

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

1

EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL
DA COMARA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP.

PROCESSO Nº 0005319-71.2021.8.26.0564

Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Reqte: LUX ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO LTDA ME.

Reqdo: LUIZ CARLOS DE SÁ.

RODRIGO IEZZI TARDELLI, Perito Judicial, nomeado nos
AUTOS em epígrafe, após as diligências e vistorias necessárias, bem como
circunstanciado exame da matéria em debate, vem mui respeitosamente a
V. Excia., para apresentar suas conclusões com o seguinte:

LAUDO

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

ÍNDICE

I. PRELIMINARES	PÁG. 03
II. VISTORIA	PÁG. 03
III - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	PÁG. 06
IV. VALOR DO IMÓVEL	PÁG. 09
V. ENCERRAMENTO	PÁG. 11

ANEXOS

- I – Pesquisa Imobiliária.
- II – Cálculos.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

3

I. - PRELIMINARES.

O presente trabalho objetiva a avaliação do imóvel constante de terreno, situado à Avenida Ascenso Ferreira (antiga Avenida Quatro), Lote nº 19, Quadra nº 34, Loteamento Balneário Japurá, Cidade de Praia Grande - SP.

Deferida a prova pericial, para avaliação dos imóveis, o Signatário foi honrado com a nomeação do MM. Juízo, para servir como Perito Judicial.

II. - VISTORIA.

Das minuciosas vistorias e diligências efetuadas e como se verifica das fotos juntadas ao Laudo, que mostram todas as características e condições locais, assim como o imóvel avaliando em detalhes, tem-se:

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

4

II.1 - LOCALIZAÇÃO.

O objeto da presente ação é o imóvel situado à Rua Rio Acima, s/nº, esquina com a Avenida Ascenso Ferreira (antiga Avenida Quatro), Lote nº 19, Quadra nº 34, Loteamento Balneário Japurá, Cidade de Praia Grande – SP, conforme mapa de localização abaixo:



II.2 - MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS.

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e a região apresenta-se com característica mista residencial-comercial; e o imóvel avaliando enquadrando-se no Grupo I– Zonas de Uso Residencial Horizontal, na **2ª Zona** Residencial Horizontal Padrão Médio das “**NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS**” do IBAPE.

II.3 - ZONEAMENTO.

O imóvel encontra-se situado em Zona de transição.



Conforme demonstrado no mapa acima, o imóvel situa-se em Zona de Preservação Permanente, que é um espaço territorial destinado à proteção do meio ambiente, com regras específicas para uso, ocupação e conservação. As Zona de Preservação Permanente protegem áreas de importância biológica, estética ou cultural, com uso sustentável dos recursos naturais. São áreas protegidas por lei, pública ou privada, com o objetivo de preservar recursos hídricos, paisagem, estabilidade geológica e biodiversidade. Exemplos incluem as faixas de vegetação ao redor de rios, nascentes, encostas, topos de morro e manguezais. O acesso e o uso desses locais são restritos para garantir sua função ecológica, com intervenções permitidas apenas em casos específicos, como utilidade pública, interesse social ou atividades de baixo impacto.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

III - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

III.1 - TERRENO

IMÓVEL: LOTE DE TERRENO nº 19, da quadra 34, do BALNEÁRIO JA PURA, situado à Avenida Quatro, no perímetro urbano desta comarca.

UM LOTE DE TERRENO, medindo 10,00 metros de frente para a referida avenida, por 26,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 260,00 m², confrontando de um lado com o lote nº 20, do outro com o lote nº 18, e nos fundos com propriedade de Waldomiro Pires de Oliveira.

Área Total= 260,00 m².

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Ofício de Reg. de Imóveis de P. Grande - SP.

matricula

39.545

ficha

01

Em 16 de agosto de 1989.

IMÓVEL: LOTE DE TERRENO nº 19, da quadra 34, do BALNEÁRIO JA PURA, situado à Avenida Quatro, no perímetro urbano desta comarca.

UM LOTE DE TERRENO, medindo 10,00 metros de frente para a referida avenida, por 26,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 260,00 m2, confrontando de um lado com o lote nº 20, do outro com o lote nº 18, e nos fundos com propriedade de Waldomiro Pires de Oliveira.

CONTRIBUINTE: 1 06 09 034 019 0000-0 Exercício de 1.989.

No momento da vistoria o Perito constatou, junto a Prefeitura Municipal de Praia Grande, que a região onde encontra-se lote avaliando encontra-se em Área de Preservação Permanente (App), o que será considerado dos cálculos avaliatórios.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

7

29/05/2024, 14:26

Certidão Valor Venal



Município da Estância Balneária de Praia Grande

Estado de São Paulo

Secretaria de Finanças - Diretoria da Receita

Diretoria da Divisão de Receitas Imobiliárias

Certidão de Valor Venal referente ao exercício de 2001

Número: 011308/0

Data de Emissão: 29/05/2024

Local do Imóvel: BAL JAPURA Q 34 L 19

Logradouro.....: AV ASCENSO FERREIRA

Nr. Oficial: 0

Codificação.....: 1.06.09.034.019.0000

Inscrição Atual: 380.000.100

Área Terreno.....: 260,00 m²

Área Const.: 0,00 m²

Testada: 10,00 ml

Valor Venal Territorial: R\$ 1.471,60 (UM MIL QUATROCENTOS E SETENTA E UM REAIS E SESSENTA CENTAVOS).

Valor Venal Predial....: R\$ 0,00

Valor Venal Total.....: R\$ 1.471,60 (UM MIL QUATROCENTOS E SETENTA E UM REAIS E SESSENTA CENTAVOS).

Observação: VALORES EXPRESSOS EM REAIS REFERENTES AO EXERCICIO DE 2001

Conferência Obrigatória: O agente recebedor deve conferir esta certidão no endereço da Internet: <http://www.praiagrande.sp.gov.br> no tocante a sua veracidade.

Rasura: Qualquer rasura invalidará este documento.

*** Certidão emitida via INTERNET ***

555C7-9524D-20345-13369



Autenticação: <555C79524D2034513369>

https://servicos2.praiagrande.sp.gov.br/certidao_valor_venal_internet.asp?nrCertidao=11308&nrAnoCertidao=0&nrAnoBase=2001&dsLocalInov...

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414
E-MAIL:rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2025 às 16:37 , sob o número WSB025704337660 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005319-71.2021.8.26.0564 e código rgzcYphu.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

8



MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE
Estado de São Paulo
Secretaria de Finanças

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS
N.º: 40395 / 2022

A Secretaria de Finanças da Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei;

CERTIFICAMOS, NÃO CONSTAR DÉBITOS no Cadastro Imobiliário desta Municipalidade, para o imóvel sob codlan. 106090340190000, lançado em nome de LUIZ CARLOS DE SA.

A presente certidão é válida por 90 (Noventa) dias após sua emissão.

Certificamos, mais, que a Fazenda Municipal ressalva-se o direito de exigir a qualquer tempo e qualquer título, débito que venha a ser apurado, devendo ser apresentados os recibos dos tributos quitados, sempre que solicitados, de acordo com o Código Tributário Municipal - Lei Complementar 574 de 17 de novembro de 2010, artigo 245.

A presente certidão não contempla pesquisa de IPTU com vencimento(s) no exercício de 2022, possíveis diferenças de exercícios anteriores e débitos territoriais e emissão extra. Esta certidão não exclui a responsabilidade do proprietário ou possuidor de eventual débito do terreno, anterior à construção.

Praia Grande 15/09/2022 às 14:53:12

Certidão emitida em conformidade com Decreto número 4656/2009, em 10/12/2009.
A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço <http://www.praiagrande.sp.gov.br>.

Número de controle : 63de20144ca9eb67c17c991348ef4cdf

Avenida Presidente Kennedy, Nº 9.000, Terezo - Vila Mirim, Praia Grande - SP
www.praiagrande.sp.gov.br

III.2 - BENFEITORIAS.

No terreno retro descrito não existe benfeitorias.

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414
E-MAIL:rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

9

IV. - VALOR DO IMÓVEL.

IV.1 - VALOR DO TERRENO.

A determinação do valor unitário do terreno foi embasada pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, através do método comparativo de dados de mercado, levando-se em consideração: a característica da zona, padrão do local, melhoramentos públicos existentes, condições de acesso ao local e fator topografia.

O valor básico unitário do terreno foi obtido através do tratamento por fatores de elementos coligidos na região avalianda, resultando em valores unitários de áreas semelhantes àquelas em estudo. Para tal tratamento optou pelo Programa GeoAvaliarPro, que trata todos os dados de pesquisa em relação ao imóvel avaliando, baseado na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – versão 2019.

O imóvel foi enquadrado no Grupo I – Zonas de Uso Residencial Horizontal, na 2ª Zona; Padrão Médio.

Onde:

Vt = Valor procurado do terreno = ?

S = Área do terreno = 260,00 m²

q = Unitário = R\$ 811,00/m²

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

10

Fp = Fator Profundidade = 1,00

Ff = Fator Frente = 1,00

Ff = Fator Área de Preservação Ambiental (App) = 0,10

O valor do terreno será calculado, através da expressão:

$$V_t = q \times S / (1 + ((F_p - 1) + (F_f - 1))) \times App$$

Substituindo os valores na fórmula e calculando vem:

$$V_t = R\$ 811,00/m^2 \times$$

$$260,00 \text{ m}^2 / (1 + ((F_p - 1) + (F_f - 1))) \times 0,10$$

$$V_t = R\$ 21.086,00$$

Diante do exposto, o valor arredondado do
imóvel é:

V_t = R\$ 21.000,00 - Válido para Novembro/2.025.
(Vinte e um mil reais)

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

11

VI. - ENCERRAMENTO.

Consta o presente laudo de 11 (onze) folhas, vindo esta última datada e assinada.

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

São Bernardo do Campo, 28 de novembro de 2025.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO E URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173
ASSINATURA DIGITAL

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

12

ANEXO I
Pesquisa Imobiliária

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2014		☒ UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 27/11/2025
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Doutor Esmeraldo Soares Campos		NÚMERO : s/nº	
COMP.: Ref.: TE001	BAIRRO : Balneário Japurá	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:	420,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	C.I.ferreira imóveis		
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (13)-997840827	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	750,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	750,86
		VARIAÇÃO :	1,0011
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2014		☒ UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 27/11/2025
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Ilda Rosa da Cunha		NÚMERO : s/nº	
COMP.: Ref.: TE0033	BAIRRO : Balneário Japurá	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:	258,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	piano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 200.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Agencia Da Praia Imoveis		
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (13)-935001055	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	697,67
		HOMOGENEIZAÇÃO :	697,67
		VARIAÇÃO :	1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2014		☒ UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 27/11/2025
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Raul Pompéia		NÚMERO : s/nº	
COMP.: Ref.: 1442572722	BAIRRO : Balneário Japurá	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:	147,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	em aclive de 10% até 20%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 100.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Proprietário		
CONTATO :	TELEFONE : (13)-974093589		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,30	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,11		
		VALOR UNITÁRIO :	612,24
		HOMOGENEIZAÇÃO :	866,46
		VARIAÇÃO :	1,4152
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0007

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2014		☒ UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 27/11/2025
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Manuel Antônio de Almeida		NÚMERO : 106	
COMP.: Ref.: TE4821862-FS	BAIRRO : Balneário Japurá	CIDADE : PRAIA GRANDE - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☐ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	300,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	piano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 280.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Dreamcasa		
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (13)-935001055	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	840,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	840,00
		VARIAÇÃO :	1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2014		☒ UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 27/11/2025
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Manuel Antônio de Almeida		NÚMERO : s/nº	
COMP.:	BAIRRO : Balneário Japurá	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:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 250.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Dreamcasa		
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (13)-935001055	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	900,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	900,00
		VARIAÇÃO :	1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

18

ANEXO II

Cálculos

CRITÉRIOS E METODOLOGIA
Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-3.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto a apuração do valor básico unitário do imóvel foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do – IBAPE/SP e NBR 14.653-3. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão.

Para a avaliação do imóvel em questão foi utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

21

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma. Todos os **fatores** se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

I.1.i **Verificação do Grau de Ajustamento**

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral do itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

I.1.ii **Grau de precisão:**

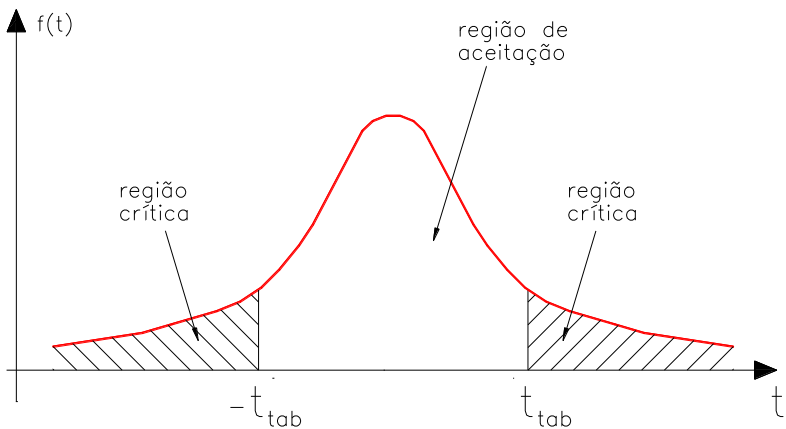
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-\frac{(\nu+1)}{2}}, -\infty \leq t \leq \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student:



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

$\bar{X}$ = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

AVALIAÇÃO

I.1.iii Obtenção do valor metro quadrado do terreno.

I.1.iv Pesquisa de Campo:

Nesta importante fase do trabalho, o Jurisperito pessoalmente percorreu diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômico mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostra, mas também suas frentes, topografias, posições nas quadras, situação dos Imóveis, existência de construções, melhoramentos públicos e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Foi obtido através do Programa GeoavaliarPro um resumo dos elementos pesquisados conforme segue;

MATRIZ DE UNITÁRIOS					
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒	1 Avenida Doutor Esmeraldo Soares Campos ,s/nº	750,00	750,86	1,0011	1,0000
☒	2 Avenida Ilda Rosa da Cunha ,s/nº	697,67	697,67	1,0000	1,0000
☒	3 Avenida Raul Pompéia ,s/nº	612,24	866,46	1,4152	1,0007
☒	4 Rua Manuel Antônio de Almeida ,106	840,00	840,00	1,0000	1,0000
☒	5 Rua Manuel Antônio de Almeida ,s/nº	900,00	900,00	1,0000	1,0000

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

25

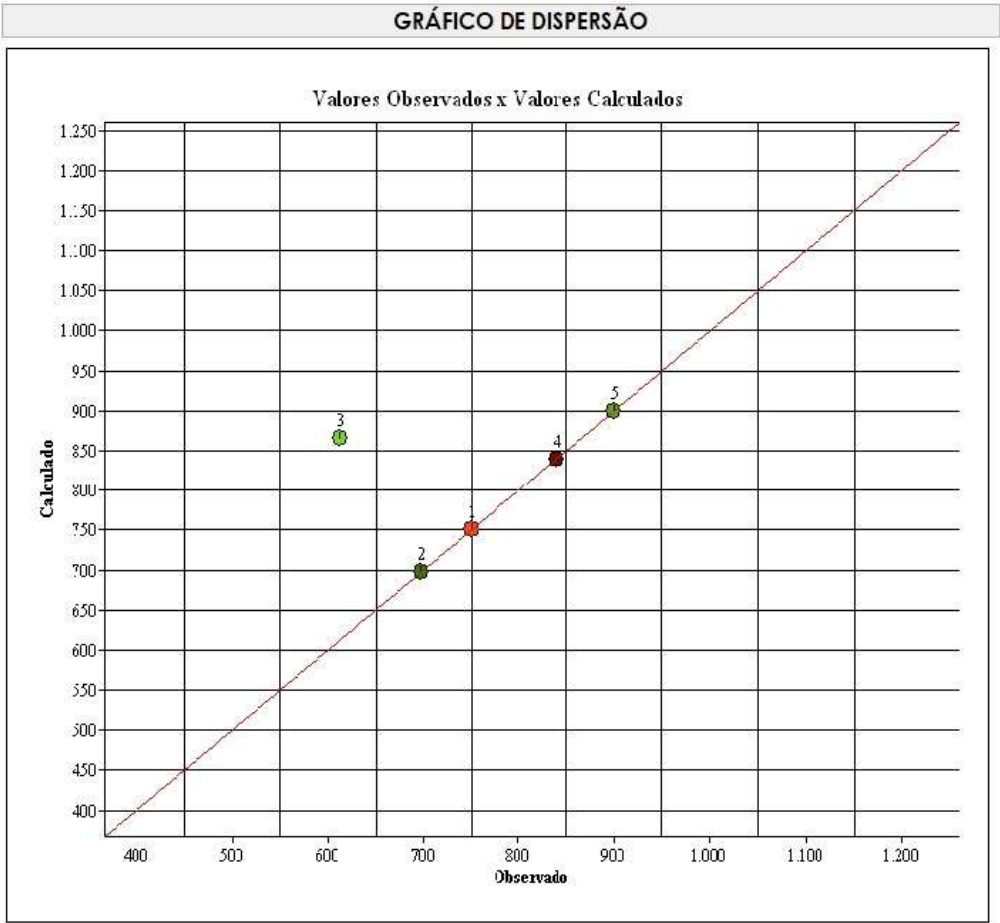
- **Fator oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática profissional;
- **ATUALIZAÇÃO:** Todos os elementos são válidos para o **mês de novembro/2025**;
- **LOCAL:** A transposição de valores foi feita pelo signatário, uma vez que foram coletados elementos situados na mesma região geoeconômica do avaliando;

Apresenta-se a seguir o gráfico de:

ADERÊNCIA		
Núm.	Observado	Calculado
1	750,00	750,86
2	697,67	697,67
3	612,24	866,46
4	840,00	840,00
5	900,00	900,00

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173



A) **ELEMENTOS DISCREPANTES** : Por não se afastarem da faixa supra.
Não houve valores discrepantes.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Praia Grande - Loteamento Balneário Japurá - Av. Ascenso Ferreira DATA : 27/11/2025

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :
Sem Índice

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Testada	10,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Avenida Ascenso Ferreira lote nº 19 antiga Avenida Quatro Data : 27/11/2025
Cliente : Rodrigo Iezzi Tardelli
Área m² : 260,00 Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 759,98
Desvio Padrão : 113,82
- 30% : 531,99
+ 30% : 987,98

Coefficiente de Variação : 14,9800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 811,00
Desvio Padrão : 84,11
- 30% : 567,70
+ 30% : 1.054,30

Coefficiente de Variação : 10,3700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 'a	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 811,00
TESTADA: 0,0000
FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE 0,0000
FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 753,34
INTERVALO MÁXIMO : 868,66

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 733,06
INTERVALO MÁXIMO : 888,94

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



Outlook

ENC: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - Ofício Processo Digital nº 0005319-71.2021.8.26.0564 - Ofício nº 309/2026/GP/PCA

De SAO BERNARDO DO CAMPO - 6 OFICIO CIVEL <saobernardo6cv@tjsp.jus.br>

Data Seg, 2026-04-27 16:07

Para THIAGO ANDRADE HONORATO <thonorato@tjsp.jus.br>

 9 anexos (6 MB)

20260427-145545→309 - TJ - Patrícia S. Poyares Ribeiro - PAD nº 10.236-2025.pdf; Fls. 27 - Ofício 489_2025_GP_PCA - Informações Complementares.pdf; Fls. 30 - COTA.pdf; Fls. 34 - Croqui Localização_ Baln. Japurá Q. 34 L. 19.pdf; Fls. 35 - Baln Japura Q34 L19_planta cadastral_1.pdf; Fls. 36 - Baln Japura Q34 L19_planta cadastral_2.pdf; Fls. 37 - COTA.pdf; Fls. 38 - COTA.pdf; Fls. 39 - GP-133 - Resposta SEURB.pdf;

MARCELO MAGNO / OFICIAL MAIOR
IDENILSON PEREIRA / CHEFE DE SEÇÃO

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

6º Ofício Cível da Comarca de São Bernardo do Campo

Rua Vinte e Três de Maio, 107, Sala 207 - Anchieta - São Bernardo do Campo/SP - CEP: 09606-000

Tel: (11) 4330-1011 - Ramal 306

e-mail: saobernardo6cv@tjsp.jus.br

De: gp133apoio@praiagrande.sp.gov.br <gp133apoio@praiagrande.sp.gov.br>

Enviado: segunda-feira, 27 de abril de 2026 16:02

Para: SAO BERNARDO DO CAMPO - 6 OFICIO CIVEL <saobernardo6cv@tjsp.jus.br>

Assunto: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - Ofício Processo Digital nº 0005319-71.2021.8.26.0564 - Ofício nº 309/2026/GP/PCA

CUIDADO: Este e-mail se originou fora do TJSP. Não clique em links ou abra anexos a menos que conheça o remetente e saiba que o conteúdo é seguro.

Senhora Juíza,

Em atendimento ao Ofício Processo Digital nº 0005319-71.2021.8.26.0564, segue nosso Ofício nº 309/2026/GP/PCA.

Favor confirmar o recebimento.

Atenciosamente,



João Nascimento / Rival Marques
Procuradoria de Controle
Administrativo
Prefeitura de Praia Grande
Telefone (13) 3496-2006 / 2009

AVISO - O remetente desta mensagem é responsável por seu conteúdo e endereçamento. Cabe ao destinatário dar a ela tratamento adequado. Sem a devida autorização, a reprodução, a distribuição ou qualquer outra ação, em desconformidade com as normas internas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), são proibidas e passíveis de sanções. Se eventualmente aquele que deste tomar conhecimento não for o destinatário, saiba que a divulgação ou cópia da mensagem são proibidas. Favor notificar imediatamente o remetente e apagá-la. A mensagem pode ser monitorada pelo TJSP.

**MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE**

Estado de São Paulo

Secretaria Geral de Gabinete

OFÍCIO Nº 309/2026/GP/PCA

Ref.: Ofício Processo Digital nº 0005319-71.2021.8.26.0564

Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Cheque

Exequente: Lux Esquadrias de Alumínio Ltda Me

Executado: Luiz Carlos de Sá

Em 23 de abril de 2026.

A Sua Excelência a Doutora

Patrícia Svartman Poyares Ribeiro

Juíza de Direito

Tribunal de Justiça 6ª Vara Cível

São Bernardo do Campo - SP

Senhora Juíza,

Em atendimento ao Ofício em epígrafe, encaminhamos manifestação da Secretaria Municipal de Urbanismo, sob fls. 27 e 30 e 34, 35, 36, 37, 38 e 39 do Processo Administrativo Digital nº 10.236/2025.

Atenciosamente,

CARLA ROSADO BURLE

Procuradora

Responsável pela Procuradoria de Controle Administrativo

CRB/jjnf

Verificação de assinatura

Código de verificação:

QERKJDUQ FUEFHF7O HISJ6QVM ZPIXTYH4



fls. 293

Este documento foi assinado digitalmente. Para validar o documento, escaneie o QR Code acima ou acesse o site <https://assinadordigitalexterno.praia grande.sp.gov.br/consulta> e informe o código de verificação. É possível baixar o documento original ou uma versão para impressão através do site.

Documento assinado eletronicamente, conforme Decreto nº 8.025, de 23 de julho de 2024.

Lista de assinaturas:



Assinado digitalmente por CARLA ROSADO BURLE, CPF: 101.097.408-40, em: 27/04/2026 14:55:31

Ofício 489/2025/GP/PCA - Informações Complementares

"Fernando Semerdjian" <fernando@vendasjudiciais.com.br>

9 de abril de 2026 17:46

Para: gp133apoio@praiagrande.sp.gov.br

Prezados, boa tarde,

Sou o leiloeiro nomeado para apregoar o imóvel identificado como Lote 19, Quadra 34, Balneário Japura, cadastro n 380.000.100.

Segundo o informado por V.Sa., na aereo foto o imóvel é localizado em área verde, contudo, olhando no Maps, a região onde se localizam a Av. Ascenso Ferreira e Avenida Henrique Lisboa, é urbanizada. Ademais, a Rua Francisca Júlia, também pelo Maps, não se conecta com as avenidas acima, smj.

https://www.google.com/maps/place/Rua+Francisca+J%C3%BAlia+da+Silva/@-24.0177983,-46.5140583,460m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x94ce21003424cba1:0xe95ff3651f649e07!5e24.0229799!4d-46.5188948!16s%2F%2F11y144rrcd?entry=ttu&g_ep=EggyMDI2MDQwNi4wKXMDSoASAFQAw%3D%3D

Poderiam me auxiliar na questão, por favor?

Obrigado.

--



FERNANDO SEMERDJIAN

FONE: 11 98146-6070

RUA IGUAATEMI, 252 - CONJUNTO 95

ITAIM BIBI - SÃO PAULO/SP - CEP 01451-010

vendasjudiciais.com.br





MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE

Estado de São Paulo

À
SEURB- 11

Sr. Secretario.

Em resposta aos questionamentos em fls. 27. informo que o lote 19 da quadra 34 do loteamento Balneário Japurá encontra-se em faixa Non Aedificandi e que a parte Urbanizada questionada pelo leiloeiro fica fora desta faixa, conforme consulta ao GeoPG.

Em 13 de abril de 2026.

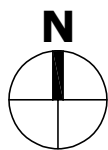
IGOR PACHECO DA SILVA
DIVISÃO DE PARCELAMENTO DE SOLO
SEURB-11121





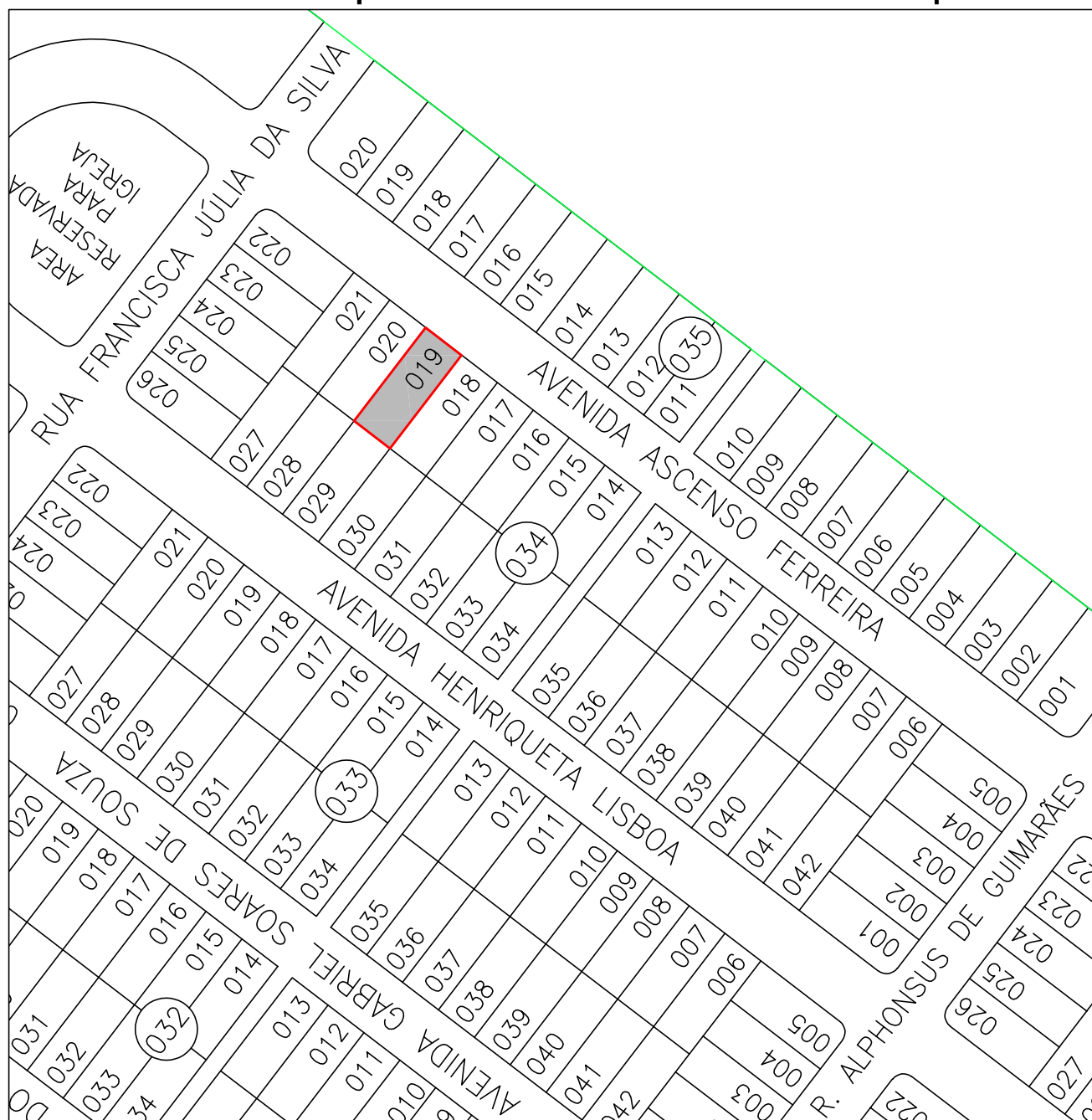
MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
DIVISÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO



Croqui de Localização

Loteamento Balneário Japurá Quadra 34 Lote 19 - Bairro Ribeirópolis.



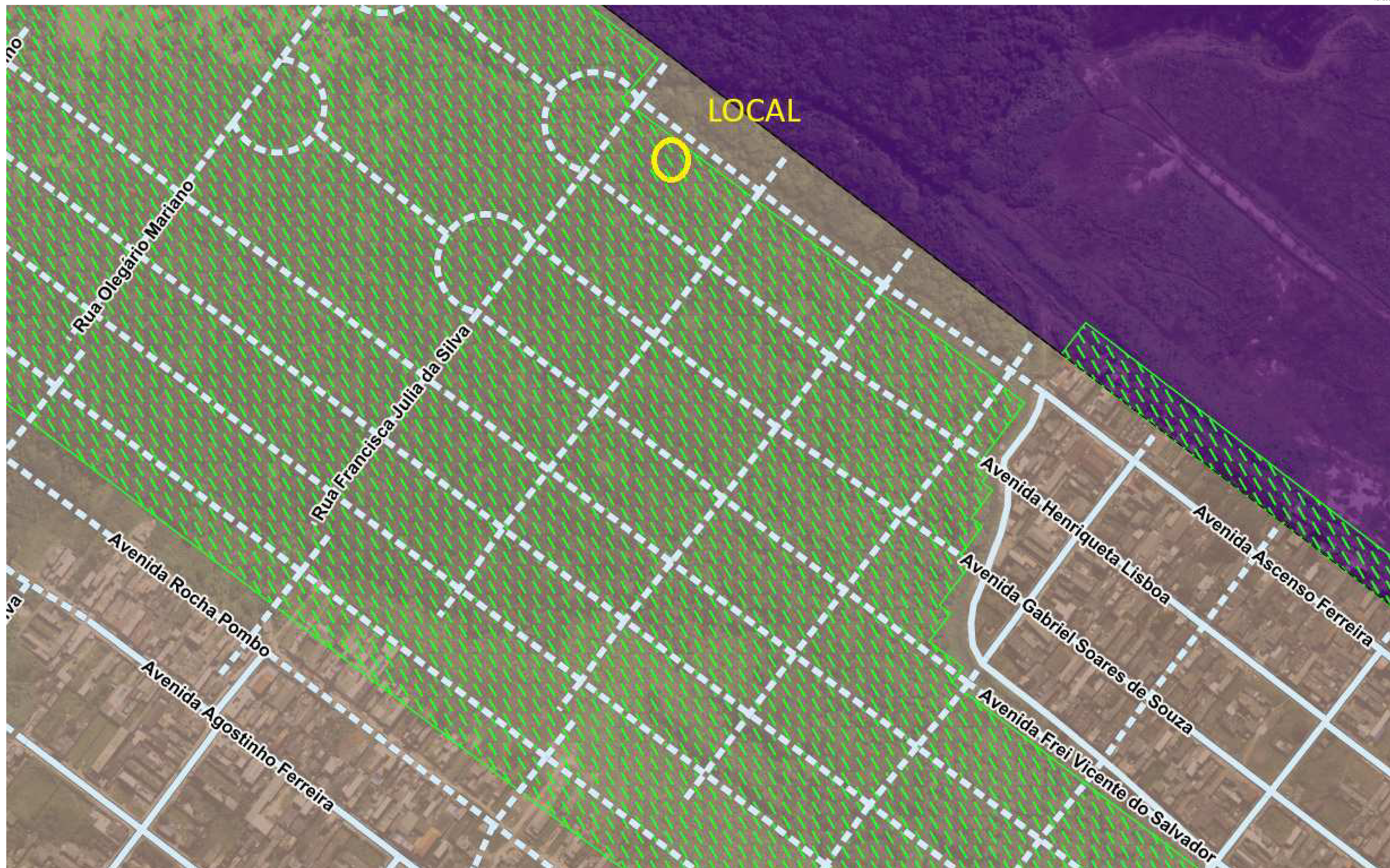
Referência: conforme planta de loteamento aprovada.





Referência: Planta Cadastral - imagem ano 2024





Referência: Planta Cadastral - Lei Complementar 615/2011 013 - Zoneamento

Documento assinado digitalmente do Processo 10.236/2025-D. Acesse o original em:

<https://processodigital.praia-grande.sp.gov.br/doc/108508/1C04F6E2-0219-4171-946A-40E8C4CD5C02>





Município da Estância Balneária de Praia Grande

Estado de São Paulo

A

SEURB 11.121

Sr. Diretor

Seguem juntados:

- croqui de localização na pág. 34 – indicando as ruas do entorno da quadra;
- Cópia parcial de Planta Cadastral com imagem ano 2024;
- Cópia parcial de Planta Cadastral com indicação do Zoneamento Lei Complementar 615/2011 e 647/2013;

Informações fornecidas conforme Planta de loteamento aprovada e Lei Complementar.

Segue para prosseguimento.

Em , 22 de abril de 2026.

Daniella de Arruda Santos

DESENHISTA

SEURB-111211 D





MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE

Estado de São Paulo

**À
SEURB - 11**

Encaminho o presente processo complementando as informações em fls. 30, com croqui de localização, conforme planta de loteamento em fls. 34 e localização do lote conforme planta cadastral em fls 35, destacando, também, as ruas em seu entorno.

Em 22 de abril de 2026.

IGOR PACHECO DA SILVA
DIVISÃO DE PARCELAMENTO DE SOLO
SEURB-11121





Município da Estância Balneária de Praia Grande

Estado de São Paulo

Ao
GP-133
Senhor Procurador,

Restituo o presente com as informações desta Secretaria, em atenção ao solicitado em fls. 27.

Em 22 de abril de 2026.

LUIS FERNANDO FÉLIX DE PAULA
SECRETÁRIO DE URBANISMO
SEURB-11

