder Executivo, desde que fundamentado em novo cálculo atuarial.

§ 10. O Município da Estância Balneária de Praia Grande obriga-se a consignar no orçamento de cada exercício as verbas necessárias ao pagamento das parcelas e amortização.

Estância Balneária de Praia Grande
SEAD

§ 11. Fica mantida a autorização do Executivo, mediante dação em pagamento, a transferir a propriedade imóvel de algumas áreas de terrenos, a título de aporte financeiro ao Instituto de Previdência Municipal de Praia Grande – IPMPG, nos termos do art. 81, os imóveis objeto das matrículas n° 192.412, 192.413, 192.415 e 192.416, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Praia Grande.

§ 12. A transferência autorizada no § 11 materializar-se-á mediante a celebração de escritura publica, adotado o valor de avaliação de R$ 76.600.659,00 (setenta e seis milhões, seiscentos mil e seiscentos e cinquenta e nove reais), 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**.

§ 13. O valor atribuído ao bem e seu potencial econômico, conforme laudo de avaliação que faz parte integrante da presente como **Anexo III**, serve para abater o déficit atuarial contido **Anexo II**, relativo aos exercícios de 2016 e 2017 em sua integralidade e parte do aporte referente ao exercício de 2018.

§ 14. Incumbe ao Poder Executivo a manutenção e preservação das áreas transferidas mencionadas neste artigo.

Art. 80. Os recursos do Instituto de Previdência Municipal de Praia Grande – IPMPG, garantidores do pagamento dos benefícios de sua responsabilidade, serão aplicados através de instituição financeira oficial, conforme as diretrizes fixadas na legislação vigente, de modo a assegurar-lhes segurança, rentabilidade e liquidez.

§ 1°. Os recursos disponíveis do IPMPG não poderão permanecer em conta corrente por mais de 48 (quarenta e oito) horas, devendo ser obrigatoriamente aplicados, buscando a melhor rentabilidade.

§ 2°. As aplicações financeiras dos recursos mencionados neste artigo atenderão às Resoluções do Conselho Monetário Nacional, vedada a aplicação em títulos públicos, exceto os títulos públicos federais.

Art. 81. O Instituto de Previdência Municipal de Praia Grande – IPMPG poderá aceitar bens imóveis e outros ativos para compor seu patrimônio desde que precedido de avaliação realizada por empresa especializada e legalmente habilidade, em conformidade com a Lei Federal n° 4.320, de 17 de março de 1964, e suas posteriores modificações, sendo reavaliado anualmente e abatendo-se o valor do déficit atuarial a cada exercício financeiro.

SEAD

§ 1º. Verificada a viabilidade econômico-financeira aferida no laudo de avaliação, o Conselho Administrativo terá o prazo de sessenta dias para deliberar sobre a aceitação dos bens oferecidos.

§ 2º. A alienação de bens imóveis, com ou sem benfeitoria, integralizados ao patrimônio do IPMPG, será sempre precedida de autorização do Conselho Administrativo.

§ 3º. A alienação prevista no parágrafo antecedente não poderá ser, anualmente, superior a 15% (quinze por cento) do valor integralizado.

Art. 82. Ao IPMPG é vedada:

I – a utilização de bens, direitos e ativos para empréstimos de qualquer natureza, inclusive aos órgãos e entidades da Administração direta e indireta e aos respectivos beneficiários;

II – a atuação como instituição financeira, bem como prestar fiança, aval, ou obrigar-se por qualquer outra modalidade.

TÍTULO II
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 83. Os recursos a serem despendidos pelo Instituto de Previdência Municipal de Praia Grande – IPMPG, a título de despesas administrativas de custeio de seu funcionamento, não poderão, em hipótese alguma, exceder a 2% (dois por cento) do valor total das remunerações, proventos e pensões dos segurados vinculados ao RPPSPG no exercício financeiro anterior.

Art. 84. O Instituto de Previdência Municipal de Praia Grande – IPMPG manterá registros contábeis próprios, criando o seu Plano de Contas que espelhe, com fidedignidade, a situação econômico-financeira em cada exercício, evidenciando as despesas e receitas previdenciárias, patrimoniais, financeiras e administrativas, além da situação do ativo e passivo, observando as seguintes normas gerais de contabilidade, aplicando-se, no que couber, o disposto nas Portarias MPAS nºs. 4.992, de 05/05/99 e 916, de 15/07/03:

I – a escrituração deverá incluir todas as operações que envolvam direta ou indiretamente a responsabilidade do regime próprio de previdência social e modifiquem ou possam vir a modificar seu patrimônio;

II – a escrituração será feita de forma autônoma em relação às contas do ente público;

SEAD

III – o exercício contábil tem a duração de um ano civil;

IV – o IPMPG elaborará com base em sua escrituração contábil, demonstrações financeiras que expressem a situação do patrimônio durante o exercício contábil, a saber:

a) balanço orçamentário;

b) balanço financeiro;

c) balanço patrimonial;

d) demonstração das variações patrimoniais;

V – o IPMPG adotará registros contábeis auxiliares para apuração de depreciações, de avaliações dos investimentos, da evolução das reservas e da demonstração do resultado do exercício;

VI – o IPMPG deverá completar suas demonstrações financeiras por notas explicativas e outros demonstrativos que permitam o minucioso esclarecimento da situação patrimonial e dos resultados do exercício;

VII – os investimentos em imobilizações de capital para o uso de renda devem ser corrigidos e depreciados pelos critérios adotados pelo Banco Central do Brasil.

§ 1°. O IPMPG publicará na imprensa oficial do Município, até trinta dias após o encerramento de cada bimestre, demonstrativo financeiro e orçamentário da receita e despesa previdenciária.

§ 2°. As contas bancárias do IPMPG serão abertas e mantidas em estabelecimentos bancários e movimentadas mediante cheques nominativos assinados, sempre em conjunto:

I - pelo Superintendente e pelo Diretor do Departamento Financeiro; ou

II - na ausência do Superintendente, pelo Diretor do Departamento Financeiro e pelo Diretor do Departamento Administrativo; ou

III - na ausência do Diretor do Departamento Financeiro, pelo Superintendente e pelo Diretor do Departamento Administrativo.

BEAD

Art. 85. O Instituto de Previdência Municipal de Praia Grande – IPMPG encaminhará, no prazo legal, ao órgão competente os demonstrativos exigidos por lei.

Art. 86. O Instituto de Previdência Municipal de Praia Grande – IPMPG, na condição de autarquia municipal, prestará contas anualmente ao Tribunal de Contas do Estado, respondendo seus gestores pelo fiel desempenho de suas atribuições e mandatos, na forma da lei.

Art. 87. O Instituto de Previdência Municipal de Praia Grande – IPMPG disponibilizará os registros individualizados das contribuições dos servidores ativos da Prefeitura, da Câmara, das autarquias e das fundações públicas municipais, com as seguintes informações:

I – nome;

II – matrícula;

III – remuneração de contribuição, mês a mês;

IV – valores mensais e acumulados da contribuição do servidor ativo;

V – valores mensais e acumulados da contribuição dos órgãos patronais.

Parágrafo único. O segurado será cientificado das informações constantes de seu registro individualizado mediante extrato anual de prestação de contas.

Art. 88. Na avaliação atuarial anual serão observadas as normas gerais de atuária e os parâmetros discriminados nas Portarias em vigor.

§ 1°. A Prefeitura, Câmara, autarquias e fundações públicas municipais deverão acatar as orientações contidas no parecer técnico atuarial anual, e em conjunto com o Instituto de Previdência Municipal de Praia Grande – IPMPG, adotarão as medidas necessárias para a imediata implantação das recomendações dele constantes.

§ 2°. O Demonstrativo de Resultado da Avaliação Atuarial – DRRA será encaminhado ao órgão competente no prazo legal.

Município de Estância Balneária de P. Grande
SEAD

Art. 89. Os créditos do Instituto de Previdência Municipal de Praia Grande – IPMPG constituem dívida ativa, considerada líquida e certa quando estejam devidamente inscritos em livro próprio, observados os requisitos legais, para o fim de execução judicial.

Art. 90. Fica autorizado o Instituto de Previdência Municipal de Praia Grande – IPMPG a celebrar Convênio com instituições financeiras para a concessão de empréstimo aos segurados inativos e pensionistas, mediante desconto em suas respectivas folhas de pagamento, nos termos da Lei Municipal nº 963, de 18 de dezembro de 1996.

Art. 91. O Instituto de Previdência Municipal de Praia Grande – IPMPG, desde que considere vantajoso para os segurados inativos e pensionistas, poderá, mediante aprovação do Conselho Administrativo, assinar convênios com empresas comerciais locais, com posterior desconto em demonstrativo de pagamento.

Parágrafo único. Para efeito do disposto no *caput*, o valor máximo determinado pela Superintendência do IPMPG é de 40% (quarenta por cento) sobre os respectivos proventos e pensões, de acordo com cada situação.

Art. 92. Nos casos omissos será utilizada subsidiariamente a legislação aplicável ao regime geral de previdência social, desde que haja suporte financeiro previsto no estudo atuarial.

Art. 93. Os segurados inativos e os pensionistas deverão comparecer pessoalmente na sede do Instituto de Previdência Municipal de Praia Grande – IPMPG, no mês do aniversário, para recadastramento obrigatório, sob pena de suspensão automática do pagamento dos respectivos proventos e pensões, que perdurará até a eventual regularização da situação.

§ 1º. Caberá ao IPMPG fazer a divulgação do recadastramento obrigatório por meio dos órgãos de comunicação.

§ 2º. Em caráter excepcional, ficam dispensados do comparecimento na sede do IPMPG para o recadastramento os inativos e os pensionistas que estiverem impossibilitados de locomoção ou tiverem fixado residência fora da Região Metropolitana da Baixada Santista, desde que remetam em via original Escritura Pública de Declaração de Vida, lavrada até trinta dias da data de apresentação ao Instituto ou Declaração de Vida, com assinatura reconhecida em cartório por semelhança.

§ 3º. Ato normativo da Superintendência do IPMPG disciplinará os critérios para o recadastramento obrigatório, bem como a data e os procedimentos para o pagamento das parcelas suspensas.

SEAD

Art. 94. O servidor público municipal ocupante, exclusivamente, de cargo em comissão declarado em lei de livre nomeação e exoneração, bem como de outro cargo temporário ou emprego público, é segurado obrigatório do regime geral de previdência social – RGPS.

Art. 95. Para os fins do disposto no art. 13 da Lei Complementar nº 317, de 02 de abril de 2002, deverá o servidor requerer ao IPMPG sua filiação, mediante documento dirigido ao Superintendente.

Parágrafo único. Efetuado o requerimento e deferida a inscrição, o Superintendente do IPMPG remeterá cópia do requerimento e do despacho para a Secretaria de Administração para fins de anotação em prontuário e desconto das devidas contribuições.

Art. 96. Os pedidos de benefícios serão requeridos diretamente ao Instituto de Previdência Municipal de Praia Grande – IPMPG.

§ 1°. O requerimento somente será aceito e protocolado se acompanhado da documentação necessária à análise do cabimento e concessão do benefício.

§ 2°. Da decisão, o IPMPG dará ciência, por escrito, ao segurado e ao órgão ao qual estiver vinculado, ou ao beneficiário.

§ 3°. O segurado ativo aguardará a decisão do requerido em serviço.

Art. 97. O pagamento dos benefícios deferidos e autorizados pelo Instituto de Previdência Municipal de Praia Grande – IPMPG será efetivado até o quinto dia útil do mês subsequente.

Parágrafo único. O benefício será pago através de Instituição bancária em que o IPMPG mantiver conta.

Art. 98. O benefício da Pensão por morte e as aposentadorias por invalidez, compulsória, por idade e tempo de contribuição, por idade, especial do professor, todas pelas regras permanentes e também aquela aposentadoria da regra de transição tratada no art. 2º da EC 41/2003, serão reajustados para preservar-lhes, em caráter permanente, o valor real, na mesma data em que se der o reajustamento dos benefícios do Regime Geral de Previdência Social – RGPS.

§ 1°. O reajuste referido no *caput* deste artigo, abrange os benefícios concedidos no § 1°, incisos I, II e III do art. 40 da Constituição Federal, bem como os concedidos com base no § 5°, do referido artigo e no art. 2° da Emenda Constitucional n° 41, de 19 de dezembro de 2003.

Município da Estância Bal. P. Grande - SEAD

§ 2°. O reajuste tratado no presente artigo, dar-se-á de acordo com a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, calculado pelo IBGE, que será anualmente divulgado pela Superintendência do Instituto de Previdência Municipal de Praia Grande.

§ 3°. O Índice previsto no parágrafo anterior corresponderá ao apurado nos 12 (doze) meses imediatamente anteriores ao de sua aplicação.

§ 4°. Os benefícios concedidos durante o período de apuração previsto no parágrafo anterior, o índice apurado será proporcionalizado em relação ao período compreendido entre o mês da concessão do benefícios e o anterior ao de vigência do reajuste.

§ 5°. O disposto neste artigo não se aplica aos beneficiados pela garantia de paridade de revisão de proventos de aposentadorias e pensões, nos termos dos arts. 3°, 6° e 7°, todos da Emenda Constitucional n° 41, de 19 de dezembro de 2003, e art. 3° da Emenda Constitucional n° 47, de 05 de julho de 2005.

Art. 99. É vedado ao Instituto de Previdência Municipal de Praia Grande – IPMPG:

I – conceder proventos de aposentadoria simultaneamente com a remuneração de cargo, emprego ou função pública, ressalvados os cargos acumuláveis na forma da Constituição Federal, os cargos eletivos e os cargos em comissão declarados em lei de livre nomeação e exoneração;

II – conceder mais de uma aposentadoria ao mesmo segurado, ressalvadas as aposentadorias decorrentes dos cargos acumuláveis na forma da Constituição Federal;

III – a contagem em dobro de tempo de serviço ou de contribuição, ou qualquer outra forma de contagem de tempo de contribuição fictício.

IV- a concessão de quaisquer outros benefícios com recursos previdenciários, além daqueles concedidos com base na previsão contida no art. 98, abrangidos nesta vedação, abono salarial e quaisquer outras gratificações ou benefícios previdenciários.

Parágrafo único. A vedação prevista no inciso I deste artigo não se aplica aos segurados que, até 16 de dezembro de 1998, tenham ingressado novamente no serviço público por concurso público de provas ou de provas e títulos e pelas demais formas previstas na Constituição Federal, aplicando-se-lhes, em qualquer hipótese, o limite de que trata o § 11 do art. 40 da Constituição Federal.

Município da Estância Balneária de Praia Grande
SEAD

Art. 100. O segurado que, por força desta Lei Complementar, tiver sua inscrição cancelada no RPPSPG, receberá do IPMPG a competente "Certidão de Tempo de Contribuição", constando os seguintes dados:

I – datas de inscrição e desligamento do RPPSPG;

II – lapso de tempo em que permaneceu como segurado do RPPSPG, convertido em dias;

III – valores das contribuições, própria e do órgão empregador, discriminadas mês a mês.

Art. 101. Para efeito de aposentadoria, é assegurada a contagem recíproca do tempo de contribuição no serviço público e na atividade privada, rural e urbana, hipótese em que os diversos regimes de previdência social se compensarão financeiramente, segundo critérios estabelecidos em lei.

Art. 102. Ocorrendo insuficiência da capacidade financeira do Instituto de Previdência Municipal de Praia Grande – IPMPG para liquidação dos benefícios previstos nesta Lei Complementar, a responsabilidade pelo adimplemento da complementação do custeio será das respectivas entidades patrocinadoras.

Art. 103. No caso de extinção do Regime Próprio de Previdência Social do Município de Praia Grande – RPPSPG, cessação, interrupção, supressão ou redução de benefícios, a Prefeitura, a Câmara, as autarquias e as fundações públicas municipais assumirão integralmente a responsabilidade pelo pagamento dos benefícios concedidos durante a sua vigência, bem como daqueles benefícios cujos requisitos necessários à sua concessão foram implementados anteriormente à extinção do respectivo regime.

Art. 104. Os servidores que tiverem deferida a prestação de serviços em jornada dupla têm assegurada a incorporação desta a seus vencimentos, após o cumprimento de 60 (sessenta) meses ininterruptos de efetiva prestação de serviços.

Art. 105. As despesas decorrentes da execução da presente Lei Complementar correrão por verbas próprias já consignadas nos orçamentos da Prefeitura, da Câmara, das autarquias e das fundações públicas municipais, suplementadas se necessário.

Art. 106. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, salvo quanto ao art. 61, que entrará em vigor em 1º de janeiro de 2019.

Município da Estância Balneária de Praia Grande
SEAD

Art. 107. Revogam-se as disposições em contrário, em especial as seguintes normas:

I – os arts. 1º a 76; 88 a 94; 96 a 100; e 102 a 113, todos da Lei Complementar nº **607**, de 9 de dezembro de 2011;

II – a Lei Complementar nº **666**, de 14 de novembro de 2013;

III – a Lei Complementar nº **683**, de 31 de julho de 2014;

IV- a Lei Complementar nº **694**, de 18 de dezembro de 2014;

V – a Lei Complementar nº **717**, de 26 de fevereiro de 2016;

VI – a Lei Complementar nº **724**, de 16 de dezembro de 2016; e

VII – a Lei Complementar nº **750**, de 27 de setembro de 2017.

Palácio São Francisco de Assis, Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande, aos 16 de julho 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 16 de julho de 2018.

Marcelo Yoshinori Kameiya
Secretário Municipal de Administração

Processo administrativo nº 15200/2018

Registrado em Livro Competente e afixado no Quadro Geral de Avisos do Paço Municipal conforme Artigo 106 da Lei n.º 681/90 (Lei Orgânica da Est. Bal. de Praia Grande) durante 03 (três) dias.
Afixado em 16 / Julho / 2018
Luis Rogerio Lins
RF 27.939

Município da Estância Balneária de Praia Grande SEAD

ANEXO I

DAS CONTRIBUIÇÕES PATRONAL E DO SERVIDOR

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

Município da Estância Balneária de Praia Grande - SEAD

ANEXO II

DAS ALÍQUOTAS SUPLEMENTARES

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

EQUIVALENTE EM APORTE

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

ANEXO III

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 004/2016

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

SEAD

Fls. 1135
Proc. 24905/2008

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 004/2016
OFICIO SEAD –7215 Nº 161/2015/ANS/rvp

Ficha Resumo

IMÓVEL	**Identificação do imóvel:** Áreas do Terminal Turístico e de Lazer do Balneário Paquetá **Matrículas:** nºs 192.412, 192.413, 192.415 e192.416 do CRI de Praia Grande **Bairro:** Caiçara - **Cidade:** Praia Grande - **Estado:** SP **Tipo de Imóvel:** Implantação de Empreendimento Imobiliário de Edificios Residenciais
OBJETIVO	**Objetivo da avaliação:** Determinação do Valor Potencial Econômico do Empreendimento Projetado
SOLICITANTE	Secretaria da Administração – SEAD e Controladoria Geral do Município
VALOR POTENCIAL ECONÔMICO	**R$ 76.600.659,00** (Setenta e seis milhões, seiscentos mil, seiscentos e cinquenta e nove reais) **DATA DE REFERÊNCIA:** Outubro de 2.016
METODOLOGIA	**Comparativo Direto de Dados de Mercado** (Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão: III) (Atendendo aos itens 9.2.2 e 9.2.3 da NBR 14.653-2 - ABNT)
LOCAL, DATA E RESPONSÁVEL	Praia Grande, 16 de Novembro de 2.016. **JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA** Engenheiro Civil – CREA nº 060082481-1 *Perito Credenciado*

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

E-mail: jpperalta@terra.com.br

SEAD

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Fls. 1136
Proc. 04905/2008

1 – OBJETIVO

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

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

2 – RESUMO EXECUTIVO

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

$V_{potencial}$ = R$ 76.600.659,00
(Setenta e seis milhões, seiscentos mil, seiscentos e cinquenta e nove reais)

3 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITADORES

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

Rua Dr. Roberto Shoji, nº 347 - Conj. 62 - Torre Isabela - Tel.: (13) 3471-3511 - CEP: 11701-030 - PRAIA GRANDE - SP
E-mail: jpperalta@terra.com.br

SEAD

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

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

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

As áreas de terreno consideradas na avaliação são aquelas descritas nas Matrículas nºs 192.412, 192,413, 192.415 e 192.416 do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande.

4 – LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

4.1 – Caracterização da Região e das Áreas do Empreendimento

4.1.1 – Da Região

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

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

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

Rua Dr. Roberto Shoji, nº 347 - Conj. 62 - Torre Isabela - Tel.: (13) 3471-3511 - CEP: 11701-030 - PRAIA GRANDE - SP
E-mail: jpperalta@terra.com.br

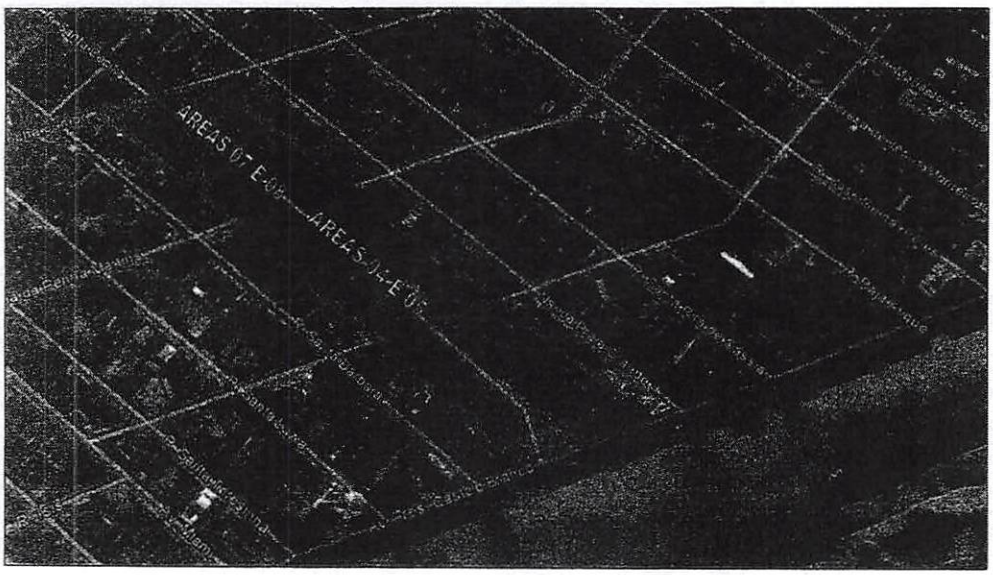
SEAD

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

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

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



4.1.2 – Aspectos Físicos

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

Rua Dr. Roberto Shoji, nº 347 - Conj. 62 - Torre Isabela - Tel.: (13) 3471-3511 - CEP: 11701-030 - PRAIA GRANDE - SP
E-mail: jpperalta@terra.com.br

SEAD

Fls. 1140
Proc. 24905/2008

4.1.3 – Melhoramentos Públicos

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

4.1.4 – Equipamentos Comunitários

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

4.1.5 – Uso e Ocupação do Solo

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

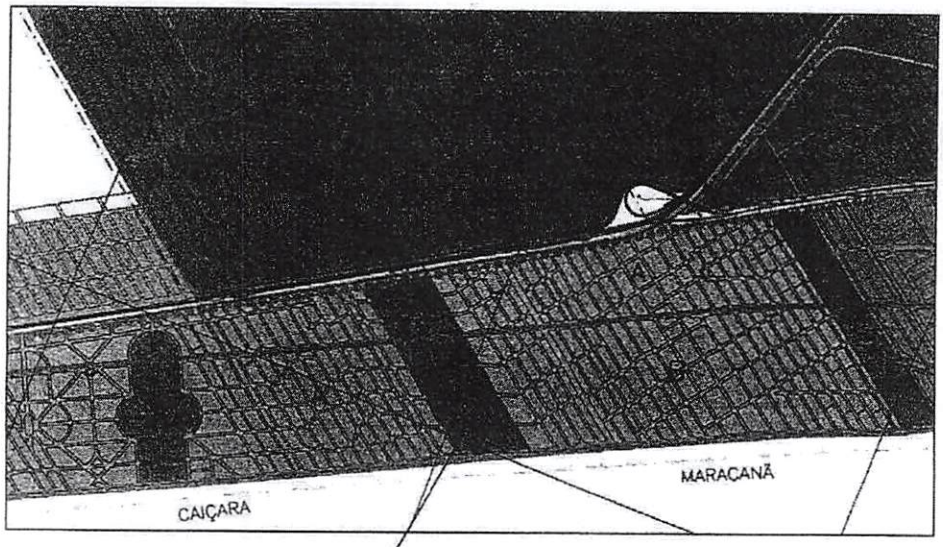
A zona comercial 1 (ZC 1) compreende zonas comerciais tradicionais ou emergentes, que se desenvolvem juntamente com os usos residenciais. Incluem-se nesta categoria tanto o centro comercial principal da cidade, situado no Boqueirão, quanto os denominados "núcleos comerciais" que se desenvolveram linearmente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

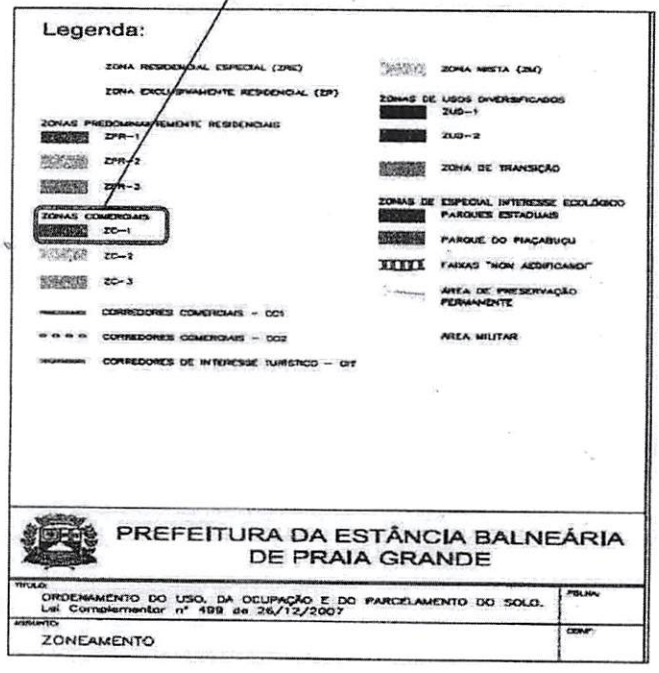
A seguir reprodução da planta de zoneamento da Cidade.

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

Rua Dr. Roberto Shoji, nº 347 - Conj. 62 - Torre Isabela - Tel.: (13) 3471-3511 - CEP: 11701-030 - PRAIA GRANDE - SP
E-mail: jpperalta@terra.com.br

SEAD





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

4.2 – Características das Áreas do Empreendimento Imobiliário

4.2.1 – Localização e Características Físicas

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

Prefeitura da Estância Bal. P. Grande - SEAD

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

O prolongamento das Ruas Israel Grimaldi e Rua Roberto Barrella sobre essas áreas ainda não foi executado a sua abertura no local, estando às mesmas registradas sob as matriculas nºs 192.411 com 3.806,74 m² e nº 192.414 com 3.389,15 m².

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

A seguir fotos das áreas objeto desta avaliação.

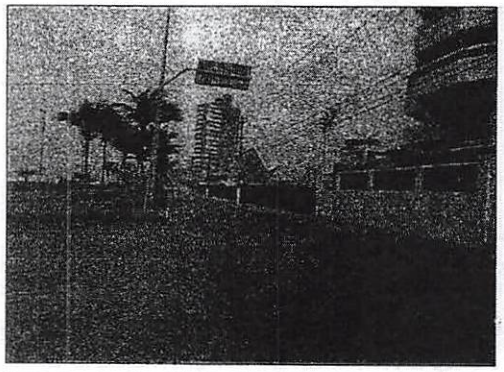


Foto 1 – Av. Presidente Castelo Branco no sentido da Vila Caiçara na localização das áreas do empreendimento projetado de frente para a praia



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

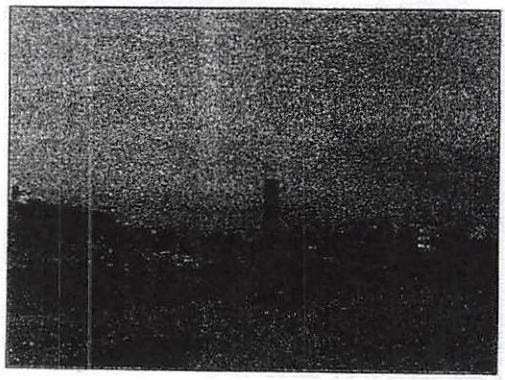


Foto 3 – Vista interna das áreas objeto do empreendimento imobiliário

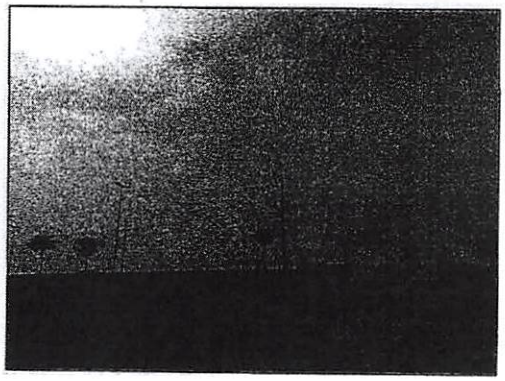


Foto 4 - Observador posicionado dentro das Áreas 1 e 2 com vista para a orla marítima

Rua Dr. Roberto Shoji, nº 347 - Conj. 62 - Torre Isabela - Tel.: (13) 3471-3511 - CEP: 11701-030 - PRAIA GRANDE - SP
E-mail: jpperalta@terra.com.br

Prefeitura de Praia Grande SEAD

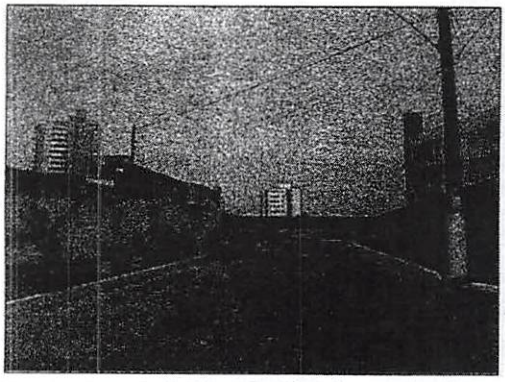


Foto 5 – Rua Israel Grimaldi Milani aberta até a divisa com as áreas que irá receber o empreendimento imobiliário

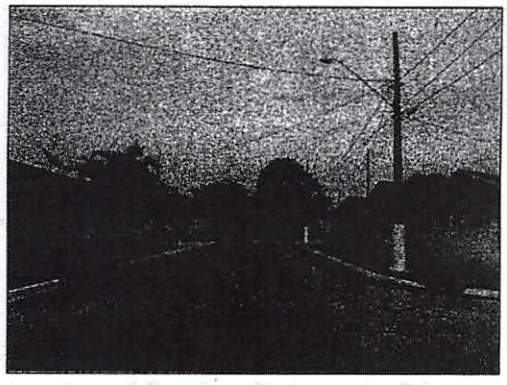


Foto 6 - Rua Roberto Barrella aberta até a divisa com as áreas do empreendimento imobiliário

4.2.2 – Dimensões e Áreas dos Terrenos

As áreas de terrenos onde foi projetado o empreendimento imobiliário foram fracionadas da área maior com 46. 616,23 m² com frente para a Avenida Presidente Castelo Branco e fundos até a Rua Nestor Ferreira da Rocha Junior, conforme descrito na Matrícula nº 192.408 do CRI de Praia Grande reproduzida a seguir:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP
Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8

MATRÍCULA	FICHA	
192.408	01	Em 31 de agosto de 2.016.

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.

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.

SEAD

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

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

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

MATRÍCULA Nº 192.412 - ÁREA 4 : 6.570,05 m²

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL — Registro de Imóveis de Praia Grande - SP
Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8

MATRÍCULA	FICHA	
192.412	01	Em 31 de agosto de 2.016.

IMÓVEL: Terreno constituído de parte da área de terras situada nesta cidade, a aproximadamente 10 quilômetros do Boqueirão de Praia Grande (sentido São Vicente-Mongaguá), atualmente denominada Balneário Paquetá, medindo 49,70 metros de frente para o prolongamento da Rua Israel Grimaldi Millani – remanescente da área – designada como Área 3, 49,70 metros nos fundos confinando com o prolongamento da Rua Roberto Barrella – remanescente da área – designada como Área 6, 150,00 metros a direita de quem da Rua Israel Grimaldi Millani olha para área, confrontando com o remanescente da área designada como Área 5, 150,00 metros a esquerda, na mesma posição, confrontando com os lotes das quadras 11 do loteamento Balneário Paquetá, encerrando uma área de 6.570,05 m².

MATRÍCULA Nº 192.413 - ÁREA 5 : 6.570,05 m²

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL — Registro de Imóveis de Praia Grande - SP
Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8

MATRÍCULA	FICHA	
192.413	01	Em 31 de agosto de 2.016.

IMÓVEL: Terreno constituído de parte da área de terras situada nesta cidade, a aproximadamente 10 quilômetros do Boqueirão de Praia Grande (sentido São Vicente-Mongaguá), atualmente denominada Balneário Paquetá, medindo 49,70 metros de frente para o prolongamento da Rua Israel Grimaldi Millani – remanescente da área – designada como Área 3, 49,70 metros nos fundos confinando com o prolongamento da Rua Roberto Barrella – remanescente da área – designada como Área 6, 150,00 metros a direita de quem da Rua Israel Grimaldi Millani olha para área, confrontando, com os lotes da quadra 10 do loteamento Balneário Paquetá, 150,00 metros a esquerda, na mesma posição, confrontando com confrontando com remanescente da área designada como Área 4, encerrando uma área de 6.570,05 m².

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

Rua Dr. Roberto Shoji, nº 347 - Conj. 62 - Torre Isabela - Tel.: (13) 3471-3511 - CEP: 11701-030 - PRAIA GRANDE - SP
E-mail: jpperalta@terra.com.br

SEAD

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

MATRÍCULA Nº 192.415 - ÁREA 7 : 6.537,12 m²

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL — Registro de Imóveis de Praia Grande - SP
Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8

MATRÍCULA	FICHA
192.415	01

Em 31 de agosto de 2.016.

IMÓVEL: Terreno constituído de parte da área de terras situada nesta cidade, a aproximadamente 10 quilômetros do Boqueirão de Praia Grande (sentido São Vicente-Mongaguá), atualmente denominada Balneário Paquetá, medindo 49,48 metros de frente para a Rua Nestor Ferreira da Rocha Junior, 49,71 metros nos fundos confinando com o remanescente da área designada como Área 6 destinada ao prolongamento da Rua Roberto Barrella, 149,00 metros a direita de quem da Rua Nestor Ferreira da Rocha Junior olha para área, confrontando com os lotes da quadra 18 do loteamento Balneário Paquetá, 149,50 metros a esquerda, na mesma posição, confrontando com o remanescente da área designada como Área 8, encerrando uma área de 6.537,21 m².

MATRÍCULA Nº 192.416 - ÁREA 8 : 6.559,11 m²

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL — Registro de Imóveis de Praia Grande - SP
Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8

MATRÍCULA	FICHA
192.416	01

Em 31 de agosto de 2.016.

IMÓVEL: Terreno constituído de parte da área de terras situada nesta cidade, a aproximadamente 10 quilômetros do Boqueirão de Praia Grande (sentido São Vicente-Mongaguá), atualmente denominada Balneário Paquetá, medindo 49,48 metros de frente para a Rua Nestor Ferreira da Rocha Junior, 49,71 metros nos fundos confinando com o remanescente da área designada como Área 6 destinada ao prolongamento da Rua Roberto Barrella, 149,50 metros a direita de quem da Rua Nestor Ferreira da Rocha Junior olha para área, confrontando com remanescente da área designada como Área 7, 150,00 metros a esquerda, na mesma posição, confrontando com os lotes da quadra 17 do loteamento Balneário Paquetá, encerrando uma área de 6.559,11 m².

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

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

MATRÍCULA	FRENTE	ÁREA	METRAGEM QUADRADA (m²)
192.412	Rua Israel Grimaldi Milani	ÁREA 04	6.570,05
192.413	Rua Israel Grimaldi Milani	ÁREA 05	6.570,05
192.415	Rua Roberto Barrella	ÁREA 07	6.537,12
192.416	Rua Roberto Barrella	ÁREA 08	6.537,12

Rua Dr. Roberto Shoji, nº 347 - Conj. 62 - Torre Isabela - Tel.: (13) 3471-3511 - CEP: 11701-030 - PRAIA GRANDE - SP
E-mail: jpperalta@terra.com.br

SEAD

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

4.2.3 – Utilização e Vocação das Áreas

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

4.3 – Dados Técnicos da Proposta do Empreendimento Imobiliário

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

a) desenvolvimento da solução escolhida fornecendo a visão global do empreendimento, com a posição dos blocos em cada área;

b) identificação dos tipos de serviços a executar e de materiais e equipamentos a incorporar à obra, bem como suas especificações no memorial descritivo que assegurem os melhores resultados para o empreendimento;

c) informações que possibilitem o estudo e a dedução de métodos construtivos, instalações provisórias e condições organizacionais para a obra;

d) quadro de áreas com o numero de unidades autônomas em cada bloco;

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

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

Rua Dr. Roberto Shoji, nº 347 - Conj. 62 - Torre Isabela - Tel.: (13) 3471-3511 - CEP: 11701-030 - PRAIA GRANDE - SP
E-mail: jpperalta@terra.com.br

SEAD

4.3.1 – Memorial Descritivo das Áreas 04 e 05

- **ÁREA 04:** Área 04, do loteamento denominado Balneário Paquetá, medindo 49,70 metros de frente para a Rua Israel Grimaldo Millani, de quem da referida rua olha para o imóvel, pelo lado direito mede 150,00 metros e confronta com a Área 05, pelo lado esquerdo mede 150,00 metros confrontando com a Quadra 11 do Loteamento Balneário Paquetá e nos fundos mede 49,70 metros, confrontando com a Rua Roberto Barrella, perfazendo uma área de 6.570,05m². A ocupação da área caracteriza-se pela implantação de 04 blocos de edifícios residenciais, com apartamentos de 02 dormitórios (136 unidades residenciais por bloco), totalizando 544 unidades na área. Conta também com área de lazer descoberta, comum aos 04 blocos, que totaliza 3.170,05m², contendo jardins, playgrounds, piscina com deck e áreas de circulação externa.

- **ÁREA 05:** Área 05, do loteamento denominado Balneário Paquetá, medindo 49,70 metros de frente para a Rua Israel Grimaldo Millani, de quem da referida rua olha para o imóvel, pelo lado direito mede 150,00 metros e confronta com a Quadra 10 do Loteamento Balneário Paquetá, pelo lado esquerdo mede 150,00 metros confrontando com a Área 04 e nos fundos mede 49,70 metros, confrontando com a Rua Roberto Borella, perfazendo uma área de 6.570,05m². A ocupação da área caracteriza-se pela implantação de 04 blocos de edifícios residenciais, com apartamentos de 02 dormitórios (136 unidades residenciais por bloco), totalizando 544 unidades na área. Conta também com área de lazer descoberta, comum aos 04 blocos, que totaliza 3.170,05m², contendo jardins, playgrounds, piscina com deck e áreas de circulação externa.

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

Descrição: Padrão/Bloco de Edifício

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

Rua Dr. Roberto Shoji, nº 347 - Conj. 62 - Torre Isabela - Tel.: (13) 3471-3511 - CEP: 11701-030 - PRAIA GRANDE - SP
E-mail: jpperalta@terra.com.br

Município da Estância Bala. P. Grande SEAD

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

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

- ÁREA 04 – 4 BLOCOS

BLOCO 1			
ITEM	**PAVTO**	**DESCRIÇÃO**	**METRAGEM**
A	Subsolo	100 vagas coletivas de veículos; circulação de veículos e apoio.	1.612,90m²
B	Térreo	B.1) Halls, salão de festas, salão de jogos, espaço kids, fitness Center, sanitários/vestiários e apoio serviços; B.2) 36 vagas coletivas de veículos e circulação de veículos;	850,00m²
C	Tipo (17x)	andar tipo = 08 unidades por andar), sendo: -08 aptºs de 02 dorm. (área cada unidade / 58,00m²) = 464,00m²; -circulação, elevadores, escadas e apoio = 104,16m²;	568,16m² x 17 andares= 9.658,72m² (136 unidades)
D	Ático	Casa de máquinas, reservatórios e depósitos	50,00m²
TOTAL CONSTRUÍDO BLOCO 1			12.171,62m²

BLOCO 2			
ITEM	**PAVTO**	**DESCRIÇÃO**	**METRAGEM**
A	Subsolo	100 vagas coletivas de veículos; circulação de veículos e apoio.	1.612,90m²
B	Térreo	B.1) Halls, salão de festas, salão de jogos, espaço kids, fitness Center, sanitários/vestiários e apoio serviços; B.2) 36 vagas coletivas de veículos e circulação de veículos;	850,00m²
C	Tipo (17x)	andar tipo = 08 unidades por andar), sendo: -08 aptºs de 02 dorm. (área cada unidade / 58,00m²) = 464,00m²; -circulação, elevadores, escadas e apoio = 104,16m²;	568,16m² x 17 andares= 9.658,72m² (136 unidades)
D	Ático	Casa de máquinas, reservatórios e depósitos	50,00m²
TOTAL CONSTRUÍDO BLOCO 2			12.171,62m²

BLOCO 3			
ITEM	**PAVTO**	**DESCRIÇÃO**	**METRAGEM**
A	Subsolo	100 vagas coletivas de veículos; circulação de veículos e apoio.	1.612,90m²
B	Térreo	B.1) Halls, salão de festas, salão de jogos, espaço kids, fitness Center, sanitários/vestiários e apoio serviços; B.2) 36 vagas coletivas de veículos e circulação de veículos;	850,00m²
C	Tipo (17x)	andar tipo = 08 unidades por andar), sendo: -08 aptºs de 02 dorm. (área cada unidade / 58,00m²) = 464,00m²; -circulação, elevadores, escadas e apoio = 104,16m²;	568,16m² x 17 andares= 9.658,72m² (136 unidades)
D	Ático	Casa de máquinas, reservatórios e depósitos	50,00m²
TOTAL CONSTRUÍDO BLOCO 3			12.171,62m²

BLOCO 4			
ITEM	**PAVTO**	**DESCRIÇÃO**	**METRAGEM**
A	Subsolo	100 vagas coletivas de veículos; circulação de veículos e apoio.	1.612,90m²
B	Térreo	B.1) Halls, salão de festas, salão de jogos, espaço kids, fitness Center, sanitários/vestiários e apoio serviços; B.2) 36 vagas coletivas de veículos e circulação de veículos;	850,00m²
C	Tipo (17x)	andar tipo = 08 unidades por andar), sendo: -08 aptºs de 02 dorm. (área cada unidade / 58,00m²) = 464,00m²; -circulação, elevadores, escadas e apoio = 104,16m²;	568,16m² x 17 andares= 9.658,72m² (136 unidades)
D	Ático	Casa de máquinas, reservatórios e depósitos	50,00m²
TOTAL CONSTRUÍDO BLOCO 4			12.171,62m²

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

Rua Dr. Roberto Shoji, nº 347 - Conj. 62 - Torre Isabela - Tel.: (13) 3471-3511 - CEP: 11701-030 - PRAIA GRANDE - SP
E-mail: jpperalta@terra.com.br

Município da Estância Bal. P. Grande SEAD

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

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

- ÁREA 05 – 4 BLOCOS

BLOCO 1			
ITEM	**PAVTO**	**DESCRIÇÃO**	**METRAGEM**
A	Subsolo	100 vagas coletivas de veículos; circulação de veículos e apoio.	1.612,90m²
B	Térreo	B.1) Halls, salão de festas, salão de jogos, espaço kids, fitness Center, sanitários/vestiários e apoio serviços; B.2) 36 vagas coletivas de veículos e circulação de veículos;	850,00m²
C	Tipo (17x)	andar tipo = 08 unidades por andar), sendo: -08 aptºs de 02 dorm. (área cada unidade / 58,00m²) = 464,00m²; -circulação, elevadores, escadas e apoio = 104,16m²;	568,16m² x 17 andares= 9.658,72m² (136 unidades)
D	Ático	Casa de máquinas, reservatórios e depósitos	50,00m²
TOTAL CONSTRUÍDO BLOCO 1			12.171,62m²

BLOCO 2			
ITEM	**PAVTO**	**DESCRIÇÃO**	**METRAGEM**
A	Subsolo	100 vagas coletivas de veículos; circulação de veículos e apoio.	1.612,90m²
B	Térreo	B.1) Halls, salão de festas, salão de jogos, espaço kids, fitness Center, sanitários/vestiários e apoio serviços; B.2) 36 vagas coletivas de veículos e circulação de veículos;	850,00m²
C	Tipo (17x)	andar tipo = 08 unidades por andar), sendo: -08 aptºs de 02 dorm. (área cada unidade / 58,00m²) = 464,00m²; -circulação, elevadores, escadas e apoio = 104,16m²;	568,16m² x 17 andares= 9.658,72m² (136 unidades)
D	Ático	Casa de máquinas, reservatórios e depósitos	50,00m²
TOTAL CONSTRUÍDO BLOCO 2			12.171,62m²

BLOCO 4			
ITEM	**PAVTO**	**DESCRIÇÃO**	**METRAGEM**
A	Subsolo	100 vagas coletivas de veículos; circulação de veículos e apoio.	1.612,90m²
B	Térreo	B.1) Halls, salão de festas, salão de jogos, espaço kids, fitness Center, sanitários/vestiários e apoio serviços; B.2) 36 vagas coletivas de veículos e circulação de veículos;	850,00m²
C	Tipo (17x)	andar tipo = 08 unidades por andar), sendo: -08 aptºs de 02 dorm. (área cada unidade / 58,00m²) = 464,00m²; -circulação, elevadores, escadas e apoio = 104,16m²;	568,16m² x 17 andares= 9.658,72m² (136 unidades)
D	Ático	Casa de máquinas, reservatórios e depósitos	50,00m²
TOTAL CONSTRUÍDO BLOCO 4			12.171,62m²

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

Rua Dr. Roberto Shoji, nº 347 - Conj. 62 - Torre Isabela - Tel.: (13) 3471-3511 - CEP: 11701-030 - PRAIA GRANDE - SP
E-mail: jpperalta@terra.com.br

SEAD

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

4.3.2 – Memorial Descritivo das Áreas 07 e 08

- **ÁREA 07:** Área 07, do loteamento denominado Balneário Paquetá, medindo 49,71 metros de frente para a Rua Roberto Borella, de quem da referida rua olha para o imóvel, pelo lado direito mede 149,50 metros e confronta com a Área 08, pelo lado esquerdo mede 149,00 metros confrontando com a Quadra 18 do Loteamento Balneário Paquetá e nos fundos mede 49,48 metros, confrontando com a Rua Nestor Ferreira da Rocha Júnior, perfazendo uma área de 6.537,21m². A ocupação da área caracteriza-se pela implantação de 04 blocos de edifícios residenciais, com apartamentos de 02 dormitórios (136 unidades residenciais por bloco), totalizando 544 unidades na área. Conta também com área de lazer descoberta, comum aos 04 blocos, que totaliza 3.137,21m², contendo jardins, playgrounds, piscina com deck e áreas de circulação externa.

- **ÁREA 08:** Área 08, do loteamento denominado Balneário Paquetá, medindo 49,71 metros de frente para a Rua Roberto Barrella, de quem da referida rua olha para o imóvel, pelo lado direito mede 150,00 metros e confronta com a Quadra 17 do Loteamento Balneário Paquetá, pelo lado esquerdo mede 149,50 metros confrontando com a Área 07 e nos fundos mede 49,48 metros, confrontando com a Rua Nestor Ferreira da Rocha Júnior, perfazendo uma área de 6.559,11m². A ocupação da área caracteriza-se pela implantação de 04 blocos de edifícios residenciais, com apartamentos de 02 dormitórios (136 unidades residenciais por bloco), totalizando 544 unidades na área. Conta também com área de lazer descoberta, comum aos 04 blocos, que totaliza 3.159,11m², contendo jardins, playgrounds, piscina com deck e áreas de circulação externa.

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

Prefeitura de Praia Grande SEAD

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Fls. 115
Proc. 24903/2008

Descrição: Padrão/Bloco de Edifício

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

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

- AREA 07 – 4 BLOCOS

BLOCO 1			
ITEM	PAVTO	DESCRIÇÃO	METRAGEM
A	Subsolo	100 vagas coletivas de veículos; circulação de veículos e apoio.	1.604,70m²
B	Térreo	B.1) Halls, salão de festas, salão de jogos, espaço kids, fitness Center, sanitários/vestiários e apoio serviços; B.2) 36 vagas coletivas de veículos e circulação de veículos;	850,00m²
C	Tipo (17x)	andar tipo = 08 unidades por andar), sendo: -08 aptºs de 02 dorm. (área cada unidade / 58,00m²) = 464,00m²; -circulação, elevadores, escadas e apoio = 104,16m²;	568,16m² x 17 andares= 9.658,72m² (136 unidades)
D	Ático	Casa de máquinas, reservatórios e depósitos	50,00m²
TOTAL CONSTRUÍDO BLOCO 1			12.163,42m²

BLOCO 2			
ITEM	PAVTO	DESCRIÇÃO	METRAGEM
A	Subsolo	100 vagas coletivas de veículos; circulação de veículos e apoio.	1.604,70m²
B	Térreo	B.1) Halls, salão de festas, salão de jogos, espaço kids, fitness Center, sanitários/vestiários e apoio serviços; B.2) 36 vagas coletivas de veículos e circulação de veículos;	850,00m²
C	Tipo (17x)	andar tipo = 08 unidades por andar), sendo: -08 aptºs de 02 dorm. (área cada unidade / 58,00m²) = 464,00m²; -circulação, elevadores, escadas e apoio = 104,16m²;	568,16m² x 17 andares= 9.658,72m² (136 unidades)
D	Ático	Casa de máquinas, reservatórios e depósitos	50,00m²
TOTAL CONSTRUÍDO BLOCO 2			12.163,42m²

Rua Dr. Roberto Shoji, nº 347 - Conj. 62 - Torre Isabela - Tel.: (13) 3471-3511 - CEP: 11701-030 - PRAIA GRANDE - SP
E-mail: jpperalta@terra.com.br

SEAD

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Fls. 1152
Proc. 24905/2008

BLOCO 3			
ITEM	PAVTO	DESCRIÇÃO	METRAGEM
A	Subsolo	100 vagas coletivas de veículos; circulação de veículos e apoio.	1.604,70m²
B	Térreo	B.1) Halls, salão de festas, salão de jogos, espaço kids, fitness Center, sanitários/vestiários e apoio serviços; B.2) 36 vagas coletivas de veículos e circulação de veículos;	850,00m²
C	Tipo (17x)	andar tipo = 08 unidades por andar), sendo: -08 aptºs de 02 dorm. (área cada unidade / 58,00m²) = 464,00m²; -circulação, elevadores, escadas e apoio = 104,16m²;	568,16m² x 17 andares= 9.658,72m² (136 unidades)
D	Ático	Casa de máquinas, reservatórios e depósitos	50,00m²
TOTAL CONSTRUÍDO BLOCO 3			12.163,42m²

BLOCO 4			
ITEM	PAVTO	DESCRIÇÃO	METRAGEM
A	Subsolo	100 vagas coletivas de veículos; circulação de veículos e apoio.	1.604,70m²
B	Térreo	B.1) Halls, salão de festas, salão de jogos, espaço kids, fitness Center, sanitários/vestiários e apoio serviços; B.2) 36 vagas coletivas de veículos e circulação de veículos;	850,00m²
C	Tipo (17x)	andar tipo = 08 unidades por andar), sendo: -08 aptºs de 02 dorm. (área cada unidade / 58,00m²) = 464,00m²; -circulação, elevadores, escadas e apoio = 104,16m²;	568,16m² x 17 andares= 9.658,72m² (136 unidades)
D	Ático	Casa de máquinas, reservatórios e depósitos	50,00m²
TOTAL CONSTRUÍDO BLOCO 4			12.163,42m²

QUADRO GERAL DE ÁREAS – ÁREA 07	
ITEM	ÁREA CONSTRUÍDA
BLOCO 1 (136 UNIDADES RESIDENCIAIS)	12.163,42m²
BLOCO 2 (136 UNIDADES RESIDENCIAIS)	12.163,42m²
BLOCO 3 (136 UNIDADES RESIDENCIAIS)	12.163,42m²
BLOCO 4 (136 UNIDADES RESIDENCIAIS)	12.163,42m²
TOTAL CONSTRUÍDO ÁREA 07 (544 UNIDADES RESIDENCIAIS – 02 dormitórios)	48.653,68m²

- ÁREA 08 – 4 BLOCOS

BLOCO 1			
ITEM	PAVTO	DESCRIÇÃO	METRAGEM
A	Subsolo	100 vagas coletivas de veículos; circulação de veículos e apoio.	1.610,17m²
B	Térreo	B.1) Halls, salão de festas, salão de jogos, espaço kids, fitness Center, sanitários/vestiários e apoio serviços; B.2) 36 vagas coletivas de veículos e circulação de veículos;	850,00m²
C	Tipo (17x)	andar tipo = 08 unidades por andar), sendo: -08 aptºs de 02 dorm. (área cada unidade / 58,00m²) = 464,00m²; -circulação, elevadores, escadas e apoio = 104,16m²;	568,16m² x 17 andares= 9.658,72m² (136 unidades)
D	Ático	Casa de máquinas, reservatórios e depósitos	50,00m²
TOTAL CONSTRUÍDO BLOCO 1			12.168,89m²

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

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

E-mail: jpperalta@terra.com.br

SEAD

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Fls. 153
Proc. 24905/2008

BLOCO 2			
ITEM	PAVTO	DESCRIÇÃO	METRAGEM
A	Subsolo	100 vagas coletivas de veículos; circulação de veículos e apoio.	1.610,17m²
B	Térreo	B.1) Halls, salão de festas, salão de jogos, espaço kids, fitness Center, sanitários/vestiários e apoio serviços; B.2) 36 vagas coletivas de veículos e circulação de veículos;	850,00m²
C	Tipo (17x)	andar tipo = 08 unidades por andar), sendo: -08 aptºs de 02 dorm. (área cada unidade / 58,00m²) = 464,00m²; -circulação, elevadores, escadas e apoio = 104,16m²;	568,16m² x 17 andares= 9.658,72m² (136 unidades)
D	Ático	Casa de máquinas, reservatórios e depósitos	50,00m²
TOTAL CONSTRUÍDO BLOCO 2			12.168,89m²

BLOCO 3			
ITEM	PAVTO	DESCRIÇÃO	METRAGEM
A	Subsolo	100 vagas coletivas de veículos; circulação de veículos e apoio.	1.610,17m²
B	Térreo	B.1) Halls, salão de festas, salão de jogos, espaço kids, fitness Center, sanitários/vestiários e apoio serviços; B.2) 36 vagas coletivas de veículos e circulação de veículos;	850,00m²
D	Tipo (17x)	andar tipo = 08 unidades por andar), sendo: -08 aptºs de 02 dorm. (área cada unidade / 58,00m²) = 464,00m²; -circulação, elevadores, escadas e apoio = 104,16m²;	568,16m² x 17 andares= 9.658,72m² (136 unidades)
E	Ático	Casa de máquinas, reservatórios e depósitos	50,00m²
TOTAL CONSTRUÍDO BLOCO 3			12.168,89m²

BLOCO 4			
ITEM	PAVTO	DESCRIÇÃO	METRAGEM
A	Subsolo	100 vagas coletivas de veículos; circulação de veículos e apoio.	1.610,70m²
B	Térreo	B.1) Halls, salão de festas, salão de jogos, espaço kids, fitness Center, sanitários/vestiários e apoio serviços; B.2) 36 vagas coletivas de veículos e circulação de veículos;	850,00m²
D	Tipo (17x)	andar tipo = 08 unidades por andar), sendo: -08 aptºs de 02 dorm. (área cada unidade / 58,00m²) = 464,00m²; -circulação, elevadores, escadas e apoio = 104,16m²;	568,16m² x 17 andares= 9.658,72m² (136 unidades)
E	Ático	Casa de máquinas, reservatórios e depósitos	50,00m²
TOTAL CONSTRUÍDO BLOCO 4			12.168,89m²

QUADRO GERAL DE ÁREAS – ÁREA 08	
ITEM	ÁREA CONSTRUÍDA
BLOCO 1 (136 UNIDADES RESIDENCIAIS)	12.168,89m²
BLOCO 2 (136 UNIDADES RESIDENCIAIS)	12.168,89m²
BLOCO 3 (136 UNIDADES RESIDENCIAIS)	12.168,89m²
BLOCO 4 (136 UNIDADES RESIDENCIAIS)	12.168,89m²
TOTAL CONSTRUÍDO ÁREA 08 (544 UNIDADES RESIDENCIAIS – 02 dormitórios)	48.675,56m²

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

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

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

E-mail: jpperalta@terra.com.br

SEAD

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Fls. 1159
Proc. 24905/2001

RESUMO / IMPLANTAÇÃO DE EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS

AREAS (METRAGENS)	PREDIOS (UNIDADES)	TIPOLOGIA DOS APARTAMENTOS	NUMERO DE PAVIMENTOS	APARTAMENTOS POR PREDIO	TOTAL DE APARTAMENTOS (POR ÁREA)	TOTAL CONSTRUIDO (POR ÁREA)
AREA 1 (6.581,01m²)	04	03 e 02 dormitórios (50,00m² e 58,00m²)	17 andares tipo	136 unidades (08 unidades por andar): - 68 apt's. de 02 dormit. - 68 apt's. de 03 dormit.	544 unidades (AIT = 12)	59.088,48m²
AREA 2 (6.602,91m²)	04	03 e 02 dormitórios (50,00m² e 58,00m²)	17 andares tipo	136 unidades (08 unidades por andar) - 68 apt's. de 02 dormit. - 68 apt's. de 03 dormit.	544 unidades (AIT = 12)	59.116,36m²
AREA 4 (6.570,05m²)	04	02 dormitórios (58,00m²)	17 andares tipo	136 unidades (08 unidades por andar) - 136 apt's. de 02 dormit.	544 unidades (AIT = 12)	45.656,48m²
AREA 5 (6.570,05m²)	04	02 dormitórios (58,00m²)	17 andares tipo	136 unidades (08 unidades por andar) - 136 apt's. de 02 dormit.	544 unidades (AIT = 12)	45.656,48m²
AREA 7 (6.537,21m²)	04	02 dormitórios (58,00m²)	17 andares tipo	136 unidades (08 unidades por andar) - 136 apt's. de 02 dormit.	544 unidades (AIT = 12)	45.663,68m²
AREA 8 (6.559,11m²)	04	02 dormitórios (58,00m²)	17 andares tipo	136 unidades (08 unidades por andar) - 136 apt's. de 02 dormit.	544 unidades (AIT = 12)	45.875,56m²

TOTAL GERAL DE APARTAMENTOS: 3.264 unidades

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

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

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

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.

Rua Dr. Roberto Shoji, nº 347 - Conj. 62 - Torre Isabela - Tel.: (13) 3471-3511 - CEP: 11701-030 - PRAIA GRANDE - SP
E-mail: jpperalta@terra.com.br

SEAD

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Fls. 1155
Proc. 24905/2008

2. Alvenarias.

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

3. Revestimentos de paredes.

3.1. Revestimentos internos.

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

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

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

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

3.2. Revestimentos externos.

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

4. Revestimentos de pisos.

4.1. Área Comum:

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

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

4.1.3. Hall de entrada: Porcelanato.

4.1.4. Escada principal: Cimento alisado.

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

4.1.6. Recuo para ajardinamento.

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

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

Rua Dr. Roberto Shoji, nº 347 - Conj. 62 - Torre Isabela - Tel.: (13) 3471-3511 - CEP: 11701-030 - PRAIA GRANDE - SP
E-mail: jpperalta@terra.com.br

Município de Estância Bal. P. Grande SEAD

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Fls. 1156
Proc. 24905/2008

4.2. Área Privativa

4.2.1. Dormitórios e respectiva circulação: Cimento alisado.

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

4.2.3. Cozinhas, lavanderias e banheiros: Piso cerâmico.

5. Rodapés, peitoris, capeamentos de muretas e corrimões

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

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

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

6. Forros.

6.1. Banheiros e lavanderias: Gesso.

6.2. Hall de entrada, circulação: Gesso.

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

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

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

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

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

Rua Dr. Roberto Shoji, nº 347 - Conj. 62 - Torre Isabela - Tel.: (13) 3471-3511 - CEP: 11701-030 - PRAIA GRANDE - SP
E-mail: jpperalta@terra.com.br

SEAD

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

8. Rede de água.

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

9. Rede de gás.

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

10. Tomadas elétricas, televisão e telefone nos apartamentos.

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

11. Esquadrias dos apartamentos.

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

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

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

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

11.5. Ferragens:

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

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

Rua Dr. Roberto Shoji, nº 347 - Conj. 62 - Torre Isabela - Tel.: (13) 3471-3511 - CEP: 11701-030 - PRAIA GRANDE - SP
E-mail: jpperalta@terra.com.br

SEAD

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Fls. 115
Proc. 24905/2008

12. Pintura.

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

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

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

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

13. Equipamentos e construções especiais.

13.1. Elevador (dois): 5 As portas externas dos elevadores no pavimento térreo serão em aço inox escovado. Nos demais andares serão em aço pintadas com tinta a óleo. Os pisos dos elevadores serão em granito polido ou porcelanato.

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

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

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

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

14. Vidros.

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

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

Rua Dr. Roberto Shoji, nº 347 - Conj. 62 - Torre Isabela - Tel.: (13) 3471-3511 - CEP: 11701-030 - PRAIA GRANDE - SP
E-mail: jpperalta@terra.com.br

SEAD

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

1135
Proc. 24905/2008

15. Incêndio.

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

16. Limpeza Geral.

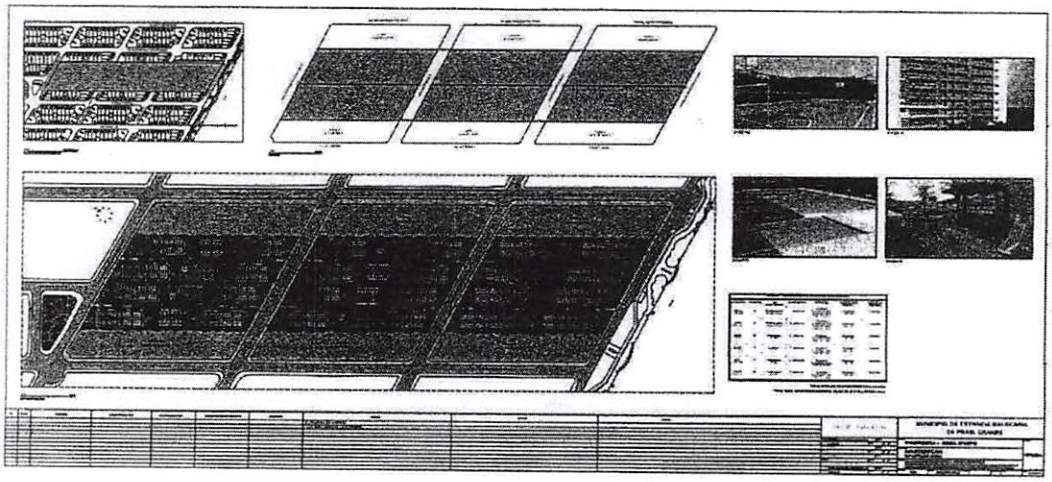
Após o término dos serviços de construção, será feita uma limpeza geral com a retirada total dos entulhos e restos de materiais.

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

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

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

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



Rua Dr. Roberto Shoji, nº 347 - Conj. 62 - Torre Isabela - Tel.: (13) 3471-3511 - CEP: 11701-030 - PRAIA GRANDE - SP
E-mail: jpperalta@terra.com.br

Município de Estância Balneária de Praia Grande
SEAD

25
Fls. 1160
Proc. 24905/2008

5 – CÁLCULO DO VALOR DO POTENCIAL ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO

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

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

- VGV = Valor geral de vendas;
- C_{obra} = Custo global da construção;

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

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

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

Rua Dr. Roberto Shoji, nº 347 - Conj. 62 - Torre Isabela - Tel.: (13) 3471-3511 - CEP: 11701-030 - PRAIA GRANDE - SP
E-mail: jpperalta@terra.com.br

SEAD

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

5.1 – Valor Geral de Vendas - VGV

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

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

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

5.1.1 – Levantamento de Dados de Mercado

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

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

Fls. 1162
Proc. 29905/2008

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

Foram pesquisados dados com boa amostragem de elementos de comparação.

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

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

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

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

5.1.2 – Tratamento por Fatores dos Dados Pesquisados

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

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

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

Rua Dr. Roberto Shoji, nº 347 - Conj. 62 - Torre Isabela - Tel.: (13) 3471-3511 - CEP: 11701-030 - PRAIA GRANDE - SP
E-mail: jpperalta@terra.com.br

SEAD

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:

ibape SP — Qualidade em perícias e avaliações | INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO — www.ibape-sp.org.br

3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R_8N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo **"VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS"**, publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R_8N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO		INTERVALO DE VALORES		
				Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico		0,080	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples		0,132	0,155	0,180
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico		0,360	0,420	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário		0,492	0,576	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico		0,672	0,786	0,900
		1.2.4- Padrão Simples		0,912	1,056	1,200
		1.2.5- Padrão Médio		1,212	1,386	1,560
		1.2.6 -Padrão Superior		1,572	1,776	1,980
		1.2.7- Padrão Fino		1,992	2,436	2,880
		1.2.8 -Padrão Luxo		Acima de 2,89		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico		0,600	0,810	1,020
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,256	1,590
			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 3,49		

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

SEAD

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

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

F_{oc} = Fator de depreciação;

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

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

TABELA 1

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

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

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

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

Rua Dr. Roberto Shoji, nº 347 - Conj. 62 - Torre Isabela - Tel.: (13) 3471-3511 - CEP: 11701-030 - PRAIA GRANDE - SP
E-mail: jpperalta@terra.com.br

Município de Praia Grande SEAD

Fls. 1165
Proc. 39405/2008

TABELA 2

IR em % da VU	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,985	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	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	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	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	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069

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

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

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

Os critérios de seleção e tratamento dos dados pesquisados obedeceram às diretrizes preconizadas pelas Normas Avaliatórias de Imóveis Urbanos, demonstrando todos os cálculos de homogeneização de cada elemento pesquisado.

Procurou-se pesquisar o maior número de elementos comparativos, visando atender o nível de precisão desejada na presente avaliação.

Prefeitura Municipal de Praia Grande - SEAD

Fls. 311166
Proc. 24905/2008

5.1.3 – Valores do Metro Quadrado Médio de Venda

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

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

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

ÁREA	VALOR M² MÉDIO APTO 2 DORM.		ANEXO DO LAUDO
4	R$	3.305,70	2
5	R$	3.305,70	2
7	R$	3.221,54	3
8	R$	3.221,54	3

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

Município de Praia Grande SEAD

Fls. 1167
Proc. 37905/2008

5.1.4 – Valor Geral de Vendas - VGV

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

ÁREA 04				
BLOCO	**QUANT. DE UNIDADES**	**ÁREA CONST. ÚTIL (m²)**	**VALOR DO M² MÉDIO**	**VALOR TOTAL**
BLOCO 1	136	58,00	3.305,70	R$ 26.075.361,60
BLOCO 2	136	58,00	3.305,70	R$ 26.075.361,60
BLOCO 3	136	58,00	3.305,70	R$ 26.075.361,60
BLOCO 4	136	58,00	3.305,70	R$ 26.075.361,60
	VALOR TOTAL			**R$ 104.301.446,40**

ÁREA 05				
BLOCO	**QUANT. DE UNIDADES**	**ÁREA CONST. ÚTIL (m²)**	**VALOR DO M² MÉDIO**	**VALOR TOTAL**
BLOCO 1	136	58,00	3.305,70	R$ 26.075.361,60
BLOCO 2	136	58,00	3.305,70	R$ 26.075.361,60
BLOCO 3	136	58,00	3.305,70	R$ 26.075.361,60
BLOCO 4	136	58,00	3.305,70	R$ 26.075.361,60
	VALOR TOTAL			**R$ 104.301.446,40**

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

Rua Dr. Roberto Shoji, nº 347 - Conj. 62 - Torre Isabela - Tel.: (13) 3471-3511 - CEP: 11701-030 - PRAIA GRANDE - SP
E-mail: jpperalta@terra.com.br

SEAD

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

ÁREA 07				
BLOCO	**QUANT. DE UNIDADES**	**ÁREA CONST. ÚTIL (m²)**	**VALOR DO M² MÉDIO**	**VALOR TOTAL**
BLOCO 1	136	58,00	3.221,54	R$ 25.411.507,52
BLOCO 2	136	58,00	3.221,54	R$ 25.411.507,52
BLOCO 3	136	58,00	3.221,54	R$ 25.411.507,52
BLOCO 4	136	58,00	3.221,54	R$ 25.411.507,52
	VALOR TOTAL			**R$ 101.646.030,08**

ÁREA 08				
BLOCO	**QUANT. DE UNIDADES**	**ÁREA CONST. ÚTIL (m²)**	**VALOR DO M² MÉDIO**	**VALOR TOTAL**
BLOCO 1	136	58,00	3.221,54	R$ 25.411.507,52
BLOCO 2	136	58,00	3.221,54	R$ 25.411.507,52
BLOCO 3	136	58,00	3.221,54	R$ 25.411.507,52
BLOCO 4	136	58,00	3.221,54	R$ 25.411.507,52
	VALOR TOTAL			**R$ 101.646.030,08**

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

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

VGV = R$ 411.894.953,00

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

Rua Dr. Roberto Shoji, nº 347 - Conj. 62 - Torre Isabela - Tel.: (13) 3471-3511 - CEP: 11701-030 - PRAIA GRANDE - SP
E-mail: jpperalta@terra.com.br

SEAD

Fls. 1169
Proc. 24905/2008

5.1.5 – Estimativa do Custo Global da Construção

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

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

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

O empreendimento em estudo possuiu em sua integridade total as características do Residencial Multifamiliar do tipo "R – 16", Padrão Normal, onde o valor unitário do CUB é de R$ 1.255,74/m², conforme publicado pelo Sinduscon SP.

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

Rua Dr. Roberto Shoji, nº 347 - Conj. 62 - Torre Isabela - Tel.: (13) 3471-3511 - CEP: 11701-030 - PRAIA GRANDE - SP
E-mail: jpperalta@terra.com.br

Município de Praia Grande SEAD

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

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

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

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

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

Para o cálculo do custo global da construção será considerada a área total construída útil prevista para o empreendimento projetado. Isto porque a pesquisa de preços de venda foi baseada nas áreas construídas úteis das unidades pesquisadas. A área total construída útil do empreendimento projetado é de 126.208,00 m², assim distribuída por bloco:

ÁREA	BLOCO	ÁREA CONSTR. ÚTIL (m²)
4	1 a 4	31.552,00
5	1 a 4	31.552,00
7	1 a 4	31.552,00
8	1 a 4	31.552,00
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA ÚTIL		**126.208,00**

Rua Dr. Roberto Shoji, nº 347 - Conj. 62 - Torre Isabela - Tel.: (13) 3471-3511 - CEP: 11701-030 - PRAIA GRANDE - SP
E-mail: jpperalta@terra.com.br

SEAD

SindusCon SP
O Sindicato da Construção
Desde 1924

Boletim Econômico - Outubro de 2016

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

	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
		Variação (%)				Variação (%)				Variação (%)				Variação (%)		
Data	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses
out/15	176,23	-0,02	4,72	4,78	209,21	0,00	6,51	6,51	139,10	-0,05	1,85	1,99	208,57	0,03	6,33	6,33
nov/15	176,27	0,02	4,75	4,78	209,21	0,00	6,51	6,51	139,16	0,05	1,91	1,99	208,57	0,00	6,33	6,33
dez/15	176,57	0,17	4,92	4,92	209,21	0,00	6,51	6,51	139,81	0,45	2,37	2,37	208,57	0,00	6,33	6,33
jan/16	177,28	0,40	0,40	5,01	210,30	0,52	0,52	6,58	140,17	0,26	0,26	2,63	208,57	0,00	0,00	5,51
fev/16	177,36	0,05	0,45	4,95	210,37	0,04	0,56	6,62	140,26	0,06	0,32	2,32	208,57	0,00	0,00	5,51
mar/16	177,38	0,01	0,46	4,90	210,37	0,00	0,56	6,62	140,30	0,03	0,35	2,26	208,57	0,00	0,00	5,51
abr/16	177,60	0,12	0,59	4,68	210,68	0,14	0,70	6,78	140,45	0,10	0,46	1,42	208,57	0,00	0,00	5,51
mai/16	177,64	0,02	0,61	2,44	210,68	0,00	0,70	3,19	140,53	0,06	0,52	1,25	208,57	0,00	0,00	2,56
jun/16	183,69	3,40	4,03	4,65	221,92	5,34	6,08	6,61	140,80	0,19	0,71	1,37	218,22	4,63	4,63	6,40
jul/16	185,92	1,21	5,30	5,63	226,31	1,98	8,17	8,25	140,69	-0,08	0,63	1,28	221,10	1,32	6,01	7,26
ago/16	185,93	0,01	5,30	5,68	226,31	0,00	8,17	8,25	140,72	0,02	0,65	1,47	221,10	0,00	6,01	6,42
set/16	186,34	0,22	5,53	5,71	226,86	0,25	8,44	8,44	140,94	0,16	0,81	1,27	221,86	0,34	6,37	6,40
out/16	186,42	0,04	5,58	5,78	226,86	0,00	8,44	8,44	141,11	0,12	0,93	1,45	221,86	0,00	6,37	6,37

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

	R$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	793,65	61,26
Material	461,08	35,59
Despesas Administrativas	40,91	3,16
Total	1.295,64	100,00

(*) Encargos Sociais: 175,93%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, outubro de 2016 em R$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.280,35	0,04	R-1	1.588,61	0,04	R-1	1.892,21	6,08
PP-4	1.166,07	0,03	PP-4	1.485,89	0,03	R-8	1.513,66	6,07
R-8	1.108,16	0,03	R-8	1.295,64	0,04	R-16	1.625,02	6,04
PIS	871,21	0,03	R-16	1.255,74	0,04			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

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

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

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

ITEM	VALOR UNITÁRIO/ PERCENTUAL	ÁREA (m²)	CUSTO ESTIMADO
Construção	R$ 1.255,74	126.208,00	R$ 158.484.433,92
Serviços prelimanares (Canteiro de obras, alojamento, administração local, mobilização e desmobilização, etc.)	1,50%		R$ 2.377.266,51
Elevadores	3,50%		R$ 5.546.955,19
Instalações e equipamentos diversos (bombas de recalque, pressurização, ventilação, exasutão, gás encanado, sistema de ar condicionado tipo split, etc)	1,50%		R$ 2.377.266,51
Piscina, paisagismo, quadra de esportes, etc.	2,50%		R$ 3.962.110,85
Corretagem, publicidade, marketing, etc	8,00%		R$ 12.678.754,71
Serviços complementares	1,50%		R$ 2.377.266,51
		Sub total	R$ 187.804.054,20
BDI	30%		R$ 56.341.216,26
Valor do Terreno	Avaliado com preços de mercado		R$ 28.336.483,00
CUSTO TOTAL ESTIMADO DA CONSTRUÇÃO			**R$ 272.481.753,45**

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

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

Município de Estância Balneária de Praia Grande SEAD

Fls. 33 1173
Proc. 019052008

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

C_{global} = R$ 272.481.753,00

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

5.1.6 – Valor Projetado do Potencial Econômico do Empreendimento

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

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

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

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

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

Data base: outubro de 2.016.

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

5.2 – Valor Presente Líquido – Potencial Econômico

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

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

Rua Dr. Roberto Shoji, nº 347 - Conj. 62 - Torre Isabela - Tel.: (13) 3471-3511 - CEP: 11701-030 - PRAIA GRANDE - SP
E-mail: jpperalta@terra.com.br

Município da Estância Balneária de Praia Grande - SEAD

39
Fls. 1174
Proc. 24901/2008

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

Esse valor é calculado pela seguinte fórmula:

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

VPL = Valor presente liquido
V_0 = Valor no período zero, isto o investimento inicial;
i = taxa de juros
n = período da construção e absorção das unidades pelo mercado.

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

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

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

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

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

VPL = R$ 76.600.659,00

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

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

Rua Dr. Roberto Shoji, nº 347 - Conj. 62 - Torre Isabela - Tel.: (13) 3471-3511 - CEP: 11701-030 - PRAIA GRANDE - SP
E-mail: jpperalta@terra.com.br

SEAD

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Fls. 115
Proc. 24905

6 – RELAÇÃO DE ANEXOS

- Anexo 01 – Planta do "lay out" da implantação do empreendimento imobiliário projetado

- Anexo 02 – Pesquisa de valores imobiliários de venda de apartamentos de 2 dormitórios – Áreas 04 e 05

- Anexo 03 – Pesquisa de valores imobiliários de venda de apartamentos de 3 dormitórios – Áreas 07 e 08

8 – TERMO DE ENCERRAMENTO

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

Praia Grande, 16 de Novembro de 2.016.

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA
Perito Engenheiro Credenciado

Rua Dr. Roberto Shoji, nº 347 - Conj. 62 - Torre Isabela - Tel.: (13) 3471-3511 - CEP: 11701-030 - PRAIA GRANDE - SP
E-mail: jpperalta@terra.com.br

Município de Praia Grande SEAD

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

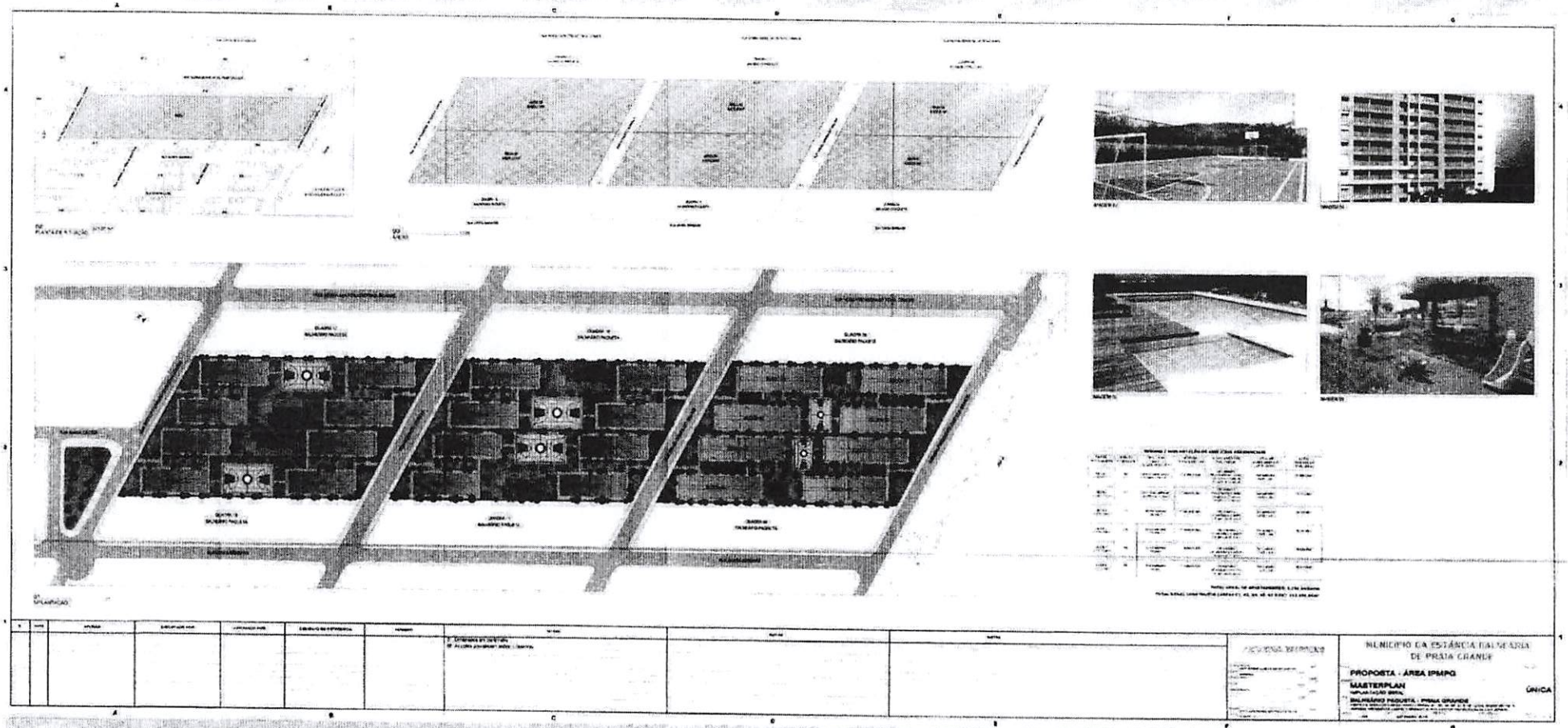
41

Fls. 176
Proc. 24905/2007

ANEXO 01

PLANTA DO LAY OUT DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETADO

Rua Dr. Roberto Shoji, nº 347 - Conj. 62 - Torre Isabela - Tel.: (13) 3471-3511 - CEP: 11701-030 - PRAIA GRANDE - SP
E-mail: jpperalta@terra.com.br



MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA
DE PRAIA GRANDE

PROPOSTA - ÁREA IPMPG

MASTERPLAN

ÚNICA

Município de Praia Grande - SP
SEAO

Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

43 07

Em 07 de julho de 2016.

Fls. 1178
Proc. 24905/2008

OFÍCIO GP Nº 0409/2016

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

Senhor Oficial,

O Município da Estância Balneária de Praia Grande, CNPJ/MF sob nº 46.177.531/0001-55, situada à Avenida Presidente Kennedy, nº 9.000, neste ato representada pelo Sr. Prefeito Municipal, Alberto Pereira Mourão, na qualidade de proprietária da ÁREA de terras situada no Balneário Paquetá, no perímetro urbano do Município e Comarca de Praia Grande, **medindo** 99,88 metros de frente para a Avenida Presidente Castelo Branco; 98,96 metros nos fundos confinando com a Rua Nestor da Rocha Junior (antiga Rua 8); 485,00 metros a direita de quem da Avenida Presidente Castelo Branco olha para área, divisando com os lotes das quadras 03, 10 e 17 do loteamento Balneário Paquetá; 483,00 metros a esquerda, na mesma posição, divisando com os lotes das quadras 04, 11 e 18 do loteamento Balneário Paquetá; encerrando uma área de **46.616,23 m²**., objeto da Matricula nº 137.079 dessa Serventia Predial, vem, respeitosamente à presença de Vossa Senhoria, expor e afinal requerer o que segue:

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

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

área designada como Área 2; 150,00 metros a esquerda, na mesma posição, divisando com os lotes das quadras 04 do loteamento Balneário Paquetá; encerrando uma área de **6.581,01 m²**.

b) Parte da área designada como **Área 2**: **Mede** 49,94 metros de frente para a Avenida Presidente Castelo Branco; 49,70 metros nos fundos divisando com o remanescente da área - designada como Área 3 destinada ao prolongamento da Rua Israel Grimaldi Millani; 151,00 metros a direita de quem da Avenida Presidente Castelo Branco olha para área, divisando com os lotes da quadra 03 do loteamento Balneário Paquetá; 150,50 metros a esquerda, na mesma posição, divisando com remanescente da área designada como Área 1; encerrando uma área de **6.602,91 m²**.

c) Parte da área designada como **Área 3 destinada ao prolongamento da Rua Israel Grimaldi Millani:** **Mede** 18,00 metros de frente para a Rua Israel Grimaldi Millani; 18,00 metros nos fundos confinando com a Rua São Bento; 99,40 metros a direita de quem da Rua Israel Grimaldi Millani olha para a área, divisando com o remanescente da Área designada como Áreas 4 e 5; 99,40 metros a esquerda, na mesma posição, divisando com o remanescente da Área designada como Áreas 1 e 2; encerrando uma área de **3.806,74 m²**.

d) Parte da área designada como **Área 4**: **Mede** 49,70 metros de frente para o prolongamento da Rua Israel Grimaldi Millani - remanescente da área - designada como Área 3; 49,70 metros nos fundos confinando com o prolongamento da Rua Roberto Barrella - remanescente da área - designada como Área 6; 150,00 metros a direita de quem da Rua Israel Grimaldi Millani olha para área, divisando com o remanescente da área designada como Área 5; 150,00 metros a esquerda, na mesma posição, divisando com os lotes das quadras 11 do loteamento Balneário Paquetá; encerrando uma área de **6.570,05 m²**.

e) Parte da área designada como **Área 5**: **Mede Mede** 49,70 metros de frente para o prolongamento da Rua Israel Grimaldi Millani - remanescente da área - designada como Área 3; 49,70 metros nos fundos confinando com o prolongamento da Rua Roberto Barrella - remanescente da área - designada como Área 6; 150,00 metros a direita de quem da Rua Israel Grimaldi Millani olha para área, divisando com os lotes da quadra 10 do loteamento Balneário Paquetá; 150,00 metros a esquerda, na mesma posição, divisando com remanescente da área designada como Área 4; encerrando uma área de **6.570,05 m²**.

Fls. 1180
Proc. 24905/2008

Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo

45

f) Parte da área designada como **Área 6 destinada ao prolongamento da Rua Roberto Barrella:** **Mede** 16,00 metros de frente para a Rua Roberto Barrella; 16,00 metros nos fundos confinando com a Rua Maria da Penha Martins; 99,42 metros a direita de quem da Rua Roberto Barrella olha para a área, divisando com o remanescente da Área designada como Áreas 7 e 8; 99,40 metros a esquerda, na mesma posição, divisando com o remanescente da Área designada como Áreas 4 e 5; encerrando uma área de **3.389,15 m²**.

g) Parte da área designada como **Área 7**: **Mede** 49,48 metros de frente para a Rua Nestor da Rocha Junior; 49,71 metros nos fundos confinando com o remanescente da área designada como Área 6 destinada ao prolongamento da Rua Roberto Barrella; 149,00 metros a direita de quem da Rua Nestor da Rocha Junior olha para área, divisando com os lotes da quadra 18 do loteamento Balneário Paquetá; 149,50 metros a esquerda, na mesma posição, divisando com o remanescente da Área designada como Área 8; encerrando uma área de **6.537,21 m²**.

h) Parte da área designada como **Área 8**: **Mede** 49,48 metros de frente para a Rua Nestor da Rocha Junior; 49,71 metros nos fundos confinando com o remanescente da área designada como Área 6 destinada ao prolongamento da Rua Roberto Barrella; 149,50 metros a direita de quem da Rua Nestor da Rocha Junior olha para área, divisando com remanescente da área designada como Área 7; 150,00 metros a esquerda, na mesma posição, divisando com os lotes da quadra 17 do loteamento Balneário Paquetá; encerrando uma área de **6.559,11 m²**.

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

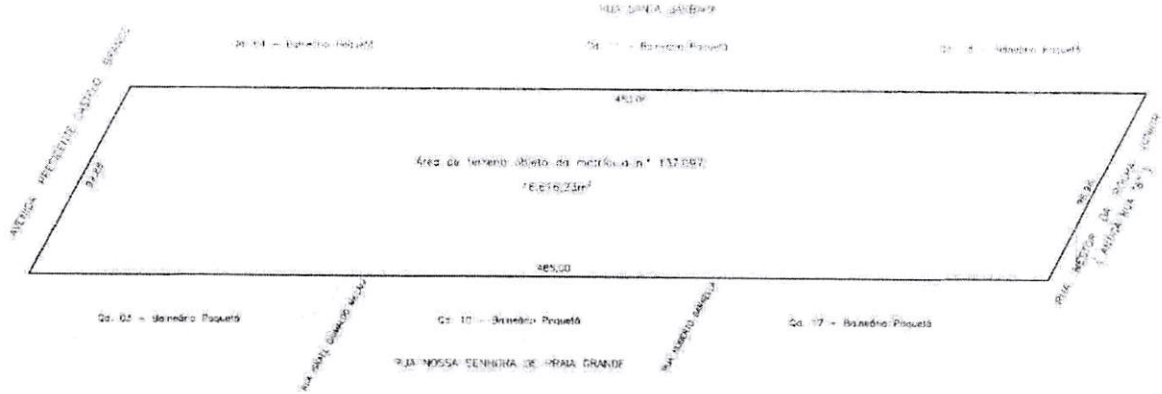
Termos em que, com os documentos probantes em apenso,

E. Deferimento

Atenciosamente,

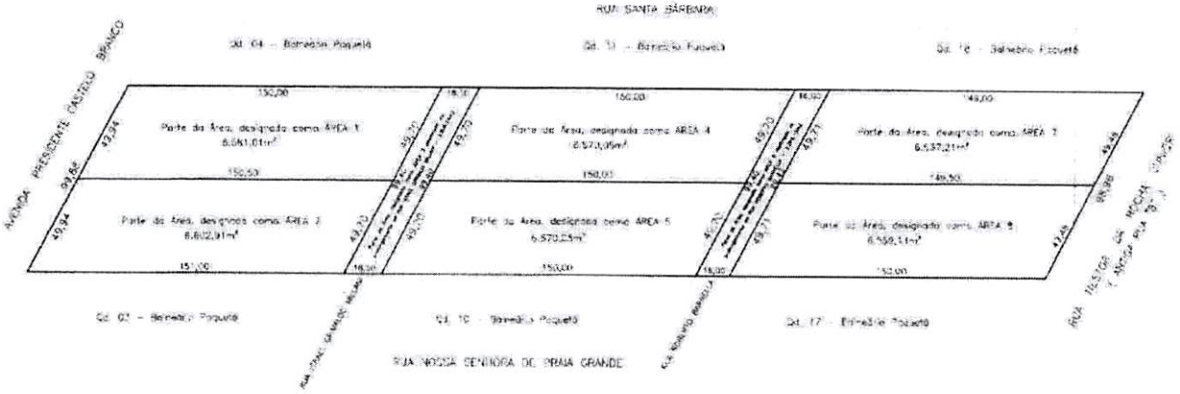
ALBERTO PEREIRA MOURÃO
Prefeito

SEAD



ANTES DO DESMEMBRAMENTO

ESCALA 1:1.000



APÓS O DESMEMBRAMENTO

ESCALA 1:1.000



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

SEM ESCALA

MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE

SEURB – SECRETARIA DE URBANISMO

ÁREAS

	TESTADA (m)	ÁREA (m²)
Área A Desmembrada:		
Área do terreno objeto da matrícula nº 137.087	485,00m	16.616,23m²
Área a Desmembrada:		
Parte da Área, designada como ÁREA 1	99,64m	6.581,01m²
Parte da Área, designada como ÁREA 2	99,64m	6.602,91m²
Parte da Área, designada como ÁREA 3	96,00m	3.808,74m²
Parte da Área, designada como ÁREA 4	99,42m	6.570,05m²
Parte da Área, designada como ÁREA 5	99,42m	6.570,25m²
Parte da Área, designada como ÁREA 6	32,00m	2.369,13m²
Parte da Área, designada como ÁREA 7	99,36m	6.537,21m²
Parte da Área, designada como ÁREA 8	99,18m	6.559,11m²

ROBERTO PEREIRA MAGNAC
Prefeito

ARQ. VENUS HELENA SANGUINO

DESMEMBRAMENTO EXECUTADO PELA MUNICIPALIDADE ATRAVÉS DO PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº [illegible]

NESTA DATA [illegible]

PM [illegible]

[illegible]

Município de Praia Grande – SEAD

Fls. 1182
Proc. 24905/2009

47

ANEXO 02

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

SEAD

Fls. 1183
Proc. 24905/2017

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

[redacted]

[redacted]

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

[redacted]

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

[redacted]

Tipo : Edificação Vertical
Modalidade : Venda
Data : 28/10/2016
Local : ÁREA 04/05 - Rua Israel Grimaldi Milani [redacted]
Cliente : Prefeitura Estância Balneária de Praia Grande
Área m²: 58,00
MÉDIA SANEADA (R$): 3.305,70

[redacted]

INTERVALO MÍNIMO : 3.113,04
INTERVALO MÁXIMO : 3.498,36

[redacted]

[redacted]

Fls. 118
Proc. 24905/2008

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082484-1

DESCRIÇÃO : APARTAMENTO DE 2 DORMITORIOS **DATA :** 28/10/2016

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,90 **PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,80

OBSERVAÇÃO :

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	198,74
☒ Obsolescência	**Idade** 0
	Estado de Conservação A - NOVO
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☒ Vagas	**Vagas** 1
	Acréscimo 0,00

Fls. 1185
Proc. 04950/2008

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

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

SEAD - Município de Campo Grande

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

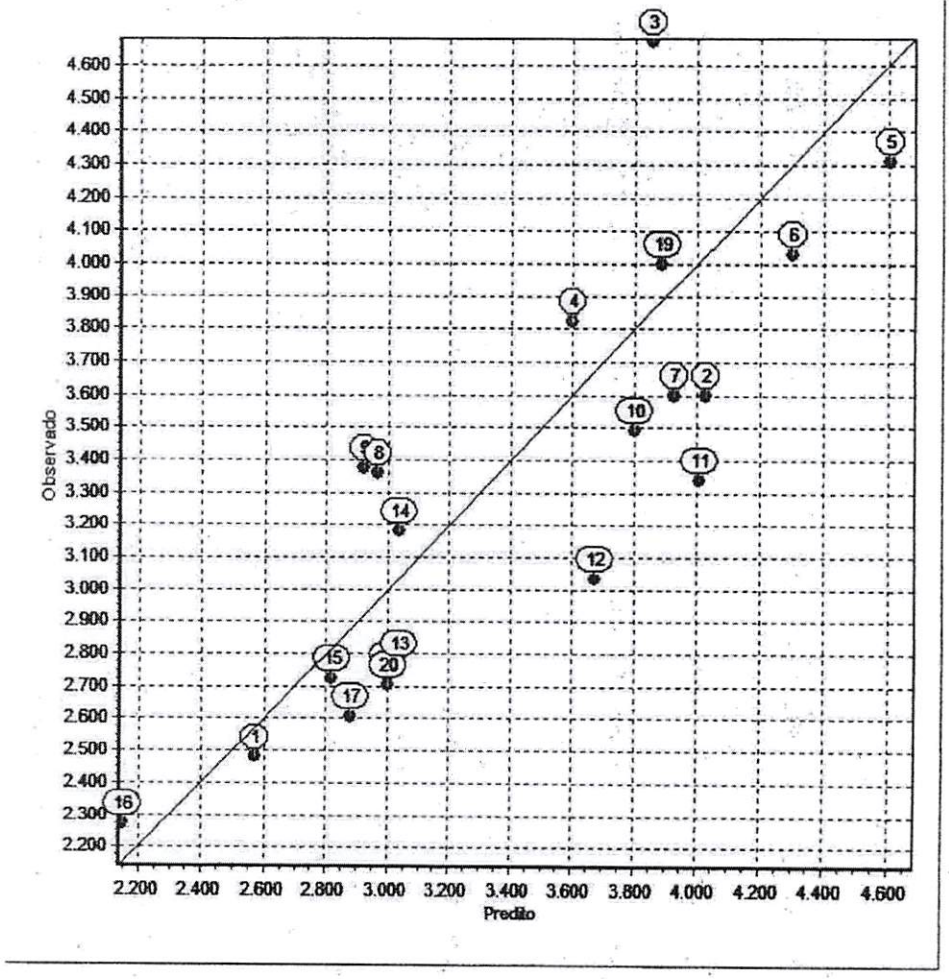
ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Item		
1	2.571,43	2.482,23
2	4.029,85	3.598,40
3	3.857,14	4.671,83
4	3.600,00	3.821,24
5	4.602,80	4.312,14
6	4.302,20	4.031,30
7	3.927,27	3.596,28
8	2.965,91	3.361,36
9	2.920,21	3.376,02
10	3.800,00	3.493,29
11	4.009,09	3.338,05
12	3.671,62	3.036,07
13	3.037,50	2.768,80
14	3.033,71	3.182,38
15	2.818,18	2.723,87
16	2.150,44	2.273,42
17	2.880,00	2.608,76
18	3.000,00	2.734,61
19	3.886,96	3.999,06
20	3.000,00	2.704,95

Município de Lagoa Santa - Estado de Minas Gerais
SEAD

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1



SEAD

Fls. 1183
Proc. 2015/2005

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2016 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 20/10/2016

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 293,48 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Juscelino Kubistchek de Oliveira **NÚMERO :** 543

COMP.: **BAIRRO :** Caiçara **CIDADE :** PRAIA GRANDE - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) 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 :**

CARACTERISTICAS

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 :** 0 **APTO/ANDAR :** 4 **SUB-SOLOS :** 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA : Corretor Auttônomo

CONTATO : Sr. rafael Coelho **TELEFONE :** (11)9473-4197

OBSERVAÇÃO:

Referência: PG210

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

[redacted]

Fls. 1185
Proc. 24509/2001

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2016 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 28/10/2016

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 487,24 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Nossa Senhora de Fátima **NÚMERO :** 81

COMP.: **BAIRRO :** Caiçara **CIDADE :** PRAIA GRANDE - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 **TESTADA - (cf) m:** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 0,00

ACESSIBILIDADE : **FORMATO :** **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Novo **FACE :**

CARACTERISTICAS

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

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

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 67,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 67,00

EDIFÍCIO

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

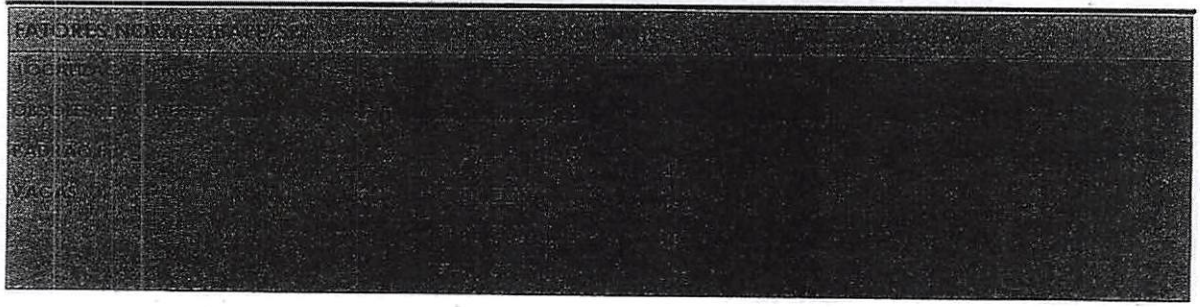
IMOBILIÁRIA : Portal Imobiliário VivaReal - Aptos à Venda

CONTATO : Capital Assessoria Imobiliária **TELEFONE :** (11)4689-6855

OBSERVAÇÃO:

Localizado na primeira quadra da praia
Residencial Nossa Senhora de Fátima

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO



SEAD - Município Grande

Fls. 1190
Proc. 24905/2008

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2016 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 28/10/2016

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 341,21 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Presidente Castelo Branco **NÚMERO :** 11.590

COMP.: **BAIRRO :** Caiçara **CIDADE :** PRAIA GRANDE - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) 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 :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,470 **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,945 **IDADE :** 5 **anos FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 70,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 1,00 **TOTAL M² :** 71,00

EDIFÍCIO

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA : Corretor Autônomo - Portal Imobiliário VivaReal

CONTATO : Sr. Alexandre Macile da Silva **TELEFONE :** (13)9816-1476

OBSERVAÇÃO:

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

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

[redacted]

SEAD

Fls. 1191
Proc. 24905/2021

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2016 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 28/10/2016

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 463,02 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Presidente Castelo Branco **NÚMERO :** 12.945

COMP.: **BAIRRO :** Caiçara **CIDADE :** PRAIA GRANDE - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ **PAVIMENTAÇÃO** ☐ **REDE DE COLETA DE ESGOTO** ☐ **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**

☐ **REDE DE GÁS** ☐ **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** ☐ **TV A CABO**

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 **TESTADA - (cf) m :** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 0,00

ACESSIBILIDADE : **FORMATO :** **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :**

CARACTERISTICAS

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

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

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 100,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 1,00 **TOTAL M² :** 101,00

EDIFÍCIO

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA : No local

CONTATO : Roman Magi Imóveis **TELEFONE :** (13)3479-1885

OBSERVAÇÃO:

Edificio localizado na esquina com a Rua São Cristovão
Edificio Paraty

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

[redacted]

BEAD

Fls. 11925
Proc. 2V905/2008

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2016 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 28/10/2016

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 440,22 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Presidente Castelo Branco **NÚMERO :** 12.440

COMP.: **BAIRRO :** Caiçara **CIDADE :** PRAIA GRANDE - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) 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 :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,926 **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. DEP. (K) : 0,945 **IDADE :** 5 **anos FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 58,66 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 1,00 **TOTAL M² :** 59,66

EDIFÍCIO

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA : Portal Imobiliário VivaReal - Aptos à Venda

CONTATO : Imobiliária Menegelli **TELEFONE :** (19)3426-0030

OBSERVAÇÃO:

Edificio localizado na esquina com Rua Santo Agostinho
Resiencial Portal do Sul - Edificio Barra do Sahy

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

[redacted]



Fls. 194
Proc. 1905/2001

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2016 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 20/10/2016

SETOR: **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 316,28 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Antonio Reinaldo Gonçalves **NÚMERO:** 30

COMP.: **BAIRRO:** Caiçara **CIDADE:** PRAIA GRANDE - SP

CEP: **UF:** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 **TESTADA - (cf) m:** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 0,00

ACESSIBILIDADE: **FORMATO:** **ESQUINA:** Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento **ESTADO:** Novo **FACE:**

CARACTERISTICAS

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

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

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 91,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M²:** 91,00

EDIFÍCIO

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA: Portal Imobiliário da VivaReal - Aptos à Venda

CONTATO: Sr. João Henrique Armbrust Lohmann **TELEFONE:** (11)9998-2622

OBSERVAÇÃO:

Edifício localizado na esquina com a Av. Pres. Castelo Branco
Referência: 1957ba

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

[redacted]

BEAD

Fls. 1195
Proc. 0149057/2006

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2016 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 28/10/2016

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 463,02 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Catarina Bandeira **NÚMERO :** 35

COMP.: **BAIRRO :** Caiçara **CIDADE :** PRAIA GRANDE - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) 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 :**

CARACTERISTICAS

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

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

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 110,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 1,00 **TOTAL M² :** 111,00

EDIFÍCIO

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA : Portal Imobiliário VivaReal - Aptos à Venda

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

OBSERVAÇÃO:

Edifício localizado na esquina com a praia
Referência: 19339

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

[redacted]

SEAD

Fls. 1196
Proc. 2405/2001

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2016 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 20/10/2016

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 440,22 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Deputado Pinheiro Junior **NÚMERO :** 236

COMP.: **BAIRRO :** Caiçara **CIDADE :** PRAIA GRANDE - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) 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 :**

CARACTERISTICAS

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

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

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA : Portal Imobiliário da VivaReal - Aptos à Venda

CONTATO : Mary Leg Imóveis **TELEFONE :** (13)3477-6325

OBSERVAÇÃO:

Edifício localizado na esquina da Rua Deputado Laercio Corte
Referência: AP0094

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

[redacted]

SEAD

197
DOC. 24905/2008

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CIVIL

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2016 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 28/10/2016

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 569,15 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr. Gervasio Bonavides **NÚMERO :** 23

COMP.: **BAIRRO :** Caiçara **CIDADE :** PRAIA GRANDE - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) 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 :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) **COEF. PADRÃO :** 1,692 **CONSERVAÇÃO :** d - entre regular e reparos simples

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

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 94,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 1,00 **TOTAL M² :** 95,00

EDIFÍCIO

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA : Portal Imobiliário VivaReal - Aptos à Venda

CONTATO : Mirante Imóveis **TELEFONE :** (11)3871-8446

OBSERVAÇÃO:

Edificio localizado na primeira quadra da praia
Edificio Saint German

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

[redacted]

Fls. 1198
Proc. 0490/2017

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CIVIL
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2016 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 28/10/2016

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 368,28 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Fioravante Zampol **NÚMERO :** 145

COMP.: **BAIRRO :** Caiçara **CIDADE :** PRAIA GRANDE - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ **PAVIMENTAÇÃO** ☐ **REDE DE COLETA DE ESGOTO** ☐ **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**

☐ **REDE DE GÁS** ☐ **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** ☐ **TV A CABO**

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 **TESTADA - (cf) m:** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 0,00

ACESSIBILIDADE : **FORMATO :** **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Novo **FACE :**

CARACTERISTICAS

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

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

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 90,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 1,00 **TOTAL M² :** 91,00

EDIFÍCIO

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA : No local

CONTATO : Nobre Imóveis **TELEFONE :** (11)4525-0578

OBSERVAÇÃO:

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

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

[redacted]

MUNICIPAL DE AVALIAÇÕES
SBAD
Grande - SP

Fls. 1199
Proc. 24905/2001

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO DE AVALIAÇÕES

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2016 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 20/10/2016

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 368,28 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Fioravante Zampol **NÚMERO :** 171

COMP.: **BAIRRO :** Caiçara **CIDADE :** PRAIA GRANDE - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 **TESTADA - (cf) m :** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 0,00

ACESSIBILIDADE : **FORMATO :** **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Novo **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) **COEF. PADRÃO :** 2,160 **CONSERVAÇÃO :** a - novo

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

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA : No local

CONTATO : Cuba Imóveis **TELEFONE :** (11)2293-5311

OBSERVAÇÃO:

Residencial Trianon VI
Referência: AP1691

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMAIS PESQ

FATOR APLICADO

OBSOLESCÊNCIA FÍSICA

PADRÃO

VAGAS

SEAD

Fls. 1.000
Proc. 24905/2001

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2016 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 20/10/2016

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 368,28 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Fioravante Zampol - Residencial Gaivotas **NÚMERO :** 145

COMP.: **BAIRRO :** Caiçara **CIDADE :** PRAIA GRANDE - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 **TESTADA - (cf) m:** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 0,00

ACESSIBILIDADE : **FORMATO :** **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Novo **FACE :**

CARACTERISTICAS

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

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

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 89,47 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 89,47

EDIFÍCIO

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA : Corretor Autônomo

CONTATO : Sr. Soriano **TELEFONE :** (13)3466-9922

OBSERVAÇÃO :

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

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

[redacted]



Fls. 201
Proc. 24905/2001

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CIVIL

DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2016 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 20/10/2016

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 396,77 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Maria Tognini - Residencial Jacarandá **NÚMERO :** 384

COMP.: **BAIRRO :** Caiçara **CIDADE :** PRAIA GRANDE - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 **TESTADA - (cf) m :** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 0,00

ACESSIBILIDADE : **FORMATO :** **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Novo **FACE :**

CARACTERISTICAS

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

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

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 80,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 80,00

EDIFÍCIO

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA : Potal Imobiliáriao da Viva Real - Aptos à Venda - Bairro Caiçara

CONTATO : Bela Casa Imóveis **TELEFONE :** (13)3477-4920

OBSERVAÇÃO:

Edifício na esquina com a Rua Dino Tognini

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

[redacted]

SEAD

Fls. 120
Proc. 24905/2008

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

DADOS DA FICHA 14

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2016 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 28/10/2016

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 487,24 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Salvador Molinari **NÚMERO :** 116

COMP.: **BAIRRO :** Caiçara **CIDADE :** PRAIA GRANDE - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ **PAVIMENTAÇÃO** ☐ **REDE DE COLETA DE ESGOTO** ☐ **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**

☐ **REDE DE GÁS** ☐ **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** ☐ **TV A CABO**

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) 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 :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio s/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,746 **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,904 **IDADE :** 10 **anos FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 89,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 1,00 **TOTAL M² :** 90,00

EDIFÍCIO

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA : No local

CONTATO : Brasil Brookers **TELEFONE :** (11)2121-7244

OBSERVAÇÃO:

Localizado na esquina com a praia
Edifício Solar Vitoria Régia II

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

[redacted]

Fls. 1203
Proc. 6

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

DADOS DA FICHA 15

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2016 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 20/10/2016

SETOR: **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 487,24 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Salvador Molinari **NÚMERO:** 84

COMP.: **BAIRRO:** Caiçara **CIDADE:** PRAIA GRANDE - SP

CEP: **UF:** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) 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:**

CARACTERISTICAS

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: 99,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M²:** 99,00

EDIFÍCIO

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA: Portal Imobiliário da VivaReal - Aptos à Venda

CONTATO: Ar7 Consultoria Imobiliária **TELEFONE:** (13)3473-2926

OBSERVAÇÃO:

Edifício Solar das Oliveiras
Referência: Ap588

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

[redacted]

Prefeitura de Caraguatatuba SEAD

Fls. 1209
Proc. 6

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES

DADOS DA FICHA 16

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2016 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 20/10/2016

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 487,24 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Salvador Molinari - Ed. Sunshine Tower **NÚMERO :** 27

COMP.: **BAIRRO :** Caiçara **CIDADE :** PRAIA GRANDE - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 **TESTADA - (cf) m :** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 0,00

ACESSIBILIDADE : **FORMATO :** **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :**

CARACTERISTICAS

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

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

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 113,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 113,00

EDIFÍCIO

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA : Corretora Autônoma

CONTATO : Sra. Janaina Ramos **TELEFONE :** (11)9832-1661

OBSERVAÇÃO:

Edifício com frente para a praia
Referência: ay01

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

[redacted]

SEAD

Fls. 1205
Proc. 60

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CIVIL

DADOS DA FICHA 17

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2016 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 28/10/2016

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 396,77 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santo Antonio **NÚMERO :** 39

COMP.: **BAIRRO :** Caiçara **CIDADE :** PRAIA GRANDE - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 **TESTADA - (cf) m :** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 0,00

ACESSIBILIDADE : **FORMATO :** **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Novo **FACE :**

CARACTERISTICAS

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

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

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 75,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 1,00 **TOTAL M² :** 76,00

EDIFÍCIO

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA : Kalyl Imóveis

CONTATO : Sr. Carlos **TELEFONE :** (13)3591-1016

OBSERVAÇÃO :

Edifício localizado na esquina com a praia
Residencial Giardino

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

[redacted]

SEAD

Proc. 6
fls. 10

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CIVIL E AVALIADOR

DADOS DA FICHA 18

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2016 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 20/10/2016

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 396,77 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santo Antonio - Residencial Giardino **NÚMERO :** 39

COMP.: **BAIRRO :** Caiçara **CIDADE :** PRAIA GRANDE - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 **TESTADA - (cf) m:** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 0,00

ACESSIBILIDADE : **FORMATO :** **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Novo **FACE :**

CARACTERISTICAS

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

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

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 78,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 78,00

EDIFÍCIO

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA : Metro Quadrado Imóveis

CONTATO : Alessandro **TELEFONE :** (13)3596-1322

OBSERVAÇÃO:

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

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

[redacted]

SEAD

Fls. 1207
Proc.

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

DADOS DA FICHA 19

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2016 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 28/10/2016

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 341,21 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua São Domingos **NÚMERO :** 724

COMP.: **BAIRRO :** Caiçara **CIDADE :** PRAIA GRANDE - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) 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 :**

CARACTERISTICAS

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

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

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 69,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 1,00 **TOTAL M² :** 70,00

EDIFÍCIO

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA : Paulo Roberto leardi

CONTATO : Sr. paulo Roberto **TELEFONE :** (11)4317-1030

OBSERVAÇÃO:

Residencial Trianon II
Referência: 476615

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

[redacted]

SBADE

Fls. 1203
Proc.

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

DADOS DA FICHA 20

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2016 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 20/10/2016

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 440,22 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

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

COMP.: **BAIRRO :** Caiçara **CIDADE :** PRAIA GRANDE - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 **TESTADA - (cf) m:** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 0,00

ACESSIBILIDADE : **FORMATO :** **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Novo **FACE :**

CARACTERISTICAS

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

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

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 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 :** 0 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 4 **SUB-SOLOS :** 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA : Corretora Autônoma

CONTATO : Sra. Gicella Araujo da Silva **TELEFONE :** (13)3329-6660

OBSERVAÇÃO:

Edificio situado na esquina com a praia

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

[redacted]

Fls. 1309
Proc. 20

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

ANEXO 03

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

Prefeitura de Salvador Bahia SEAD

Fls. 1510
Proc. 27

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

AVALIAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

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

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.221,54
Desvio Padrão : 633,29
- 30% : 2.255,08
+ 30% : 4.188,00
Coeficiente de Variação : 19,6600

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Edificação Vertical
Modalidade : Venda
Data : 28/10/2016
Local : ÁREA 07/08 - Rua Roberto Barrella
Cliente : Prefeitura Estância Balneária de Praia Grande
Área m²: 58,00
MÉDIA SANEADA (R$): 3.221,54

INTERVALO DE CONFIANÇA (80%)

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

GRAU DE PRECISÃO

III

Fls. 1215
Proc.

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060092484-1

DESCRIÇÃO : APARTAMENTO DE 2 DORMITORIOS **DATA :** 28/10/2016

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,90 **PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,80

OBSERVAÇÃO :

FATOR	ÍNDICE
☒ **Localização**	148,88
☒ **Obsolescência**	**Idade** 0
	Estado de Conservação A - NOVO
☒ **Padrão**	apartamento médio c/ elev.
☒ **Vagas**	**Vagas** 1
	Acréscimo 0,00

SEAD

Fls. 1212
Proc. 25

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

Num.	Endereço			Valor m2
☒ 1	Av. Juscelino Kubistchek de Oilveira ,543	2.571,43	2.394,86	0,9313
☒ 2	Av. Nossa Senhora de Fátima ,81	4.029,85	3.515,93	0,8725
☒ 3	Av. Presidente Castelo Branco ,11.590	3.857,14	4.559,10	1,1820
☒ 4	Av. Presidente Castelo Branco ,12.945	3.600,00	3.743,70	1,0399
☒ 5	Av. Presidente Castelo Branco ,12.440	4.602,80	4.207,87	0,9142
☒ 6	Rua Antonio Reinaldo Gonçalves ,30	4.302,20	3.895,65	0,9055
☒ 7	Rua Catarina Bandeira ,35	3.927,27	3.511,70	0,8942
☒ 8	Rua Deputado Pinheiro Junior ,236	2.965,91	3.294,17	1,1107
☒ 9	Rua Dr. Gervasio Bonavides ,23	2.920,21	3.324,85	1,1386
☒ 10	Rua Fioravante Zampol ,145	3.800,00	3.390,40	0,8922
☒ 11	Rua Fioravante Zampol ,171	4.009,09	3.229,50	0,8055
☒ 12	Rua Fioravante Zampol - Residencial Gaivotas ,145	3.671,62	2.936,65	0,7998
☒ 13	Rua Maria Tognini - Residencial Jacarandá ,384	3.037,50	2.692,46	0,8864
☒ 14	Rua Salvador Molinari ,116	3.033,71	3.120,29	1,0285
☒ 15	Rua Salvador Molinari ,84	2.818,18	2.666,19	0,9461
☒ 16	Rua Salvador Molinari - Ed. Sunshine Tower ,27	2.150,44	2.229,41	1,0367
☒ 17	Rua Santo Antonio ,39	2.880,00	2.536,37	0,8807
☒ 18	Rua Santo Antonio - Residencial Giardino ,39	3.000,00	2.659,22	0,8864
☒ 19	Rua São Domingos ,724	3.886,96	3.885,46	0,9996
☒ 20	Rua São João esquina com Av. Pres. Castelo Branco ,SI	3.000,00	2.636,99	0,8790

SEAD

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1

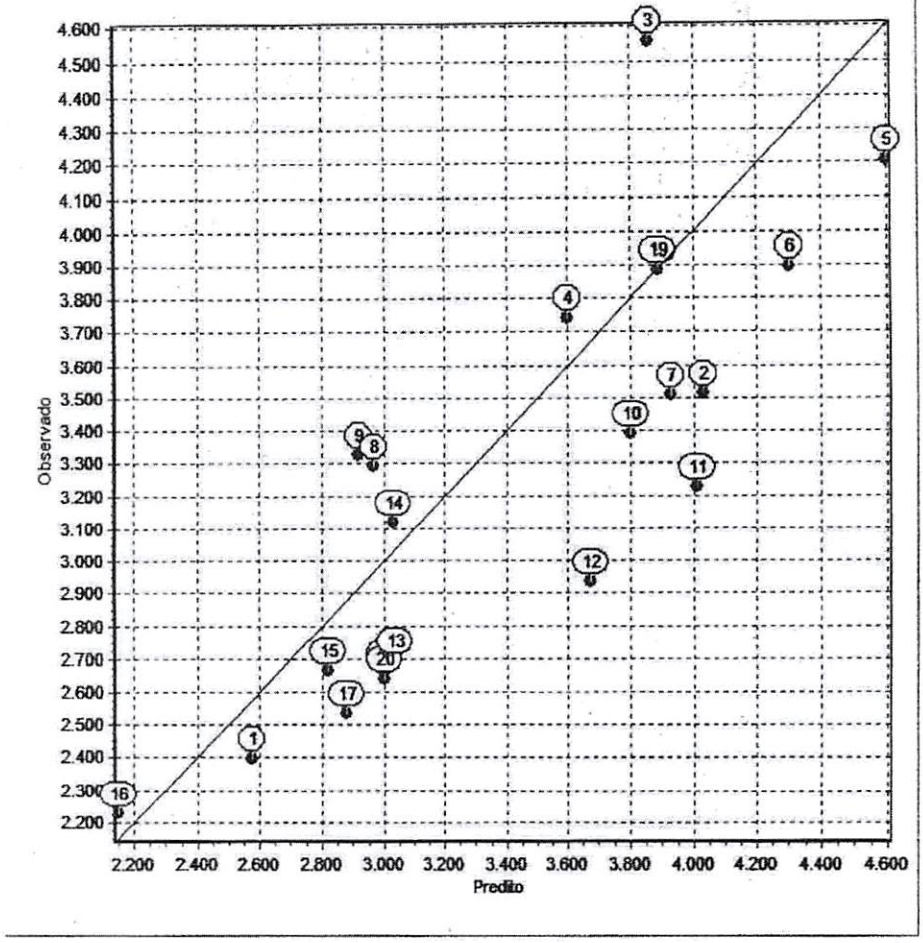
GRÁFICO DE DISPERSÃO

13	3.037,50	2.692,46
14	3.033,71	3.120,29
15	2.818,18	2.666,19
16	2.150,44	2.229,41
17	2.880,00	2.536,37
18	3.000,00	2.659,22
19	3.886,96	3.885,46
20	3.000,00	2.636,99
1	2.571,43	2.394,86
2	4.029,85	3.515,93
3	3.857,14	4.559,10
4	3.600,00	3.743,70
5	4.602,80	4.207,87
6	4.302,20	3.895,65
7	3.927,27	3.511,70
8	2.965,91	3.294,17
9	2.920,21	3.324,85
10	3.800,00	3.390,40
11	4.009,09	3.229,50
12	3.671,62	2.936,65

SEAD

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO - CREA nº 060082481-1



Fls. 1215
Proc.

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CIVIL

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2016 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 28/10/2016

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 487,24 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Nossa Senhora de Fátima **NÚMERO :** 81

COMP.: **BAIRRO :** Caiçara **CIDADE :** PRAIA GRANDE - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 **TESTADA - (cf) m :** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 0,00

ACESSIBILIDADE : **FORMATO :** **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Novo **FACE :**

CARACTERISTICAS

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

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

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 67,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 67,00

EDIFÍCIO

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA : Portal Imobiliário VivaReal - Aptos à Venda

CONTATO : Capital Assessoria Imobiliária **TELEFONE :** (11)4689-6855

OBSERVAÇÃO:

Localizado na primeira quadra da praia
Residencial Nossa Senhora de Fátima

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

[redacted]

SEAD

Fls. 1216
Proc.

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CIVIL

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2016 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 28/10/2016

SETOR: **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 341,21 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Av. Presidente Castelo Branco **NÚMERO:** 11.590

COMP.: **BAIRRO:** Caiçara **CIDADE:** PRAIA GRANDE - SP

CEP: **UF:** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) 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:**

CARACTERISTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. **COEF. PADRÃO:** 1,470 **CONSERVAÇÃO:** c - regular

COEF. DEP. (k): 0,945 **IDADE:** 5 **anos FRAÇÃO:** 0,00 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 70,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 1,00 **TOTAL M²:** 71,00

EDIFÍCIO

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA: Corretor Autônomo - Portal Imobiliário VivaReal

CONTATO: Sr. Alexandre Macile da Silva **TELEFONE:** (13)9816-1476

OBSERVAÇÃO:

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

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

[redacted]

Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande SEAD

Fls. 212
Proc. 80

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2016 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 28/10/2016

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 463,02 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Presidente Castelo Branco **NÚMERO :** 12.945

COMP.: **BAIRRO :** Caiçara **CIDADE :** PRAIA GRANDE - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 **TESTADA - (cf) m:** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 0,00

ACESSIBILIDADE : **FORMATO :** **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :**

CARACTERISTICAS

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

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

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 100,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 1,00 **TOTAL M² :** 101,00

EDIFÍCIO

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA : No local

CONTATO : Roman Magi Imóveis **TELEFONE :** (13)3479-1885

OBSERVAÇÃO:

Edificio localizado na esquina com a Rua São Cristovão
Edificio Paraty

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

[redacted]

SEAD

TJSP
Proc. 91

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2016 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 28/10/2016

SETOR: **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 440,22 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Av. Presidente Castelo Branco **NÚMERO:** 12.440

COMP.: **BAIRRO:** Caiçara **CIDADE:** PRAIA GRANDE - SP

CEP: **UF:** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) 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:**

CARACTERISTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO:** 1,926 **CONSERVAÇÃO:** c - regular

COEF. DEP. (k): 0,945 **IDADE:** 5 **anos FRAÇÃO:** 0,00 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 58,66 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 1,00 **TOTAL M²:** 59,66

EDIFÍCIO

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA: Portal Imobiliário VivaReal - Aptos à Venda

CONTATO: Imobiliária Menegelli **TELEFONE:** (19)3426-0030

OBSERVAÇÃO:

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

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

[redacted]

BEAD

Fls. 1219
Proc.

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2016 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 20/10/2016

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 316,28 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Antonio Reinaldo Gonçalves **NÚMERO :** 30

COMP.: **BAIRRO :** Caiçara **CIDADE :** PRAIA GRANDE - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ **PAVIMENTAÇÃO** ☐ **REDE DE COLETA DE ESGOTO** ☐ **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**

☐ **REDE DE GÁS** ☐ **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** ☐ **TV A CABO**

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 **TESTADA - (cf) m:** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 0,00

ACESSIBILIDADE : **FORMATO :** **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Novo **FACE :**

CARACTERISTICAS

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

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

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 91,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 91,00

EDIFÍCIO

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

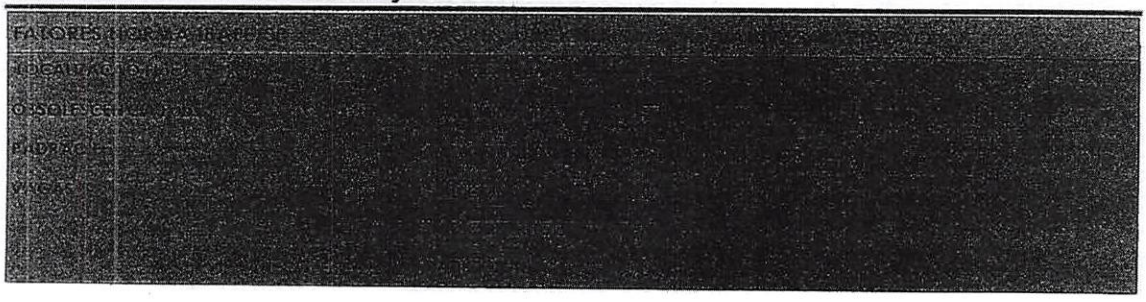
IMOBILIÁRIA : Portal Imobiliário da VivaReal - Aptos à Venda

CONTATO : Sr. João Henrique Armbrust Lohmann **TELEFONE :** (11)9998-2622

OBSERVAÇÃO:

Edifício localizado na esquina com a Av. Pres. Castelo Branco
Referência: 1957ba

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO



GEAD

Fls. 120
Proc. 87

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO DE AVALIAÇÕES

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2016 **☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 28/10/2016

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 463,02 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Catarina Bandeira **NÚMERO :** 35

COMP.: **BAIRRO :** Caiçara **CIDADE :** PRAIA GRANDE - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) 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 :**

CARACTERISTICAS

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

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

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 110,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 1,00 **TOTAL M² :** 111,00

EDIFÍCIO

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA : Portal Imobiliário VivaReal - Aptos à Venda

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

OBSERVAÇÃO:

Edificio localizado na esquina com a praia
Referência: 19339

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMAIS (RAPE - F

M

OBSOLES

PADRÃO

VAGAS

Fls. 1221
Proc.

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2016 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 20/10/2016

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 440,22 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Deputado Pinheiro Junior **NÚMERO :** 236

COMP.: **BAIRRO :** Caiçara **CIDADE :** PRAIA GRANDE - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) 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 :**

CARACTERISTICAS

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

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

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

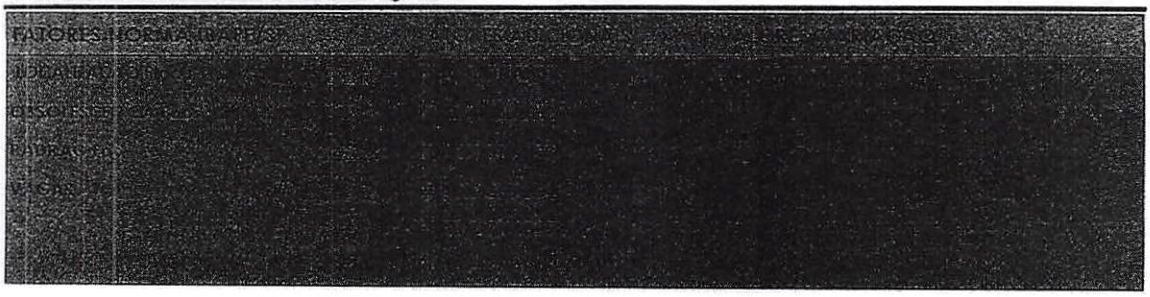
IMOBILIÁRIA : Portal Imobiliário da VivaReal - Aptos à Venda

CONTATO : Mary Leg Imóveis **TELEFONE :** (13)3477-6325

OBSERVAÇÃO:

Edifício localizado na esquina da Rua Deputado Laercio Corte
Referência: AP0094

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO



Município de Estância Bal. P. Grande - SEAD

Fls. 1122
Proc. 3

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CIVIL - PERITO AVALIADOR

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2016 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 28/10/2016

SETOR: **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 569,15 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Dr. Gervasio Bonavides **NÚMERO:** 23

COMP.: **BAIRRO:** Caiçara **CIDADE:** PRAIA GRANDE - SP

CEP: **UF:** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) 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:**

CARACTERISTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (-) **COEF. PADRÃO:** 1,692 **CONSERVAÇÃO:** d - entre regular e reparos simples

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

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 94,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 1,00 **TOTAL M²:** 95,00

EDIFÍCIO

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA: Portal Imobiliário VivaReal - Aptos à Venda

CONTATO: Mirante Imóveis **TELEFONE:** (11)3871-8446

OBSERVAÇÃO:

Edificio localizado na primeira quadra da praia
Edificio Saint German

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES | OFERTA | UNIDADE

[redacted]

Prefeitura Municipal de Praia Grande SEAD

Fls. 122
Proc.

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CIVIL
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2016 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 28/10/2016

SETOR: **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 368,28 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Fioravante Zampol **NÚMERO:** 145

COMP.: **BAIRRO:** Caiçara **CIDADE:** PRAIA GRANDE - SP

CEP: **UF:** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 **TESTADA - (cf) m:** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 0,00

ACESSIBILIDADE: **FORMATO:** **ESQUINA:** Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento **ESTADO:** Novo **FACE:**

CARACTERISTICAS

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

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

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 90,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 1,00 **TOTAL M²:** 91,00

EDIFÍCIO

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA: No local

CONTATO: Nobre Imóveis **TELEFONE:** (11)4525-0578

OBSERVAÇÃO:

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

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES (NORMA/BARESP)

LOCALIZAÇÃO

OBSOLESCÊNCIA

PADRÃO

VAGAS

Município de Estância Balm. P. Grande
SEAD

Fls. 1024
Proc.

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2016 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 20/10/2016

SETOR: **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 293,48 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Av. Juscelino Kubistchek de Oliveira **NÚMERO:** 543

COMP.: **BAIRRO:** Caiçara **CIDADE:** PRAIA GRANDE - SP

CEP: **UF:** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) 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:**

CARACTERISTICAS

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:** 0 **APTO/ANDAR:** 4 **SUB-SOLOS:** 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

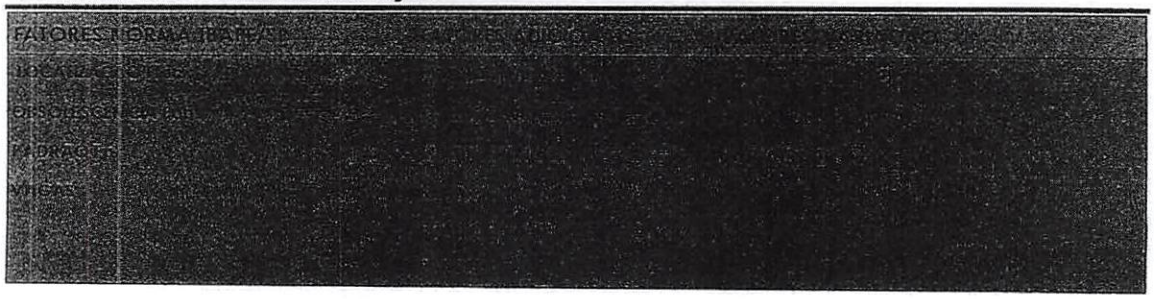
IMOBILIÁRIA: Corretor Autônomo

CONTATO: Sr. rafael Coelho **TELEFONE:** (11)9473-4197

OBSERVAÇÃO:

Referência: PG210

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO



SEAD

Fls. 1225
Proc. 48
A 10

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2016 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 20/10/2016

SETOR: **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 368,28 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Fioravante Zampol **NÚMERO:** 171

COMP.: **BAIRRO:** Caiçara **CIDADE:** PRAIA GRANDE - SP

CEP: **UF:** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 **TESTADA - (cf) m:** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 0,00

ACESSIBILIDADE: **FORMATO:** **ESQUINA:** Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento **ESTADO:** Novo **FACE:**

CARACTERISTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+) **COEF. PADRÃO:** 2,160 **CONSERVAÇÃO:** a - novo

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

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA: No local

CONTATO: Cuba Imóveis **TELEFONE:** (11)2293-5311

OBSERVAÇÃO:

Residencial Trianon VI
Referência: AP1691

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

[redacted]

Prefeitura Mun. de Praia Grande SRAD

1220
DOC. 5
10

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CIVIL

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2016 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 20/10/2016

SETOR: **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 368,28 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Fiorav ante Zampol - Residencial Gaivotas **NÚMERO:** 145

COMP.: **BAIRRO:** Caiçara **CIDADE:** PRAIA GRANDE - SP

CEP: **UF:** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 **TESTADA - (cf) m:** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 0,00

ACESSIBILIDADE: **FORMATO:** **ESQUINA:** Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento **ESTADO:** Novo **FACE:**

CARACTERISTICAS

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

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

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 89,47 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M²:** 89,47

EDIFÍCIO

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA: Corretor Autônomo

CONTATO: Sr. Soriano **TELEFONE:** (13)3466-9922

OBSERVAÇÃO:

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

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

[redacted]

SEAD

Fls. 1227

Proc.

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CIVIL DE AVALIAÇÕES

DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2016 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 20/10/2016

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 396,77 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Maria Tognini - Residencial Jacarandá **NÚMERO :** 384

COMP.: **BAIRRO :** Caiçara **CIDADE :** PRAIA GRANDE - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 **TESTADA - (cf) m :** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 0,00

ACESSIBILIDADE : **FORMATO :** **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Novo **FACE :**

CARACTERISTICAS

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

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

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 80,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 80,00

EDIFÍCIO

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA : Potal Imobiliáriao da Viva Real - Aptos à Venda - Bairro Caiçara

CONTATO : Bela Casa Imóveis **TELEFONE :** (13)3477-4920

OBSERVAÇÃO:

Edificio na esquina com a Rua Dino Tognini

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES [redacted]

SEAD

Fls. 1227
Proc.

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO AVALIADOR

DADOS DA FICHA 14

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2016 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 28/10/2016

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 487,24 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Salvador Molinari **NÚMERO :** 116

COMP.: **BAIRRO :** Caiçara **CIDADE :** PRAIA GRANDE - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) 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 :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio s/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,746 **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,904 **IDADE :** 10 **anos FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 89,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 1,00 **TOTAL M² :** 90,00

EDIFÍCIO

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA : No local

CONTATO : Brasil Brookers **TELEFONE :** (11)2121-7244

OBSERVAÇÃO:

Localizado na esquina com a praia
Edifício Solar Vitoria Régia II

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES INFORMANTES	SP
LOCALIZAÇÃO	
ORDENS	
FATOR	
VALOR	

SEAD

Fls. 128
Proc.

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CIVIL
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 15

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2016 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 20/10/2016

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 487,24 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Salvador Molinari **NÚMERO :** 84

COMP.: **BAIRRO :** Caiçara **CIDADE :** PRAIA GRANDE - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) 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 :**

CARACTERISTICAS

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: 99,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 99,00

EDIFÍCIO

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA : Portal Imobiliário da VivaRela - Aptos à Venda

CONTATO : Ar7 Consultoria Imobiliária **TELEFONE :** (13)3473-2926

OBSERVAÇÃO:

Edifício Solar das Oliveiras
Referência: Ap588

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMATIVOS ESP

LOCALIZ

DISPOSIÇ

PADRÃO

OUTROS

Município de Licenciamento Baixada Grande - SEAD

Fls. 230
Proc.

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CIVIL
ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 16

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2016 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 20/10/2016

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 487,24 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Salvador Molinari - Ed. Sunshine Tower **NÚMERO :** 27

COMP.: **BAIRRO :** Caiçara **CIDADE :** PRAIA GRANDE - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) 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 :**

CARACTERISTICAS

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

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

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 113,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 113,00

EDIFÍCIO

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA : Corretora Autônoma

CONTATO : Sra. Janaina Ramos **TELEFONE :** (11)9832-1661

OBSERVAÇÃO:

Edifício com frente para a praia
Referência: ay01

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

[redacted]

Gerência Estadual SEAD P. Grande

Fls. 1231
Proc.

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CIVIL
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 17

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2016 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 28/10/2016

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 396,77 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santo Antonio **NÚMERO :** 39

COMP.: **BAIRRO :** Caiçara **CIDADE :** PRAIA GRANDE - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 **TESTADA - (cf) m:** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 0,00

ACESSIBILIDADE : **FORMATO :** **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Novo **FACE :**

CARACTERISTICAS

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

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

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 75,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 1,00 **TOTAL M² :** 76,00

EDIFÍCIO

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA : Kalyl Imóveis

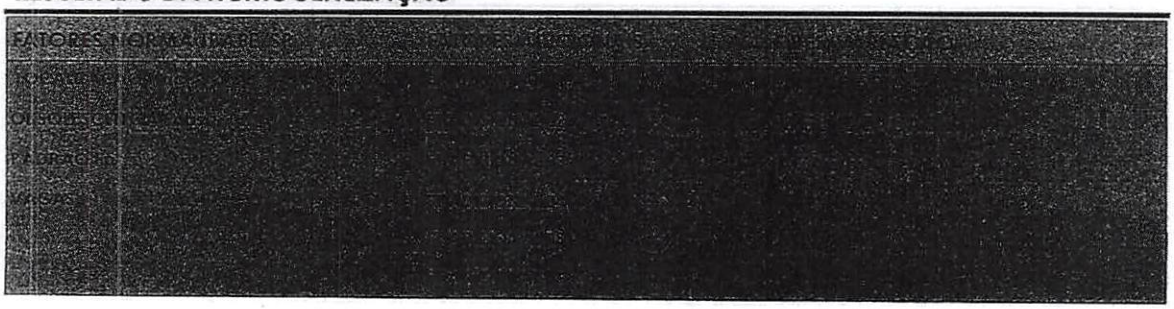
CONTATO : Sr. Carlos **TELEFONE :** (13)3591-1016

OBSERVAÇÃO:

Edificio localizado na esquina com a praia
Residencial Giardino

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMATIZADOS SP



SEAD

Fls. 1232
Proc. 65

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

DADOS DA FICHA 18

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2016 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 20/10/2016

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 396,77 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santo Antonio - Residencial Giardino **NÚMERO :** 39

COMP.: **BAIRRO :** Caiçara **CIDADE :** PRAIA GRANDE - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 **TESTADA - (cf) m:** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 0,00

ACESSIBILIDADE : **FORMATO :** **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Novo **FACE :**

CARACTERISTICAS

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

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

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 78,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 78,00

EDIFÍCIO

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA : Metro Quadrado Imóveis

CONTATO : Alessandro **TELEFONE :** (13)3596-1322

OBSERVAÇÃO:

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

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

[redacted]

Secretaria Estadual de Habitação SEADE

Fls. 1233
Proc.

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIADOR

DADOS DA FICHA 19

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2016 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 28/10/2016

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 341,21 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua São Domingos **NÚMERO :** 724

COMP.: **BAIRRO :** Caiçara **CIDADE :** PRAIA GRANDE - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) 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 :**

CARACTERISTICAS

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

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

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 69,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 1,00 **TOTAL M² :** 70,00

EDIFÍCIO

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA : Paulo Roberto Ieardi

CONTATO : Sr. paulo Roberto **TELEFONE :** (11)4317-1030

OBSERVAÇÃO:

Residencial Trianon II
Referência: 476615

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

[redacted]

Assessoria de Gestão Estratégica SEAD Prefeitura de Praia Grande

Proc. 1234

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

[redacted]

DADOS DA FICHA 20

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2016 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 20/10/2016

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 440,22 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

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

COMP.: **BAIRRO :** Caiçara **CIDADE :** PRAIA GRANDE - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 **TESTADA - (cf) m :** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 0,00

ACESSIBILIDADE : **FORMATO :** **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Novo **FACE :**

CARACTERISTICAS

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

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

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 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 :** 0 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 4 **SUB-SOLOS :** 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA : Corretora Autônoma

CONTATO : Sra. Gicella Araujo da Silva **TELEFONE :** (13)3329-6660

OBSERVAÇÃO:

Edifício situado na esquina com a praia

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

[redacted]

Município de Estância Balneária Praia Grande SEAD