



MEMORIAL TÉCNICO COMPLEXO HOTELEIRO

Portal de São José

Eco Resort



ACESSO / SEGURANÇA

COMPLEXO HOTELEIRO, CT E PARQUE FLORESTAL

PORTAL DE SÃO JOSÉ ECO RESORT





IMPLANTAÇÃO

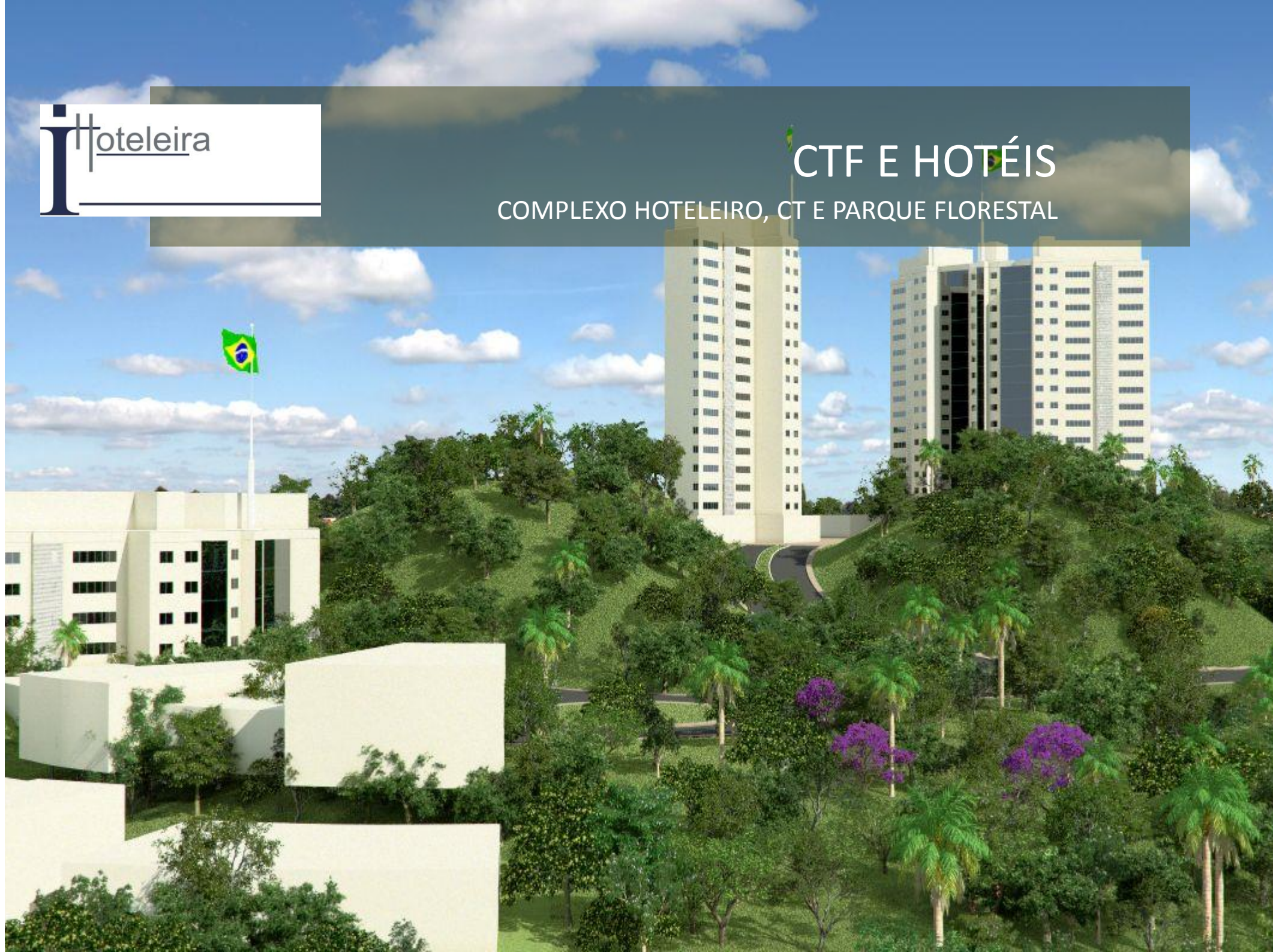
COMPLEXO HOTELEIRO, CT E PARQUE FLORESTAL

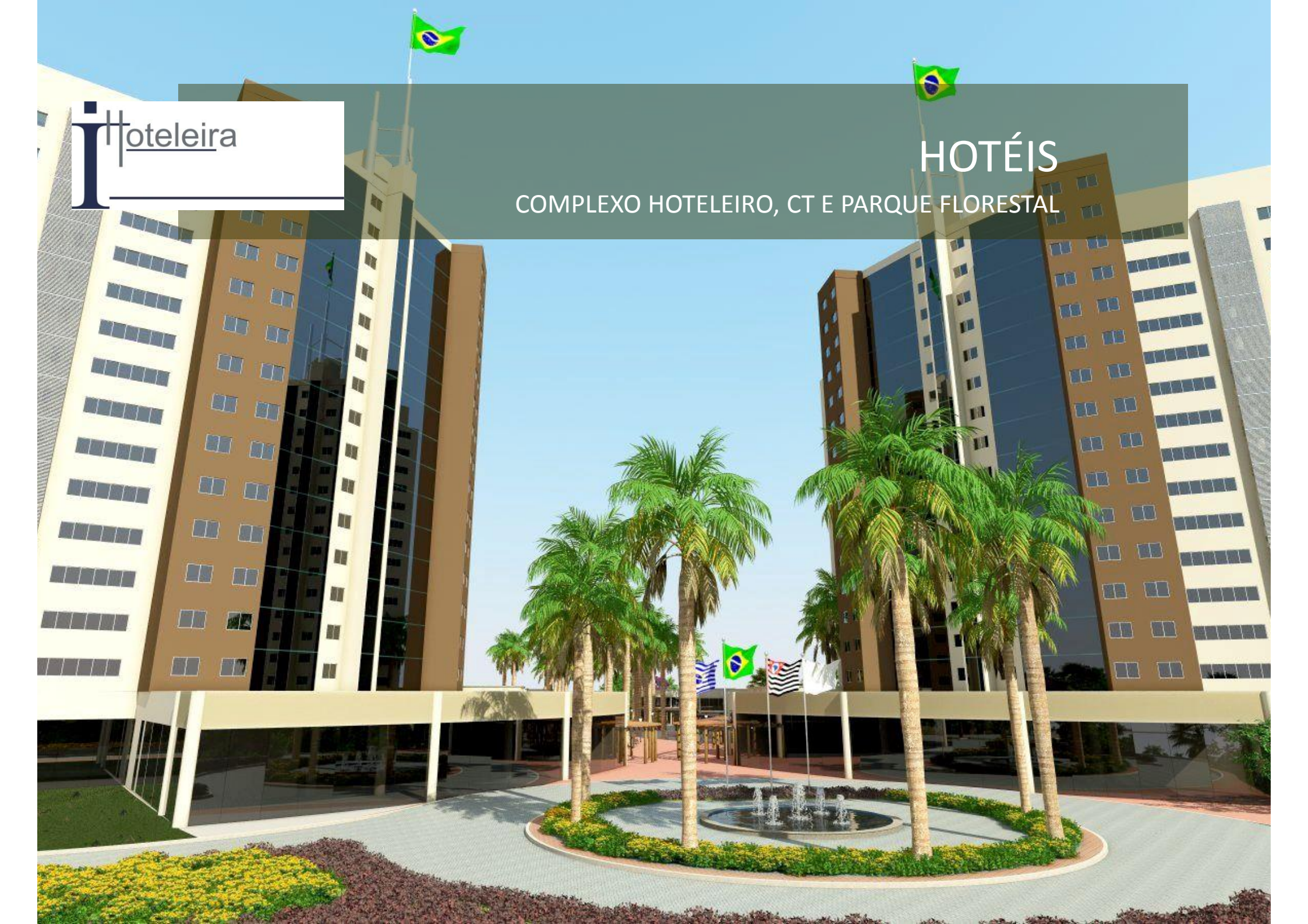




CTF E HOTÉIS

COMPLEXO HOTELEIRO, CT E PARQUE FLORESTAL



An architectural rendering of a modern hotel complex. The image shows several tall, multi-story buildings with a mix of brown, beige, and dark blue facades. In the foreground, there is a circular paved area with a central fountain and several palm trees. The sky is clear and blue. Two Brazilian flags are visible on tall poles. The overall scene is bright and sunny.

Hoteleira

HOTÉIS

COMPLEXO HOTELEIRO, CT E PARQUE FLORESTAL



PRAÇA CONVIVÊNCIA HOTÉIS

COMPLEXO HOTELEIRO, CT E PARQUE FLORESTAL





PRAÇA CONVIVÊNCIA HOTÉIS

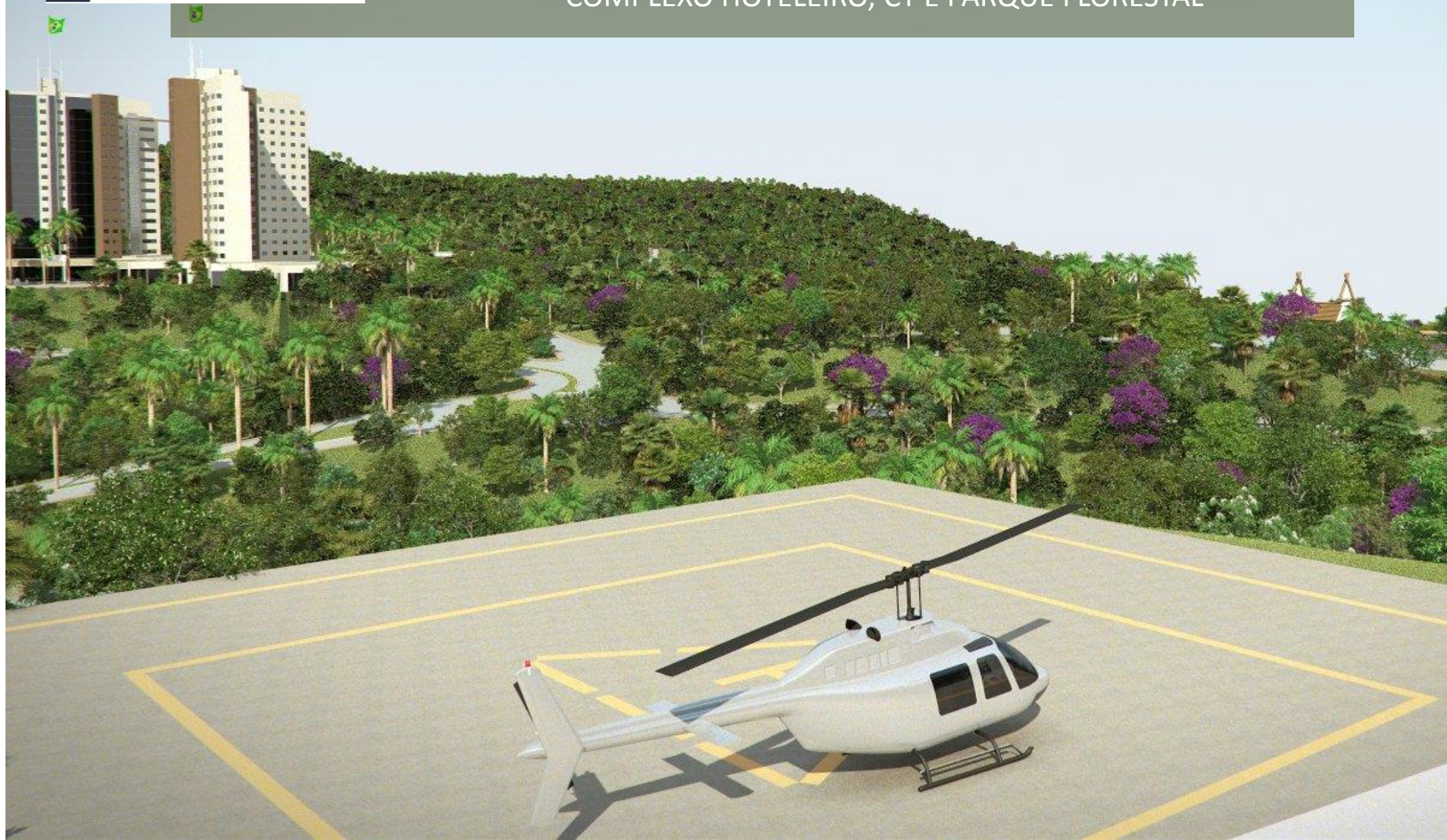
COMPLEXO HOTELEIRO, CT E PARQUE FLORESTAL





HELIPONTO

COMPLEXO HOTELEIRO, CT E PARQUE FLORESTAL





PARQUE FLORESTAL

COMPLEXO HOTELEIRO, CT E PARQUE FLORESTAL





PARQUE FLORESTAL

COMPLEXO HOTELEIRO, CT E PARQUE FLORESTAL





ANFITEATRO PARQUE

COMPLEXO HOTELEIRO, CT E PARQUE FLORESTAL







CAMPO DE FUTEBOL

COMPLEXO HOTELEIRO, CT E PARQUE FLORESTAL





ÁREA CONVIVÊNCIA CT

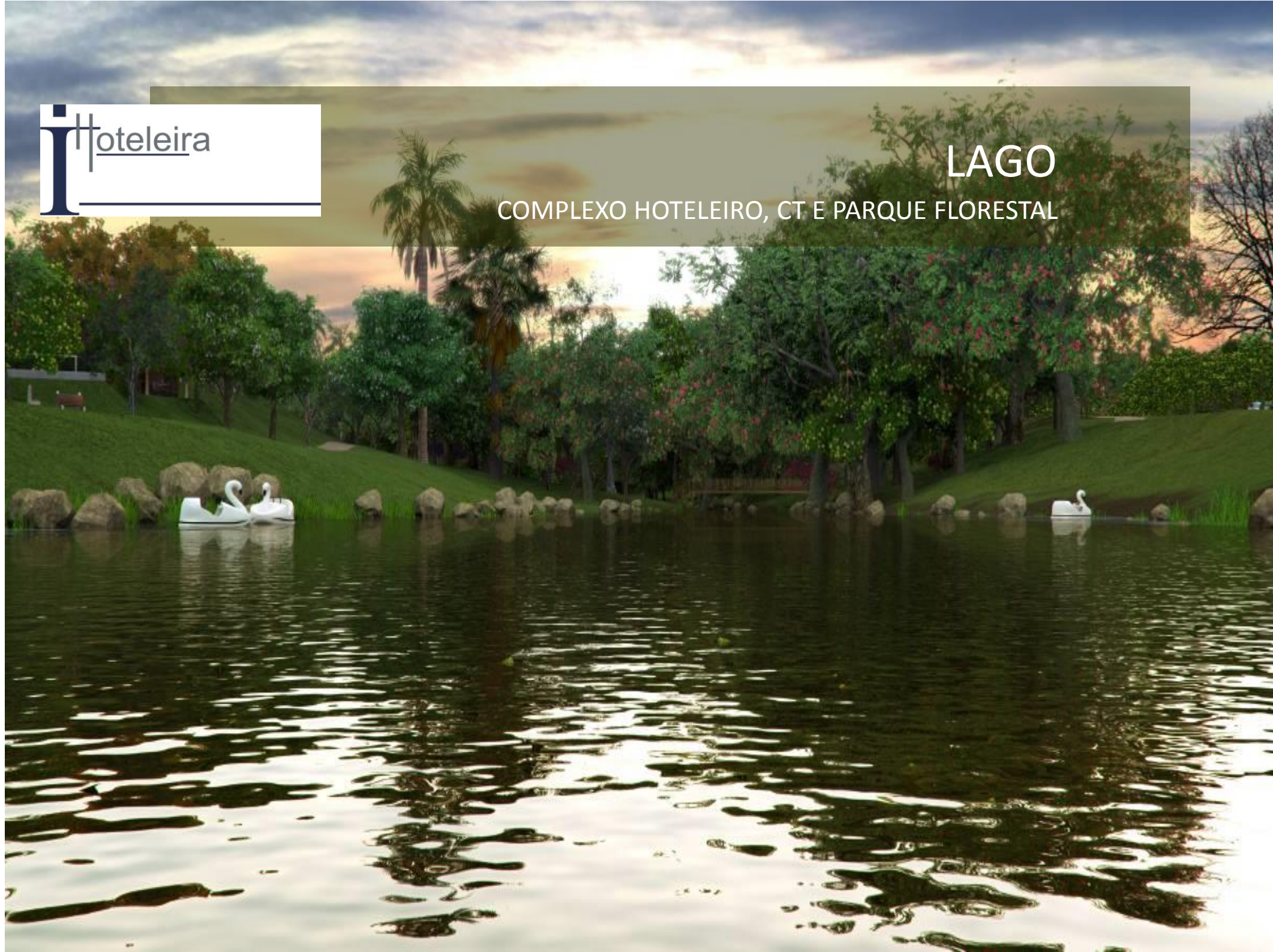
COMPLEXO HOTELEIRO, CT E PARQUE FLORESTAL





LAGO

COMPLEXO HOTELEIRO, CT E PARQUE FLORESTAL





PONTE CAMINHADA

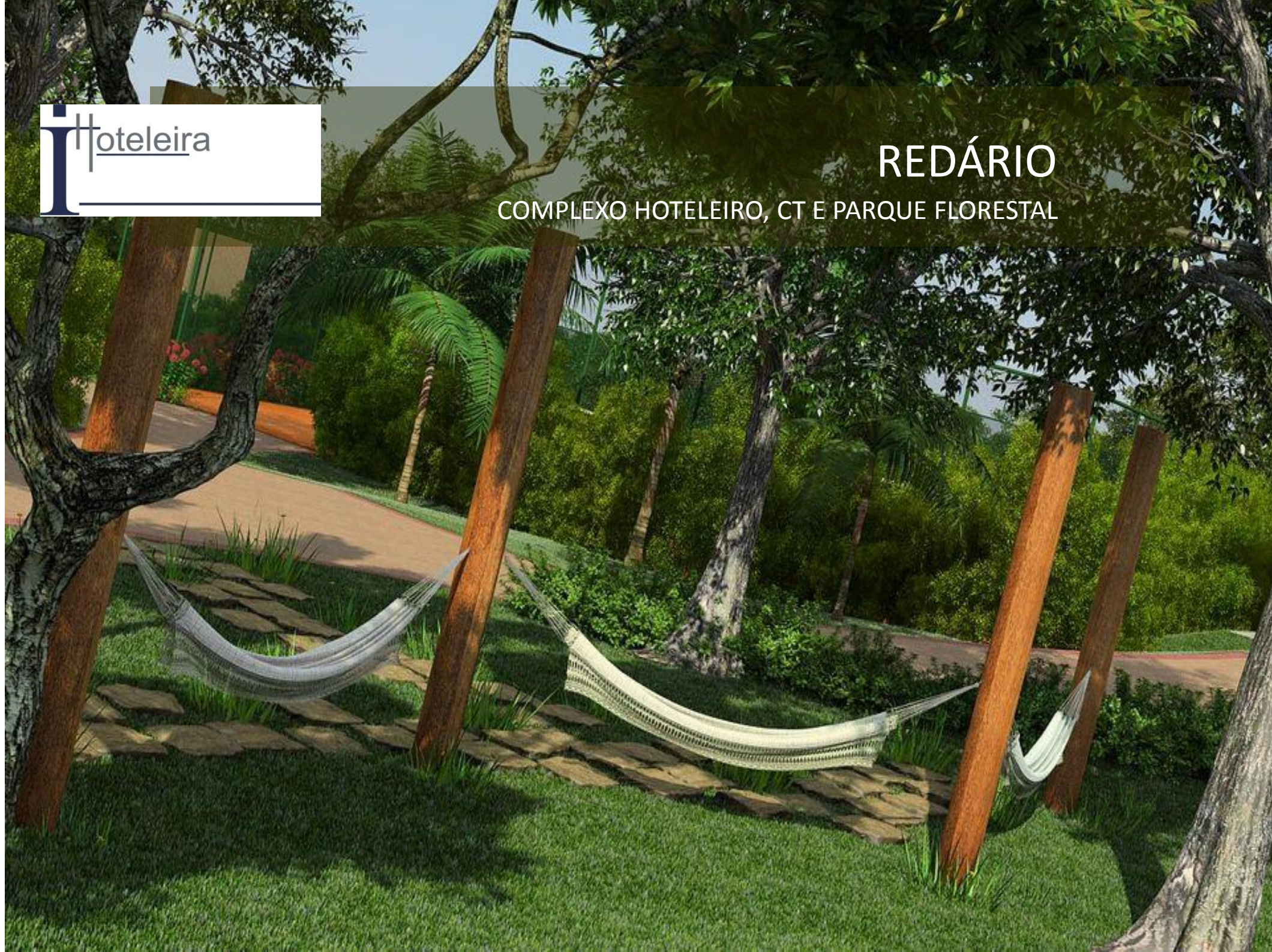
COMPLEXO HOTELEIRO, CT E PARQUE FLORESTAL





REDÁRIO

COMPLEXO HOTELEIRO, CT E PARQUE FLORESTAL





FUTVOLEI

COMPLEXO HOTELEIRO, CT E PARQUE FLORESTAL





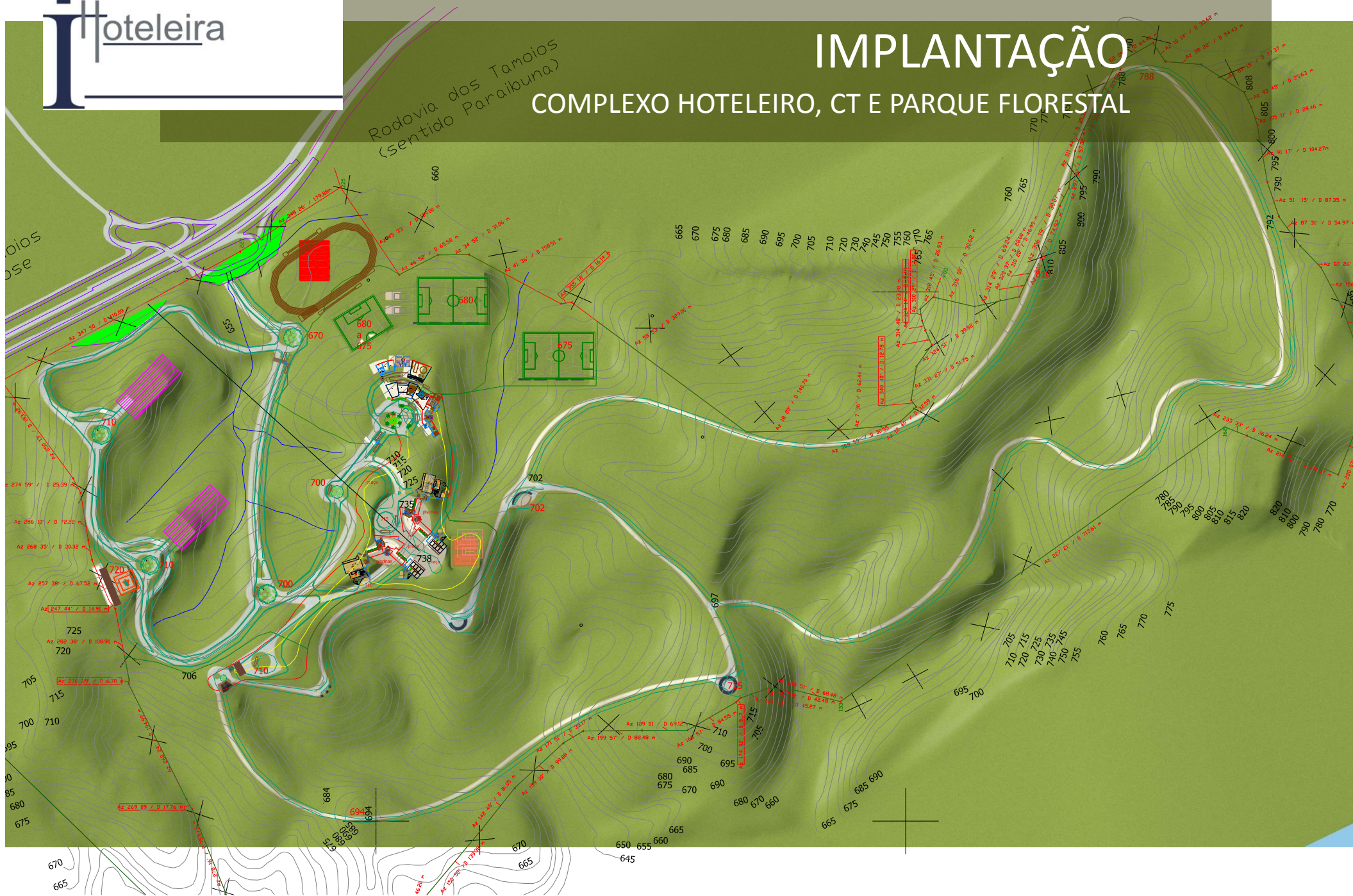
QUIOSQUE DESCANSO

COMPLEXO HOTELEIRO, CT E PARQUE FLORESTAL



IMPLANTAÇÃO

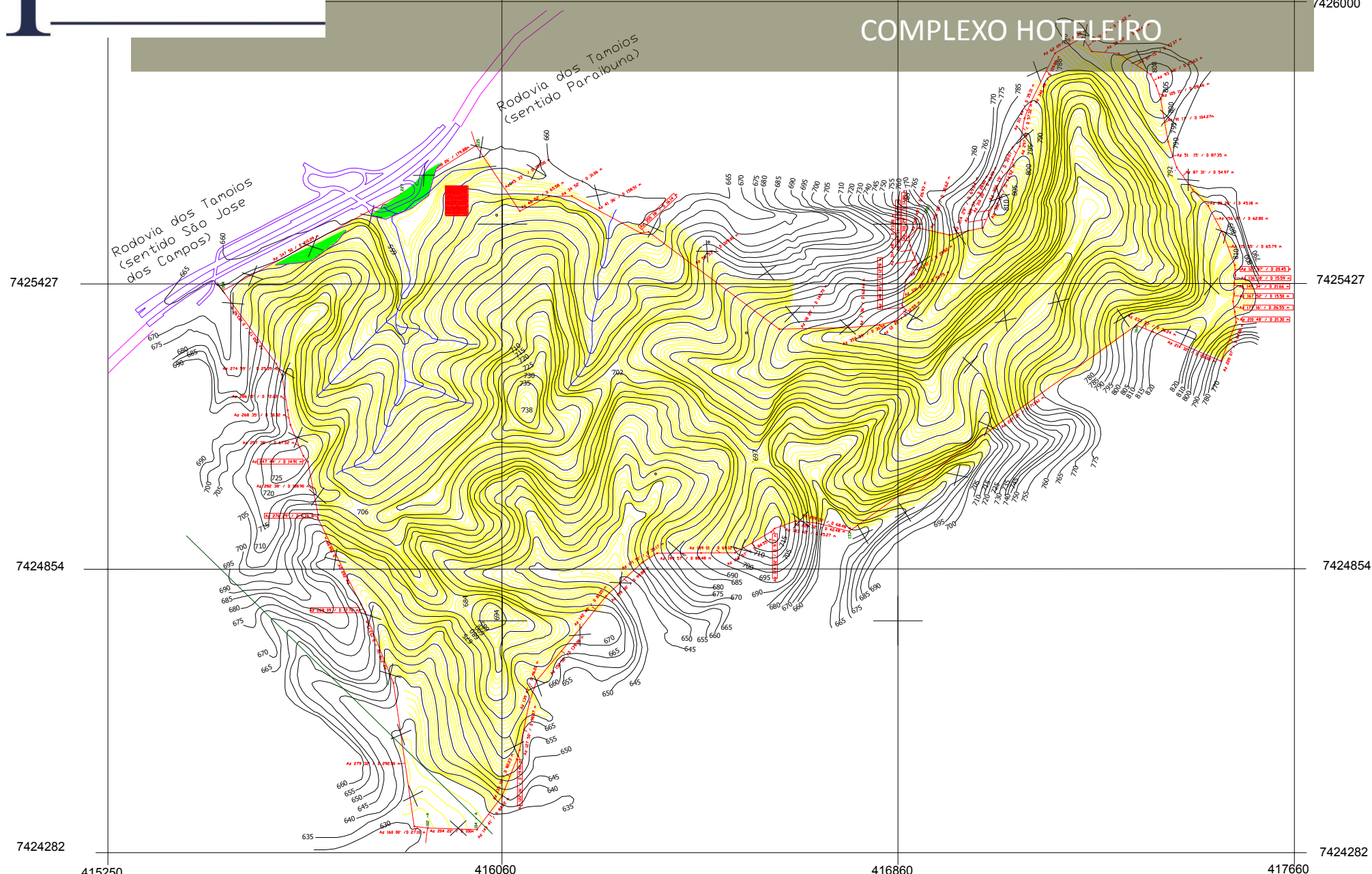
COMPLEXO HOTELEIRO, CT E PARQUE FLORESTAL



IMPLANTAÇÃO

COMPLEXO HOTELEIRO, CT E PARQUE FLORESTAL





PREMISSAS DE ATIVIDADES QUE AGREGAM VALOR À HOSPEDAGEM

1. Centro de treinamento de futebol com todo apoio necessário para abrigar grandes times e seleções:
 - . 56 suites
 - . Áreas de comissão técnica, jornalistas, jogadores, fisioterapia, academia, descanso, piscinas para exercícios, consultório médico, exames, vestiários, restaurante, bar, salas de eventos.
 - . 02 campos de futebol padrão Fifa, campos de futevolei, quiosques de apoio, arquibancadas.
2. Parque florestal (a ser desenvolvido com planejamento ambiental)
 - . Numa área de mais de Um milhão de metros quadrados será desenvolvido um Parque Florestal, com via de acesso, trilhas ecológicas, 04 Mirantes para atividades educativas, sociais e de contemplação.
 - . Toda esta área será REFLORESTADA com o objetivo de agregar valor ao Complexo Hoteleiro, criando uma área de atratividade turística e educacional
 - . Nos mirantes estarão um anfiteatro ao ar livre, e 03 mirantes com sombrites(pergolados em madeira) bancos, paisagismo.



O PROJETO

COMPLEXO HOTELEIRO

O Portal de São José Eco Resort, é a denominação inicial de Estudo Preliminar para este Complexo Hoteleiro. Nomenclatura que poderá ter algum ajuste no momento de sua concepção de marketing.

PREMISSAS DE HOSPEDAGEM

1. 584 unidades de apartamentos, entre padrões Luxo e Mid Scale(pouco abaixo do luxo), onde a proporção poderá chegar em 50% de cada padrão. As Suítes terão entre 21,00 e 32,96 m²
2. Estas unidades estão dispostas:
 - . 56 unidades de apartamentos num Centro de Treinamento de futebol em uma torre de 4 pavimentos e um térreo com pé-direito duplo
 - . 528unidades de apartamentos em 2 torres VERTICAIS abaixo da cota 709 e térreo de pé-direito duplo.
 - . Entre as duas torres uma praça de convivência com lojas e prestação de serviços
 - . As torres altura projetada de modo que não ultrapasse a cota 709, e estarão próximo à Rodovia Tamoios em um platô que está na cota 665.

PREMISSAS DE ATIVIDADES QUE AGREGAM VALOR À HOSPEDAGEM

3. Centro de Eventos

- . 3 Andares de áreas para Eventos
 - . Foyer 660 m2
 - . Salão para 2300 pessoas – reversível para 8 salas com capacidade de 250 pessoas cada.
 - . Terraço com salas menores já montadas para reunião
Bar e restaurante
- . 1 Andar
 - . Subsolo serviços – carga/ descarga, administração, apoio A&B
- . 4 Andares
 - . Estacionamento em 4 subsolos com capacidade para 580 vagas de veículos de passeio, previsão de faixa para 9 taxis em linha e área para ônibus

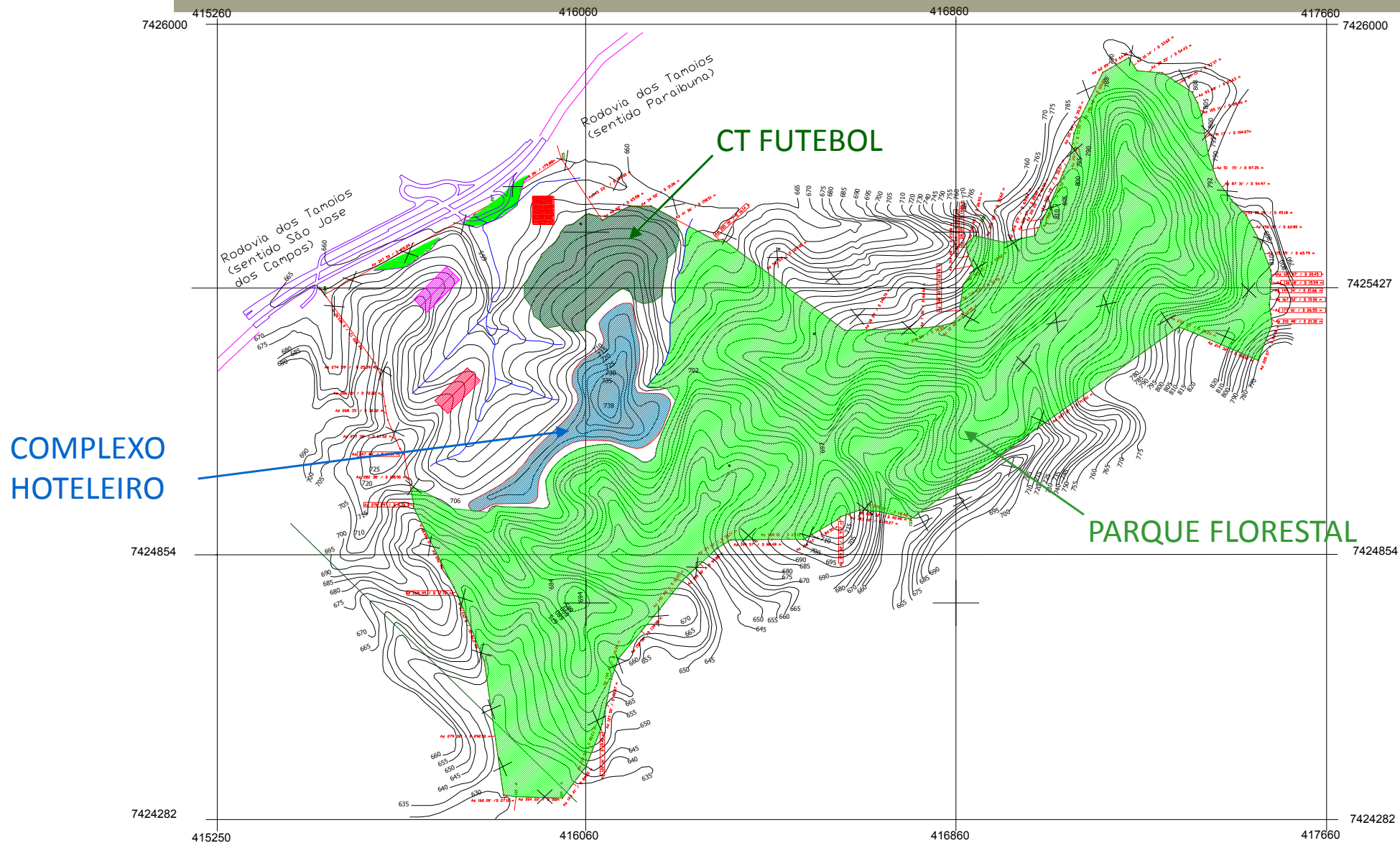
PREMISSAS AFASTAMENTOS e TRAVESSIAS

- . Afastamento de 100m do eixo da Rodovia
 - . Afastamento 15 m de lagos artificiais – Empreendimento em Zona Rural
 - . Afastamento de 50m de minas
 - . Afastamento de 30 m de cursos d'água

 - . Serão necessárias travessias de cursos d'água os quais serão demarcados e aprovados junto ao DAEE – Taubaté
1. Acesso ao Campo de Futebol.
 2. Acesso à Portaria do Parque Florestal
 3. Acesso ao Heliponto
 4. Acesso às trilhas fora de APP de morro.

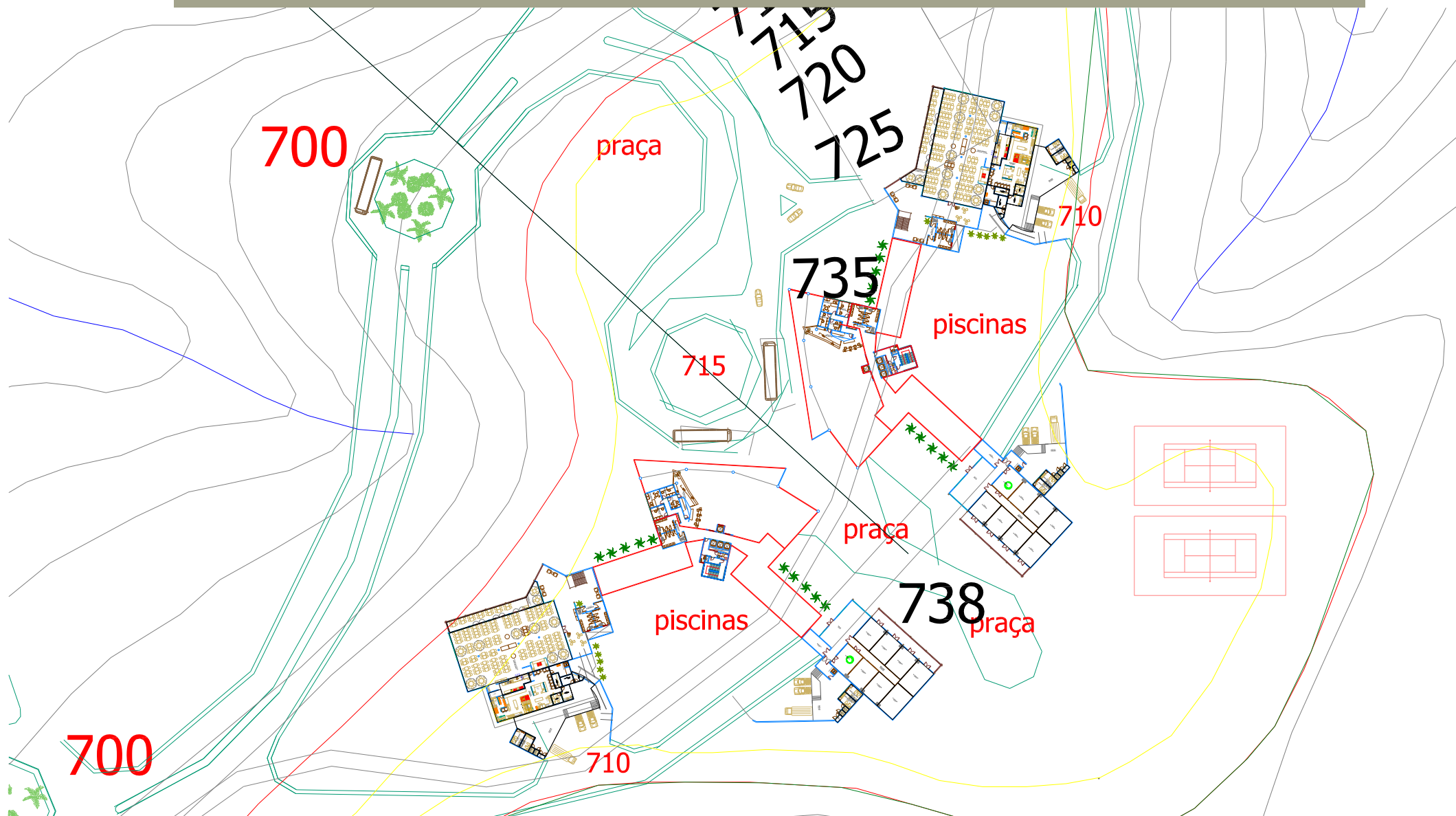
SETORIZAÇÃO

COMPLEXO HOTELEIRO, CT E PARQUE FLORESTAL



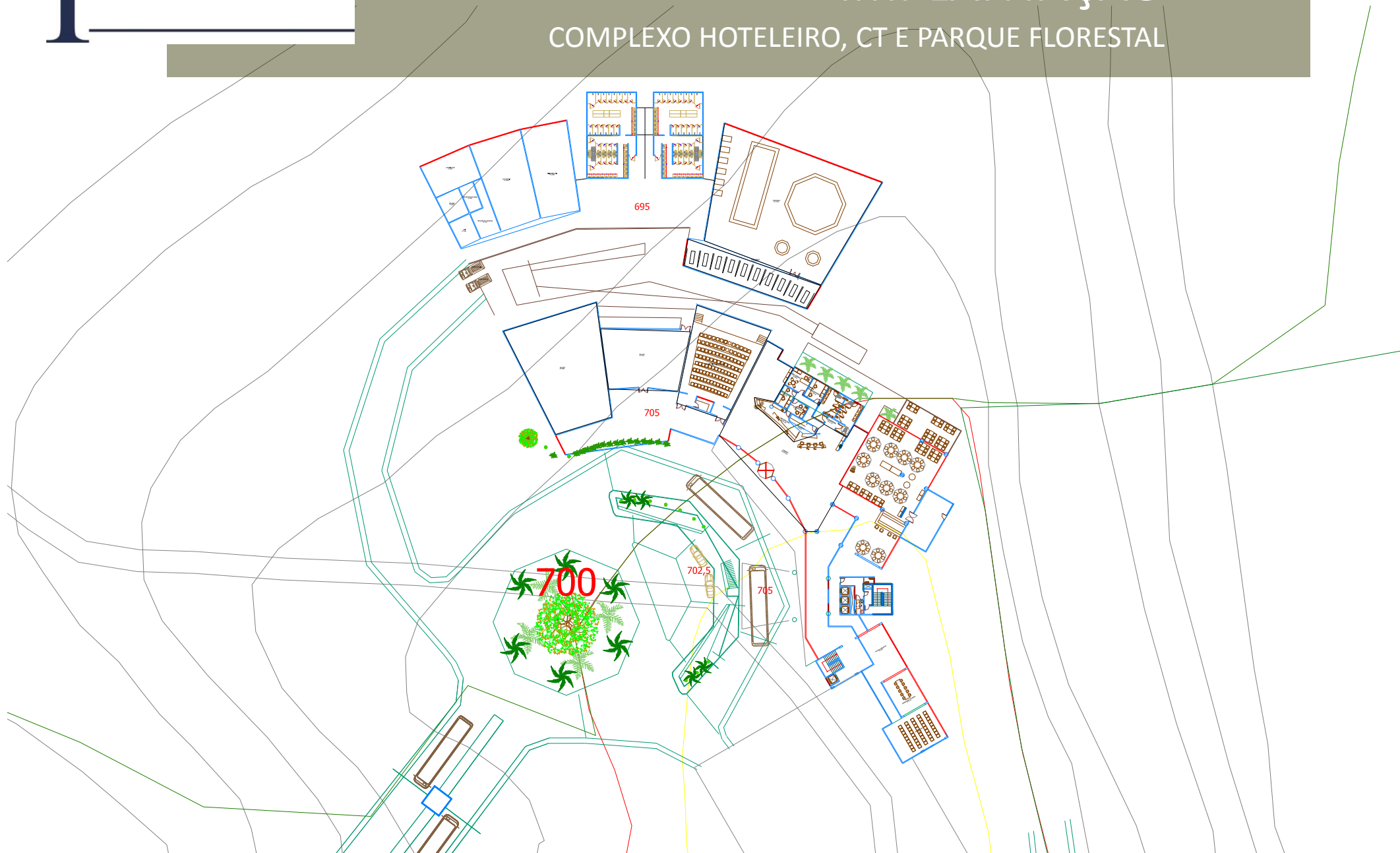
IMPLANTAÇÃO

COMPLEXO HOTELEIRO, CT E PARQUE FLORESTAL



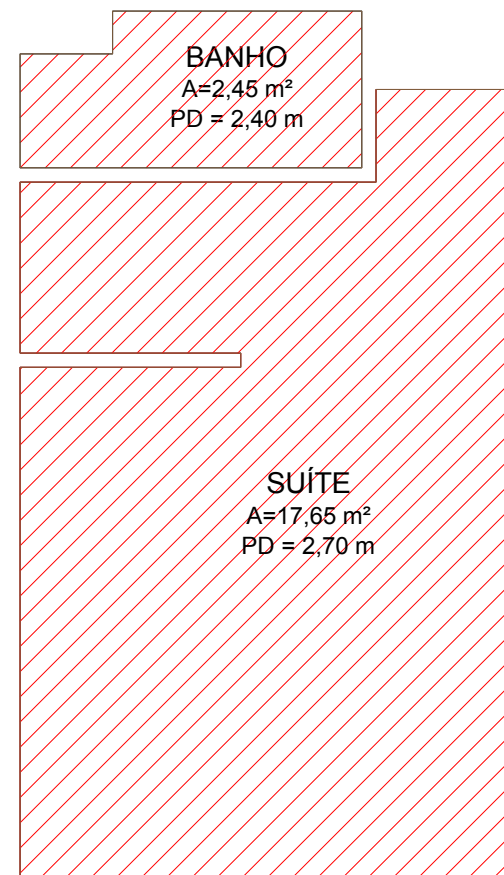
IMPLANTAÇÃO

COMPLEXO HOTELEIRO, CT E PARQUE FLORESTAL



SUÍTE STANDARD - casal

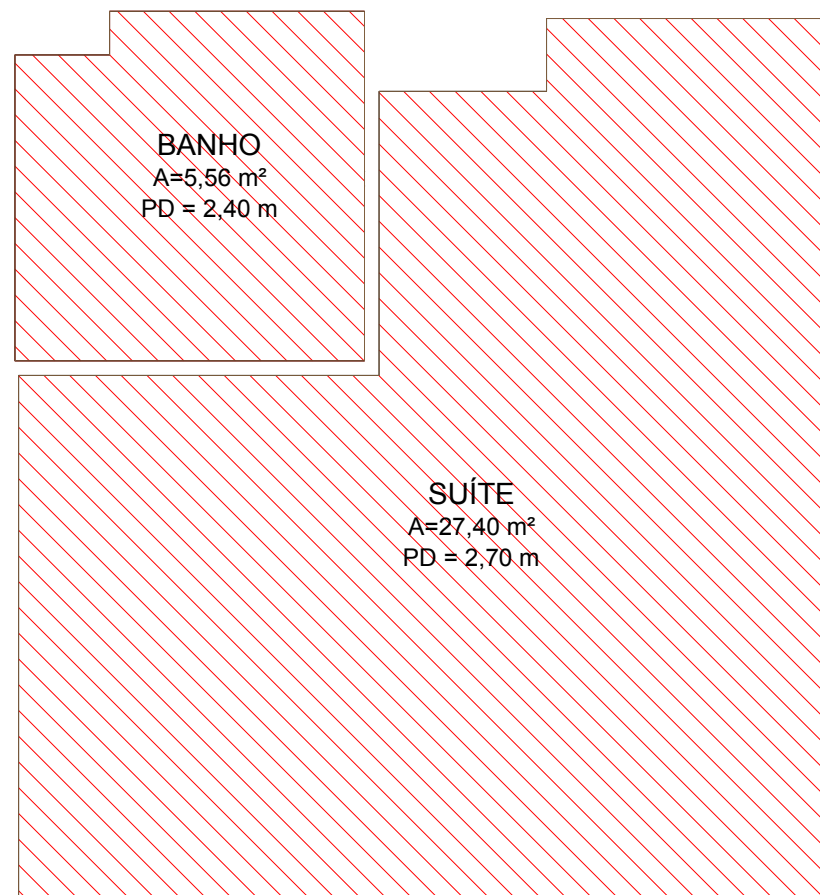
COMPLEXO HOTELEIRO, CT E PARQUE FLORESTAL



SUÍTE
A TOTAL = 20,10m²

SUÍTE CATEGORIZAÇÃO

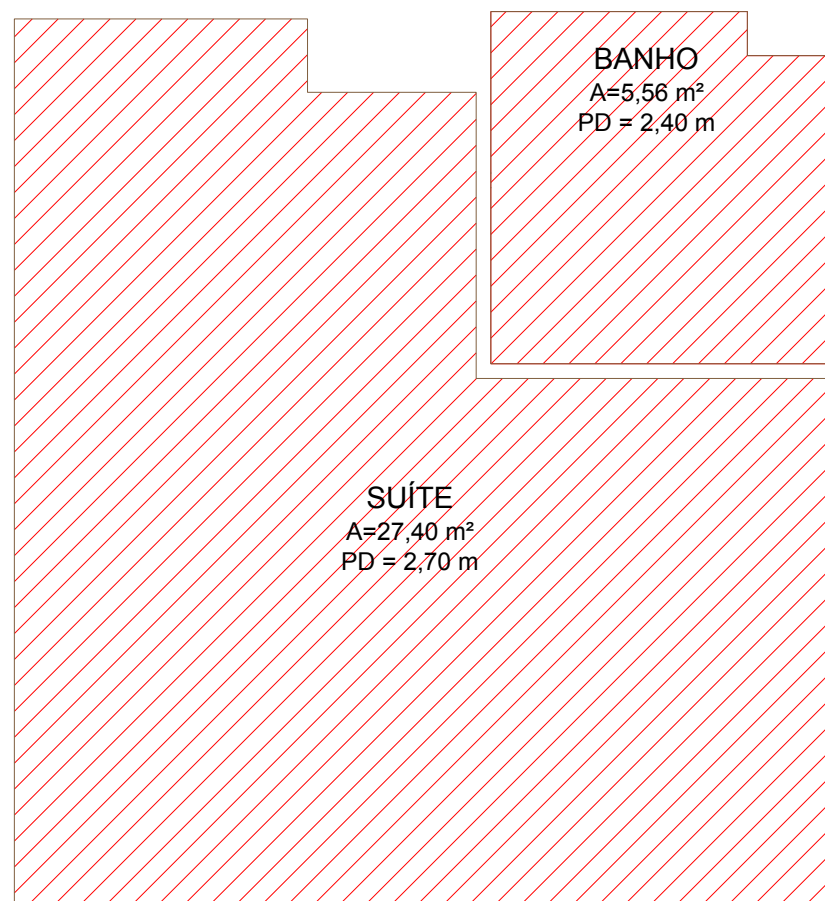
COMPLEXO HOTELEIRO, CT E PARQUE FLORESTAL



SUÍTE
A TOTAL = 32,96 m²

SUÍTE CATEGORIZAÇÃO - top

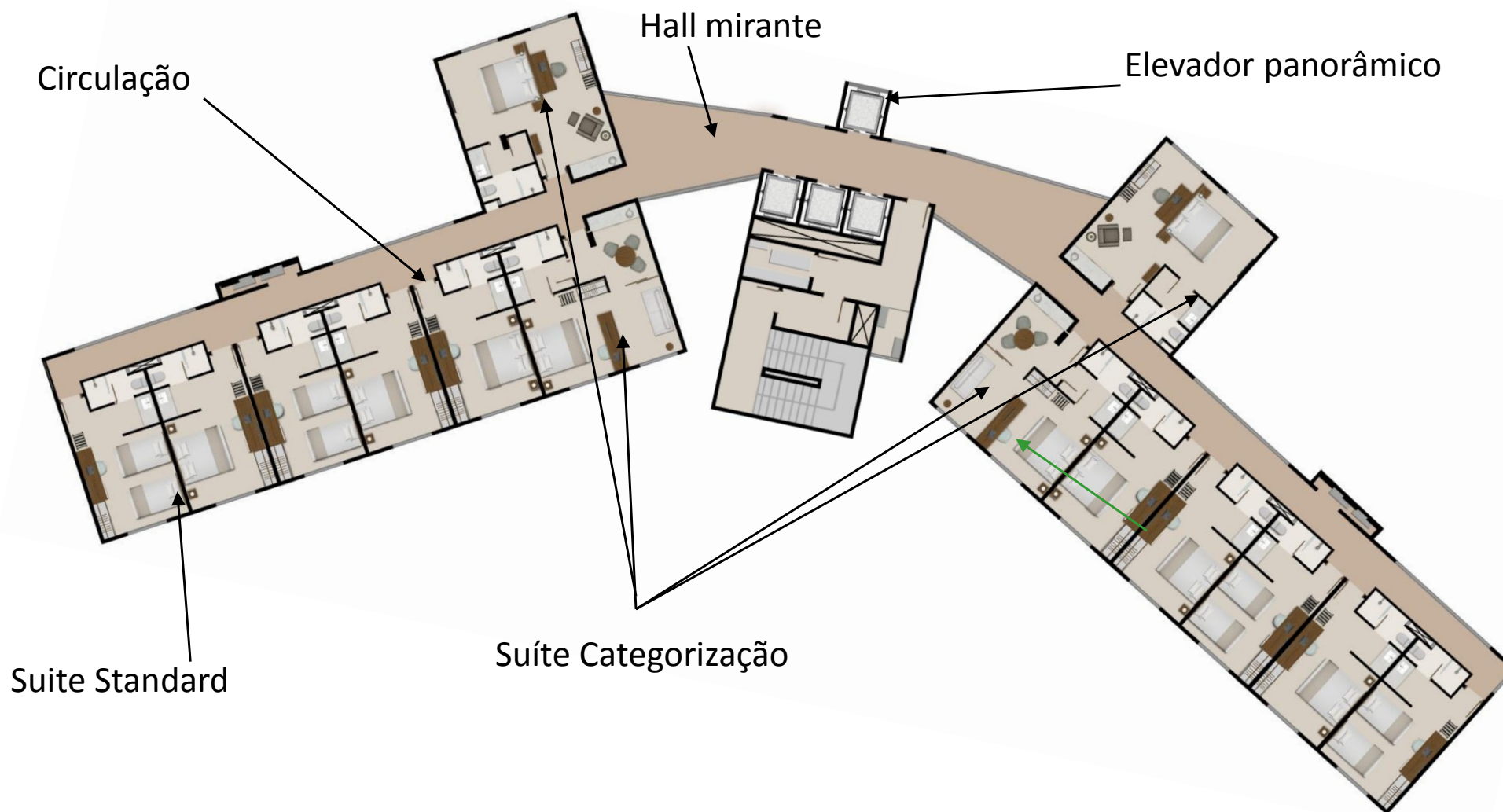
COMPLEXO HOTELEIRO, CT E PARQUE FLORESTAL



SUÍTE
A TOTAL =32,96 m²

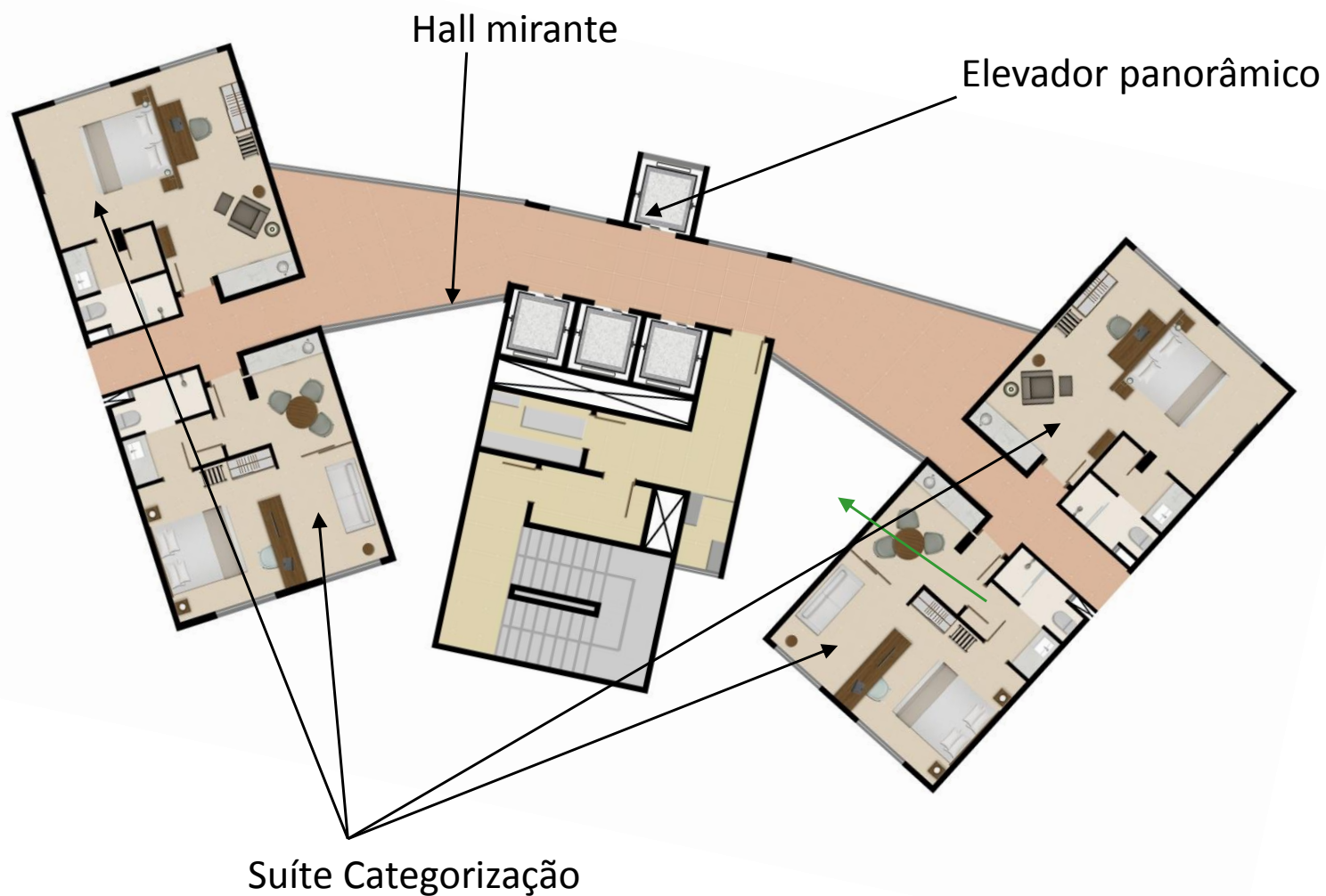
TIPO – 200 unid

COMPLEXO HOTELEIRO, CT E PARQUE FLORESTAL



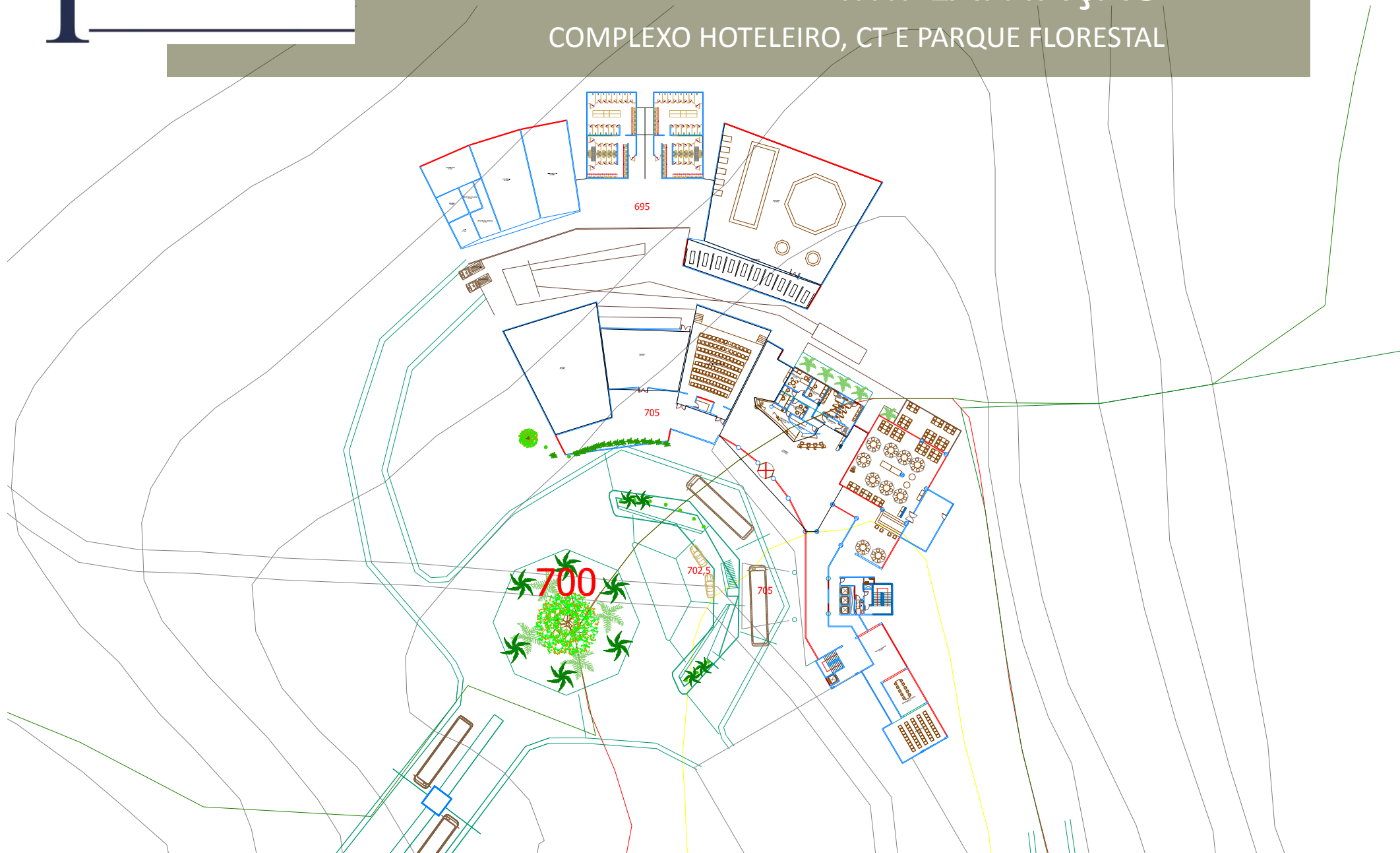
TIPO – 200 unid

COMPLEXO HOTELEIRO, CT E PARQUE FLORESTAL



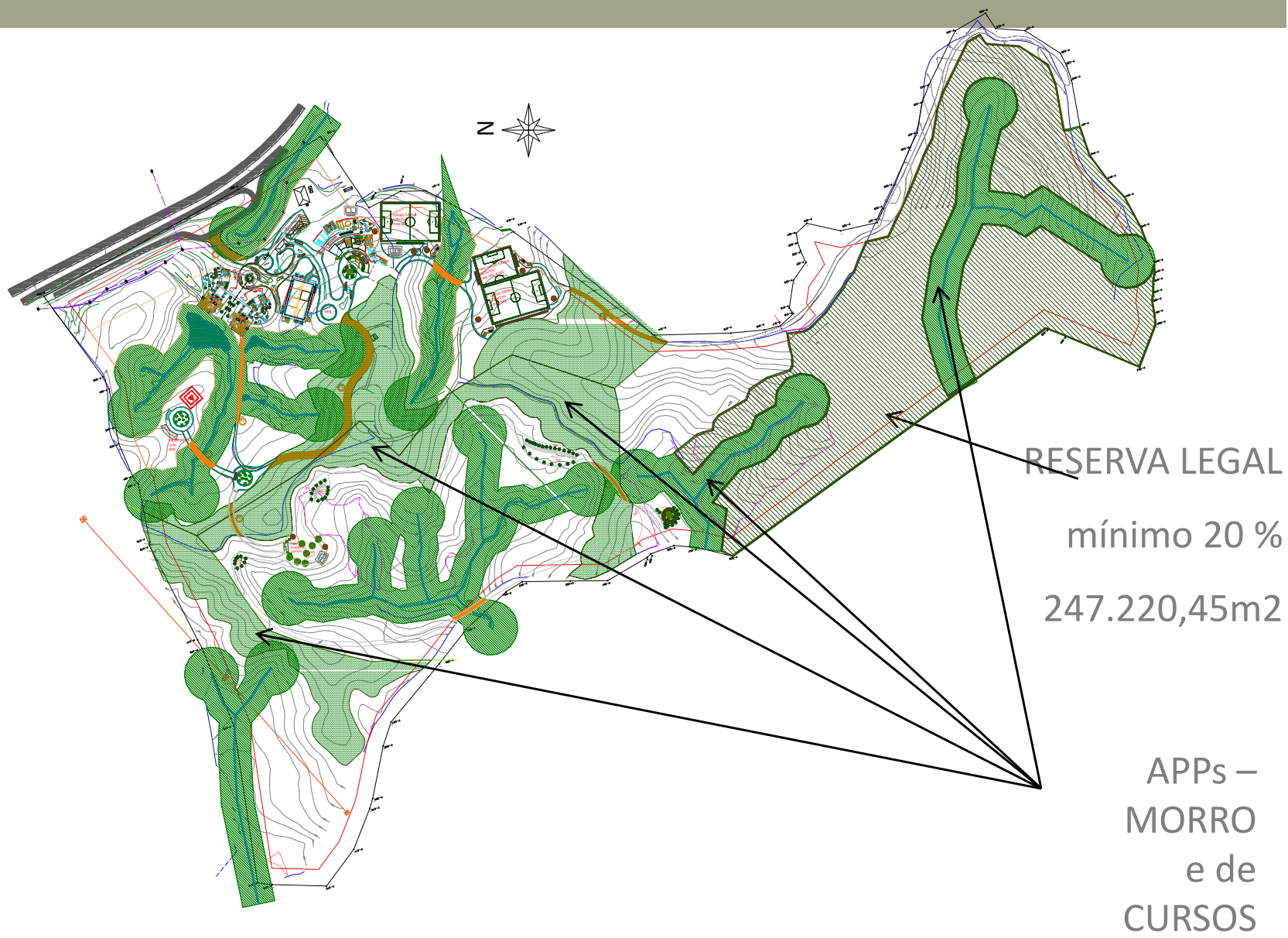
IMPLANTAÇÃO

COMPLEXO HOTELEIRO, CT E PARQUE FLORESTAL



APPS e RESERVA LEGAL 20%

COMPLEXO HOTELEIRO



hoteleira
HOTEL

COMPLEXO HOTELEIRO



CENTRO TREINAMENTO
DE FUTEBOL

2 campos padrão FIFA

(2 TORRES
528 UHE)

EVENTOS

3000

pessoas

HELIPONTO

PORTARIA

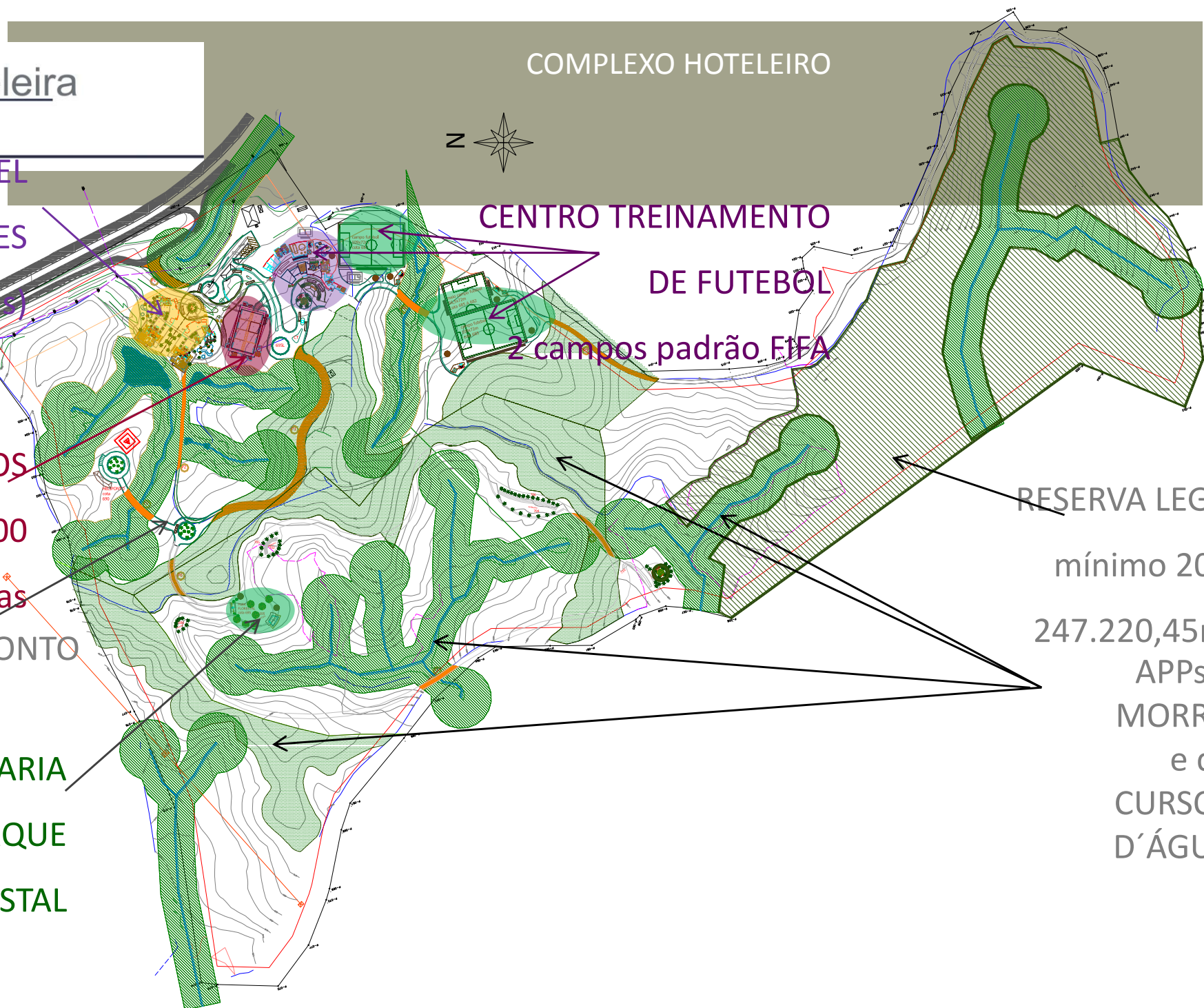
PARQUE
FLORESTAL

RESERVA LEGAL

mínimo 20 %

247.220,45m²

APPs –
MORRO
e de
CURSOS
D'ÁGUA



A GLEBA - 1.220.250,00 m2
COMPLEXO HOTELEIRO

Protocolo: 353814 Certeza emitida em: 10 de agosto de 2011 às 10:01 hs. - Sinara
Código de Autenticidade: 216a.263052923381443/MT11202

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

355814

Matrícula	Folha
11.202	01

Registro de Imóveis e Anexos

São José dos Campos - S.P.

Em 22 de Abril de 1977.-

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel BAIRRO DA PERNAMBUCANA

Uma gleba de terras, desmembrada da "Fazenda Santa Clara ", situada no Bairro da Pernambucana, com a área de 122.02.51 ha. ou sejam 50.42.36 alqueires, que assim se descreve e confronta: "Inicia-se pelo ponto 225 cravado à margem direita da antiga estrada Estadual São José dos Campos - Paraíbauna, com o de divisa com Jandira Teixeira. Segue margeando a referida estrada com azimute de 348° 26' uma distância de 179,88m. até o ponto 227. Desse ponto em diante, o imóvel passa a confrontar-se com a atual Estrada Estadual São José dos Campos-Paraíbauna, seguindo com azimute de 347° 50' uma distância de 410,09m. até o ponto 4. Desse ponto em diante o imóvel passa a confrontar-se com o quinhão 1, seguindo com os seguintes azimutes e respectivas distâncias: 250° 13' 183,92m. 274° 59' 25,39m. 286° 10' 72,22m. 268° 35' 30,32m. 257° 38' 67,52m. 247° 44' 14,91m. 282° 38' 108,90m. 276° 29' 6,70m. 260° 24' 194,99m. 269° 09' 17,76m. 278° 16' 153,75m. 279° 32' 292,50m. até o ponto margens de um córrego. Segue por este no sentido contrário ao das águas, com azimute de 16° 00' uma distância de 27,10m. até o ponto 102-A. Desse ponto em diante, o imóvel passa a confrontar-se com Jorge Vieira da Silva, seguindo pelo mesmo córrego com azimute de 204° 22', uma distância de 100,00m. até o ponto 104-A; segue agora por cerca com os seguintes azimutes e respectivas distâncias: 143° 40' 84,22m. 133° 10' 80,23m. 122° 16' 19,40m. 127° 50' 98,87m. 139° 47' 46,20m. 150° 52' 139,38m. 142° 48' 81,05m. 159° 00' 99,88m. 171° 51' 35,17m., 199° 57' 88,48m. 189° 01' 69,12m. 166° 57' 84,55m. 174° 02' 9,17m. 183° 42' 45,27m. 220° 32' 42,48m. 209° 51' 68,48m. até o ponto 133. as margens de um córrego segue por este, no sentido contrário ao das águas, com azimute de 227° 21' uma distância de 713,61m. até o ponto 162; segue agora por cerca, confrontando ainda com Jorge Vieira da Silva, com os seguintes azimutes e respectivas distâncias: 233° 33' 36,24m. 214° 32' 150,02m. 220° 07' 84,08m. 210° 48' 21,30m. 177° 16' 26,55m. 167° 52' 15,50m. 149° 34' 21,66m. 136° 18' 15,59m. 127° 07' 20,45m. 115° 55' 65,79m. 156° 10' 62,80m. 80° 26' 45,18m. 87° 31' 54,97m. 61° 15' 87,35m. 91° 17' 104,27m.

Vide verso

A presente certidão tem validade de tinta (30) dias para efeitos exclusivamente notariais (Proc.000.02.004824-6 da CGJ-SP)

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de São José dos Campos - SP

191837
2541-AA

2541-100001-200900-0111

Folhas: 01 de 02.
Página: 01 de 03.
Certidão na última
página.

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

A GLEBA - 1.220.250,00 m2 COMPLEXO HOTELEIRO

355814

Matrícula

Folha

11.202

1 verso

Registro de Imóveis e Anexos

São José dos Campos - S.P.

Em 22 de Abril

de 1977.-

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel

BATIRRO DA PERAMBUCANA

104,27m. 105º 11', 28,46m. 93º 48', 25,63m. 87º 15', 77,37m. 38º 22', 54,43m. 10º 14', 33,62m. 62º 09', 64,40m. 34º 48', 109,88m. 311º 44', 35,31m. 297º-30', 57,32m. 306,19', 30,07m. 302º 11', 74,92m2. 310º 20' 46,99m. 320º 37' , 28,60m. 314º 29', 69,24m. 316º 00', 30,62m. até o ponto 200. Desse ponto em diante o imóvel passa a confrontar-se com Jandira Teixeira, seguindo com os seguintes azimutes e respectivas distâncias: 318º 45' 26,93m. 310º 29' 17,80m. 324º 14' 15,49m. 314º 48', 23,98m. 324º 51', 39,82m. 331º 27', 51,75m. - 340º 40', 12,78m. 12º 40', 32,59m. 359º 59', 30,55m. 7º 36', 62,44m. 18º 20' 140,70m. 58º 53', 32º 00m. 355º 18', 16,14m. 41º 36', 158,51m. 34º 52' 31,06m. 46º 52', 65,58m. 45º 33', 159,00m. até o ponto 225, completando o perímetro", cadastrado no INCRA sob nº635.197.006.025".-.

Proprietário:- O ESPÓLIO DE ULISSES LOBO VIANNA.-

Registros anteriores:- Transcrições nºs 54.012 a 54.027, deste cartório.-

A escrevente autorizada,

Maria A. Carvalho

MARIA APPARECIDA CARVALHO

R.1/11.202, em 22 de Abril de 1.977.-

Pelo formal de partilha expedido pelo Juízo e Cartório da 1a. Vara local, - em 19 de abril de 1.977, nos autos de inventário dos bens deixados com o falecimento de ULISSES LOBO VIANNA, (proc. 837/76), o imóvel avaliado em Cr\$ - 52.779,85, foi atribuído à herdeira legatária de nome ELZA WITTS MALDOS".-

A escrevente autorizada,

Maria A. Carvalho

MARIA APPARECIDA CARVALHO

R.2/11.202, em 13 de agosto de 1.979.-

Pela escritura de 09 de agosto de 1.979, (livro 165, pág.124),do 3º Cartório de Notas local, os proprietários VENDERAM o imóvel pelo valor de Cr\$ 5.000.000,00, a BENEDITO BENTO FILHO, brasileiro, empresário, RG. 2.479.110 SP. CPF 291.522.918-04, residente nesta cidade, à Rua Pio XII, 359, casado com APARECIDA ALVES BENTO, RG. 7.241.530-SP. sob o regime da comunhão de bens.

A escrevente autorizada,

Maria A. Carvalho

MARIA APPARECIDA CARVALHO

A GLEBA - 1.220.250,00 m² COMPLEXO HOTELEIRO

355814

Registro de Imóveis e Anexos São José dos Campos - S.P.

Matrícula: 11.202
Folha: 02 (dois)

Em 10 de Outubro de 1979.-

REGISTRO GERAL

LIVRO NÚMERO DOIS

Imóvel: Bairro da Pernambucana

R.3/11.202, em 10 de Outubro de 1.979.-
pela escritura de 26 de Setembro de 1.979, (livro 170, pág.01), do 3º Cartório de Notas local, os proprietários CONFERIRAM o imóvel pelo valor de Cr\$ 5.000.000,00, para integralização do capital da firma em constituição denominada "PORTAL DE SÃO JOSÉ S/C. LTDA", com sede nesta cidade, à Rua Dr. Maria Sampaio Martins, nº148.-
A escrevente autorizada, *Maria A. Carvalho*
MARTA APPARECIDA CARVALHO

Penhora
AV. 04 - Em 03 de novembro de 2009.
Por Termo de Substituição de Penhora e Depósito de Bem de 20 de outubro de 2009, que se extraiu dos autos da ação de execução fiscal, processo nº 2799/02, do Juízo da 1ª Vara da Fazenda Pública da comarca de São José dos Campos-SP, ajuizada pela **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS** contra RIGIS ADM E PARTICIPAÇÃO S/A, foi **penhorado** o imóvel objeto desta matrícula, em substituição a penhora registrada sob nº 05 na matrícula nº **113.287**, tendo o imóvel sido oferecido em penhora pela proprietária, nos termos do art. 9º, §1º da Lei nº 6.830/80, para garantia da dívida no valor de R\$93.546,19, atualizada até 25/01/2006, tendo sido nomeado depositário RICARDO ALVES BENTO. Protocolo nº 425.569 em 22 de outubro de 2009.

Eu, *Danilo dos Santos Agostinho* Danilo dos Santos Agostinho, Auxiliar digitei.
Eu, *Saulo Márcio Buckeridge Scanavez* Saulo Márcio Buckeridge Scanavez, Escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

EM BRANCO

Vide verso

CERTIFICADO e dou fe que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº11202, extraída nos termos do art. 10, §1º da Lei Federal nº 8.015/73 refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às Alienações, Constituições de Ônus Reais e Títulos Pendidos até a data de ** 03/08/2011 ** nos termos do item 33, Seção Cap.XIII, das Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais - Tópico II - GC/SP
São José dos Campos, 10 de agosto de 2011.
Escrevente: *[Assinatura]* Joelson Diniz Silva. - [Ricardo Almada]

Ar. Oficial: R\$20,00
Ar. Esp.: R\$ 4,00
Ar. Sín.: R\$ 1,10
Ar. T.J.: R\$ 1,10
T O T A L: R\$23,20
Recolhidos por guia

Folhas: 02 de 02.
Páginas: 03 de 03.
Certidão na última página.

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

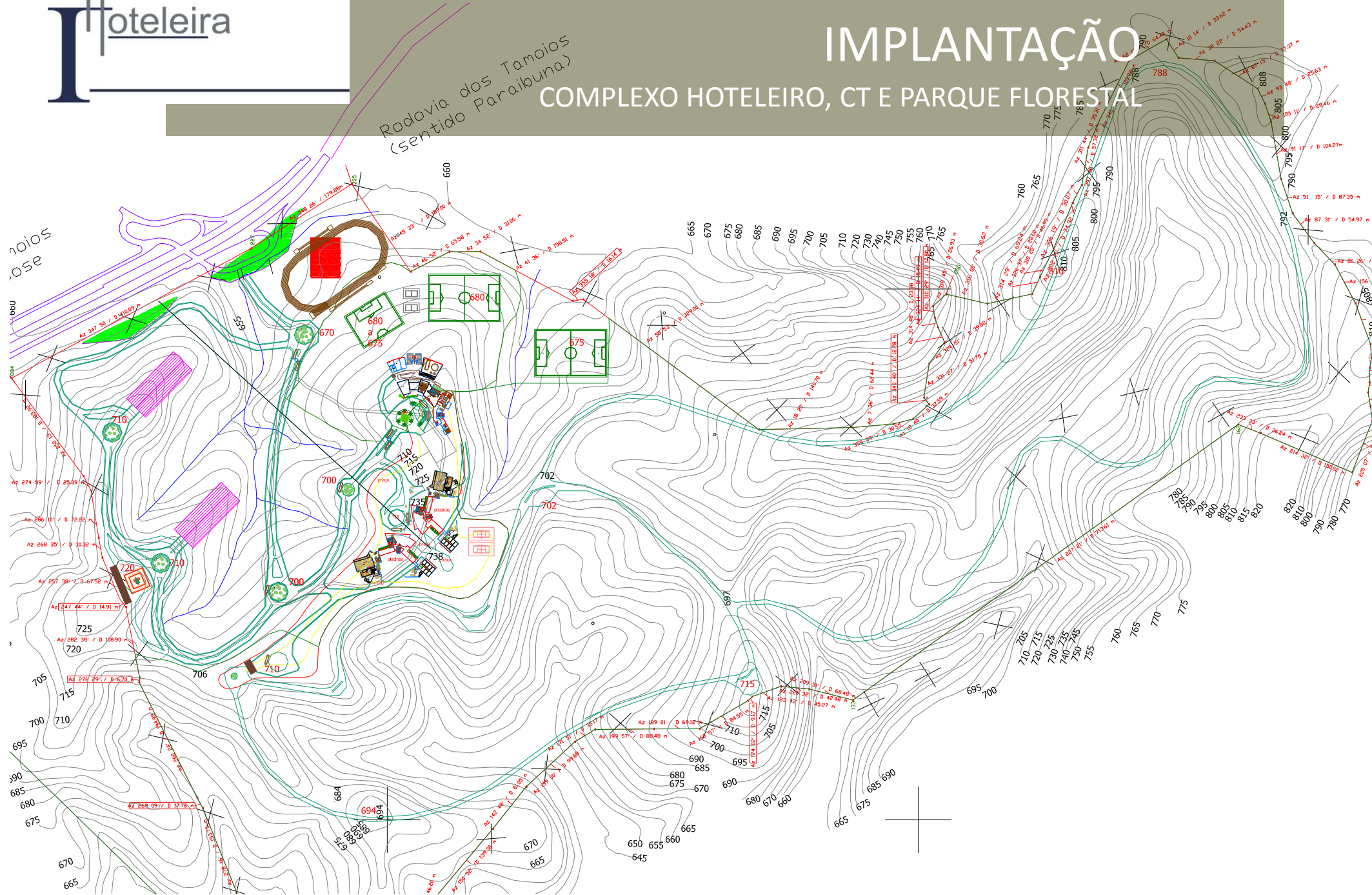
1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de São José dos Campos - SP

191838 2541-AA

2541-100001-200000-0111

IMPLANTAÇÃO

D, CT E PARQUE FLORESTAL





O PROJETO — ÁREAS PROJETADAS

COMPLEXO HOTELEIRO

GRUPO	ESPECIFICAÇÃO LOCAL	AREA	ERRO DESNIVEL	AREA FINAL	ÁREA CONSTRUIDA	CARACTERÍSTICAS
		M2	30%	M2		
PORTARIAS ACESSO COMPLEXO E CT	EDIFICAÇÃO	16,00		32,00	32,00	ALVENARIA E VIDROS 4 LADOS
	COBERTURA	104,00		208,00	208,00	MARQUIZE
VIAS	VIA DUPLA ACESSO INICIAL	1.480,86	444,26	1.925,12		Bloco intertravado(80%cinza- veículo/20%rosa-pedestre)
	CANTEIRO CENTRAL DESTA VIA ACIMA	216,81		216,81		gramado c/ irrigação automática
	VIA DUPLA PORTARIA A ROTATORIA	5.080,43	1.524,13	6.604,56		Bloco intertravado(80%cinza- veículo/20%rosa-pedestre)
	CANTEIRO CENTRAL DESTA VIA ACIMA	927,53		927,53		gramado c/ irrigação automática
	VIA DUPLA ROTATORIA AO HELIPONTO	4.332,71	1.299,81	5.632,52		Bloco intertravado(80%cinza- veículo/20%rosa-pedestre)
	CANTEIRO CENTRAL DESTA VIA ACIMA	637,22		637,22		gramado c/ irrigação automática
	VIA DUPLA APÓS O HELIPONTO	2.911,63	873,49	3.785,12		Bloco intertravado(80%cinza- veículo/20%rosa-pedestre)
	CANTEIRO CENTRAL DESTA VIA ACIMA	364,20		364,20		gramado c/ irrigação automática
	VIA DUPLA ROTATÓRIA TREVO PARA CT E HOTEL	2.571,04	771,31	3.342,35		Bloco intertravado(80%cinza- veículo/20%rosa-pedestre)
	CANTEIRO CENTRAL DESTA VIA ACIMA	327,97		327,97		gramado c/ irrigação automática
	VIA DUPLA CT E HOTEL	3.432,67	1.029,80	4.462,47		Bloco intertravado(80%cinza- veículo/20%rosa-pedestre)
	CANTEIRO CENTRAL DESTA VIA ACIMA	573,75		573,75		gramado c/ irrigação automática
	VIA SERVIÇO(com cargas e descargas de A&b e Eventos)	4.834,66	1.450,40	6.285,06		Bloco intertravado(80%cinza- veículo/20%rosa-pedestre)
	VIA SIMPLES ACESSO AO RESTAURANTE	5.338,36	1.601,51	6.939,87		Bloco intertravado(80%cinza- veículo/20%rosa-pedestre)
	VIAS SIMPLES ACESSO HELIPONTO	1.228,19	368,46	1.596,65		Bloco intertravado(100%rosa-veículo)
	PLATÔ HELIPONTO	1.732,68		1.732,68		Concreto industrial pintado
	ANGAR HELIPONTO(*) já adianto aqui a metragem deste edifi	600,00		600,00		Concreto industrial pintado
	VIAS PARQUE	16.457,00	4.937,10	21.394,10		Bloco intertravado(50%cinza- veículo/50%rosa-veículo)
	VIAS PARQUE	16.457,00	4.937,10	21.394,10		Bloco intertravado(50%cinza- veículo/50%rosa-veículo)
	ROTATÓRIAS ACESSO INICIAL	1.806,94		1.806,94		
	ROTATÓRIA TREVO (HOTEL/CT e HELIPONTO)	1.662,02		1.662,02		50% é gramado com irrigação e plameiras e árvores
	ROTATÓRIA HELIPONTO	1.662,02		1.662,02		
	ROTATÓRIA FUTURO RESTAURANTE	1.662,02		1.662,02		50% é via veículo com Bloco intertravado cinza
	ROTATÓRIA HOTEL	1.256,63		1.256,63		
	ROTATÓRIA CENTRO DE TREINAMENTO	1.806,94		1.806,94		10% é passarela pedestre com bloco intertravado rosa
	CHEGADA VEÍCULOS CENTRO DE TREINAMENTO	924,25		924,25		
	CHEGADA E PORTE-COCHÈRE DOS HOTÉIS	367,64		367,64		



O PROJETO — ÁREAS PROJETADAS

COMPLEXO HOTELEIRO

GRUPO	ESPECIFICAÇÃO LOCAL	ÁREA	QUANTIDADE	ÁREA FINAL	ÁREA CONSTRUÍDA	CARACTERÍSTICAS
		M2	UND	M2		
2 HOTEIS	LOBBY	783,66	2	1.567,32	1.567,32	PE DIREITO 6,12
	APOIO LOBBY	94,25	2	188,50	188,50	PE DIREITO 6,12
	CAIXA ESCADA ELEVADORES	63,23	2	126,46	126,46	4 ELEV(sendo 1 panorâmico), ÁREA TÉCNICA, APOIO GOVERNANÇA
	ALA 1	197,26	2	394,52	394,52	HALL LOBBY - PELE VIDRO - PÉ-DIREITO 6,12
	ALA 2	185,72	2	371,44	371,44	FITNESS E JOGOS/TV - PELE DE VIDRO- - PÉ-DIREITO 6,12
	FOYER e EVENTOS	637,56	2	1.275,12	1.275,12	SALÃO 500 pessoas, divisórias acústicas PD=4,50m
	CARGA E DESCARGA EVENTOS	400,00	2	800,00	800,00	EM SUBSOLO-docas, sanitários serviço, monta carga, depósitos lixos secos e orgânicos - - PÉ-DIREITO 6,12
	RESTAURANTE	438,22	2	876,44	876,44	salão 280 pessoas - - PÉ-DIREITO 6,12
	VARANDA RESTAURANTE	130,71	2	261,42	261,42	60 pessoas
	APOIO RESTAURANTE	207,98	2	415,96	415,96	cozinha com camaras frias, depósitos, sala gerente...
	CARGA E DESCARGA RESTAURANTE	456,75	2	913,50	913,50	EM SUBSOLO-docas, sanitários serviço, monta carga, depósitos lixos secos e orgânicos, central gás
	TUNEL SERVIÇOS AO LONGO DA VIA DE SERVIÇOS	1.372,76	1	1.372,76	1.372,76	LARGURA DE 10,00m altura de 6,00m mínima a metragem deste túnel JÁ ESTÁ está INCLUÍDA na metragem de vias de serviço.
	ÁREA DE LAZER 1	1.655,88	1	1.655,88		
	PISCINAS 1	249,19	1	249,19	249,19	
	BAR APOIO 1	20,00	1	20,00	20,00	
	SANITÁRIOS 1	57,08	1	57,08	57,08	
	SOMBRITE 1	88,01	1	88,01	88,01	EUCALIPTO
	ÁREA DE LAZER 2	1.655,88	1	1.655,88	1.655,88	
	PISCINAS 2	249,19	1	249,19	249,19	
	BAR APOIO 2	20,00	1	20,00	20,00	
	SANITÁRIOS 2	57,08	1	57,08	57,08	
	SOMBRITE 2	88,01	1	88,01	88,01	EUCALIPTO
	PRAÇA CONVIVÊNCIA	4.452,47	1	4.452,47		- PÉ-DIREITO 6,12
	PERGOLADOS PRÓXIMO LOBBY	130,64	2	261,28	261,28	- PÉ-DIREITO 3,06
	PERGOLADOS INTERNMEDIÁRIOS	90,37	2	180,74	180,74	- PÉ-DIREITO 3,06
	PERGOLADO LOJAS PONTA	975,48	1	975,48	975,48	- PÉ-DIREITO 3,06
	LOJAS (souvenirs, tabacaria, cafeteria, revistaria, reestaurante	139,90	10	1.399,00	1.399,00	- PÉ-DIREITO 6,12



O PROJETO — ÁREAS PROJETADAS

COMPLEXO HOTELEIRO

GRUPO	ESPECIFICAÇÃO LOCAL	AREA	QUANTIDADE	AREA FINAL	ÁREA CONSTRUIDA	CARACTERÍSTICAS
		M2	UND	M2		
2 HOTÉIS	GARAGENS - 60% - 6 SUBSOLOS	1.900,00	6	11.400,00	11.400,00	- PÉ-DIREITO 3,06 - orçar também para 19000M2 em 10 lajes
	APARTAMENTO TIPO 1	31,16	60	3.739,20	3.739,20	PÉ DIREITO 3,06
	BANHEIRO APARTAMENTO TIPO 1	5,46	60	655,20	655,20	PÉ DIREITO 3,06
	APARTAMENTO TIPO 2	20,46	270	11.048,40	11.048,40	PÉ DIREITO 3,06
	BANHEIRO TIPO 2	2,44	270	1.317,60	1.317,60	PÉ DIREITO 3,06
	CORREDOR ANDAR	133,26	15	3.997,80	3.997,80	JÁ COM LAJE TÉCNICA
	ANDAR TÉCNICO	150,00	1	300,00	300,00	



O PROJETO — ÁREAS PROJETADAS

COMPLEXO HOTELEIRO

GRUPO	ESPECIFICAÇÃO LOCAL	ÁREA	QUANTIDADE	ÁREA FINAL	ÁREA CONSTRUIDA	CARACTERÍSTICAS
		M2	UND	M2		
CENTRO DE TREINAMENTO DE FUTEBOL	PORTE-COCHÈRE DO CENTRO DE TREINAMENTO	219,19	1	219,19	219,19	
	LOBBY	541,22	1	541,22	541,22	
	APOIO LOBBY	143,90	1	143,90	143,90	
	AUDITÓRIO	217,79	1	217,79	217,79	
	SALÕES EVENTOS	461,00	1	461,00	461,00	
	FOYER	184,93	1	184,93	184,93	
	ÁREA COMISSÃO TÉCNICA	185,50	1	185,50	185,50	
	RESTAURANTE	315,44	1	315,44	315,44	
	VARANDA RESTAURANTE	57,20	1	57,20	57,20	
	APOIO RESTAURANTE	55,28	1	55,28	55,28	
	ÁREA DE LAZER	1.543,00	1	1.543,00		
	PISCINAS 3	249,19	1	249,19	249,19	
	BAR APOIO 3	20,00	1	20,00	20,00	
	SANITÁRIOS 3	57,08	1	57,08	57,08	
	SOMBRITE 3	77,45	1	77,45	77,45	
	SANITARIO / VESTIÁRIO	277,62	1	277,62	277,62	
	ÁREA SAÚDE(fisioterapia, fitness, exames, ambulatório..)	432,05	1	432,05	432,05	
	PISCINAS TREINAMENTO E FISIOTERAPIA	596,05	1	596,05	596,05	
	ÁREA PERGOLADO E RAMPA TRANSIÇÃO EM NÍVEIS	319,75	1	319,75	319,75	
	CIRCULAÇÃO ENTRE ÁREAS E ESTACIONAMENTO UTI	349,35	1	349,35	349,35	
	ÁREA TRANSIÇÃO GARAGEM E LOBBY	53,25	1	53,25	53,25	
	GARAGENS - 100 VEÍCULOS	1.700,00	1	1.700,00	1.700,00	EM SUBSOLO



O PROJETO — ÁREAS PROJETADAS

COMPLEXO HOTELEIRO

GRUPO	ESPECIFICAÇÃO LOCAL	ÁREA	QUANTIDADE	ÁREA	ÁREA CONSTRUIDA	CARACTERÍSTICAS
		M2	UND	FINAL M2		
CENTRO DE TREINAMENTO DE FUTEBOL	CAMPO GRAMA NATURAL	7.848,00	1	7.848,00		
	CAMPO GRAMA SINTÉTICA	7.848,00	1	7.848,00		
	MEIO CAMPO GRAMA SINTÉTICA	4.071,60	1	4.071,60		
	CAMPOS DE FUTEVOLEY DE AREIA	360,00	2	720,00		
	BAR APOIO CAMPOS	20,00	3	60,00	60,00	
	ARQUIBANCADAS - 50m e 6 DEGRAUS	180,00	3	540,00		CAPACIDADE DE 500 PESSOAS POR ARQUIBANCADA - PREVER SOMBRITE NO ÚLTIMO DEGRAU
	APARTAMENTO TIPO 1	31,16	16	498,56	498,56	PÉ DIREITO 3,06
	BANHEIRO APARTAMENTO TIPO 1	5,46	16	87,36	87,36	PÉ DIREITO 3,06
	APARTAMENTO TIPO 2	20,46	40	818,40	818,40	PÉ DIREITO 3,06
	BANHEIRO TIPO 2	2,44	40	97,60	97,60	PÉ DIREITO 3,06
CENTRO EVENTOS (GRAND CONVENTION)	CORREDOR ANDAR	133,26	4	533,04	533,04	JÁ COM LAJE TÉCNICA
	ANDAR TÉCNICO	150,00	1	150,00	150,00	
CENTRO EVENTOS (GRAND CONVENTION)	centro de eventos 4.000 pessoas	4.000,00	1	4.000,00	4.000,00	
	estacionamento Centro de Eventos	2.680,00	1608	16.080,00	16.080,00	



CONSOLIDADO - ÁREAS PROJETADAS

COMPLEXO HOTELEIRO

COMPLEXO HOTELEIRO PROJEÇÃO DE ÁREAS - MASTER PLAN - JUN 2012		
TERRENO	1.220.250,00	100%
VIAS	78.465,30	6,43%
ÁREA DE OCUPAÇÃO	16.762,67	1,37%
PARQUE FLORESTAL - VEGETAÇÃO E LAGOS	1.125.022,03	92,20%
ÁREA CONSTRUÍDA (APROVEITAMENTO)	42.569,13	0,035
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	68.490,50	0,056

Contato

Portal de São José LTDA.

CNPJ 50.450.394/001-58

Avenida 09 de Julho nº1131 – Vila Adyanna

Telefone: (55)(12) 3923-6730

bbento77@bol.com.br

São José dos Campos – São Paulo - Brasil

Do projeto à implantação hoteleira

REVISÃO DO PROJETO : PORTAL DE S.JOSE DOS CAMPOS

	PROJETO	Construída	57.500	m²
	PORTAL DE S.J. DOS CAMPOS	Const.Vias	113.850	m²
	CONSOLIDADO 10-01-2012		171.350	m²
Itens				
1	Áreas Previstas de Construção:			
2	Custo de Obra Civil (instalações e equipamentos)		R\$ 241.500.000,00	71,03%
3	Custo de Implantação das UH'S (Urbanização geral)		R\$ 24.455.000,00	7,19%
4	Custo de Implantação das Áreas Comuns		R\$ 18.400.000,00	5,41%
6	(Civil e Arquitetônicos)		R\$ 8.625.000,00	2,54%
7	Pagamento final da area		R\$ 47.000.000,00	
	Total de Investimentos		R\$ 339.980.000,00	100,00%
Itens	Performance Operacional: 2014 a 2018			
1	Exploração e Gestão 2014 a 2018:			
2	Oferta Anual Global	5 Anos	973.130	UH's
3	Taxa de Ocupação Global	5 Anos	75,55%	%
4	Demanda Anual Global UH'S	5 Anos	639.346	UH's
5	Demanda Anual Global de Hospedes	5 Anos	818.362	Hospedes
6	Diaria Média Anual Global UH's	5 Anos	R\$ 538,00	D.M.A
7	Faturamento Geral Anual UH"s	5 Anos	R\$ 299.105,43	57,19%
8	Faturamento Geral Anual Global (Hospitalidade, A&B e Eventos)	5 Anos	R\$ 522.957,87	100,00%
9	Faturamento Médio Anual p/UH's Global	5 Anos	R\$ 940.654,00	FMG
10	Indidce de Frequencia Anual Global	5 Anos	1,28%	I.F.A
11	Indicador :Indice de Retorno Global Percentual Acumulado	5 Anos	22,12%	MCA
12	Indicador : GOP Anual Global = Lucro Operacional Bruto Acumulado	5 Anos	R\$ 115.678.281,10	22120,00%
13	Indicador : GOP Anual Global = Lucro Operacional Bruto Anual	5 Anos	R\$ 23.135.656,22	
14	Pay Back Global do Projeto		10,13	Anos