

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito do Serviço de Anexo Fiscal da Comarca de Itanhaém-SP,

Processo: **1511498-41.2016.8.26.0266**
Classe: Execução Fiscal
Área: Cível
Assunto: IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano
Juiz: **Paulo Alexandre Rodrigues Coutinho**
Exeqte: Prefeitura Municipal de Itanhaém
Exectdo: Jose Freire Mendes Junior (espólio - inventariante Josir Mendes)
Perito: César Alexandre Duarte

César Alexandre Duarte, Perito Judicial, devidamente habilitado pelo CRECI/COFECI, e muito honrado com a nomeação para atuar nos autos acima, em curso perante esse R. Juízo, e em função de atender o trabalho designado, tendo assim, concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários, para avaliar o imóvel, sito à **Rua da Gloria, s/nº, Lote 022, Quadra 004, Setor 164, Chácara Glória, na cidade de Itanhaém-SP**, devidamente registrado na Matrícula **255.019**, do Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém, com Inscrição Cadastral **164.004.022.0000.103999**, na Prefeitura Municipal de Itanhaém; vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência, apresentar as conclusões a que chegou, para determinar que o valor real do imóvel objeto deste, nesta data, em:

R\$ 71.000,00

(Setenta e um mil reais)

Com isso, atendendo o R. Despacho (fls. 224), requerer a fixação dos honorários periciais em R\$ 1.861,00 (Um mil, oitocentos e sessenta e um reais), valor esse, a ser somado ao montante da execução, para acordos e pagamentos, ou arrematação; requerer ainda, digne-se Vossa Excelência a homologação dos valores obtidos a partir dos cálculos apresentados através do seguinte:

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

1. Solicitante:

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da Primeira Vara Cível da Comarca de Itanhaém-SP.



Foto 1 - Vista do limite possível para acessar o IA

2. Localização:

Rua da Glória, s/nº, Lote 022, Quadra 004, Setor 164, Chácara Glória, na cidade de Itanhaém-SP.

Google Earth: -24.219956547074894, -46.93076502938108

Localização aproximada

3. Número de Controle desta Avaliação:

PTAM – CAD 0196/2026 – 02/2026

4. Índice:

1. Solicitante:	2
2. Localização:	2
3. Número de Controle desta Avaliação:	2
4. Índice:	3
5. Objetivo:	4
6. Da competência:	4
7. Abreviaturas:	4
8. Preliminares:	5
9. Vistoria:	5
10. Descrição do Imóvel:	6
11. Características da Região:	6
12. Melhorias:	7
13. Confrontações:	7
14. Planta do Loteamento:	8
15. Vista Aérea:	8
16. Descrição da documentação em anexo:	9
17. Fotos do Imóvel Avaliando:	9
18. Metodologia e fonte de pesquisas referenciais:	9
19. Fotos de Imóveis Referenciais e Descrição com Fonte:	10
20. Homogeneização de Dados e Resultado das Coletas:	15
21. Nota de Esclarecimento:	17
22. Conclusão:	17
23. Gráfico:	18
24. Encerramento:	19

5. Objetivo:

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o imóvel urbano, devidamente localizado conforme descrito no item 2, constituído por Terreno (A/T), atendendo R. Despacho (fls. 224).

6. Da competência:

O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob os números 085715-F e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 6501, possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o presente instrumento, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF) emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura), do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o presente instrumento, está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido instrumento identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível na *web site* www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

7. Abreviaturas:

IA	Imóvel em Avaliação
COFECI	Conselho Federal dos Corretores de Imóveis
CRECI-SP	Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo
Art.	Artigo
ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
NBR	Normas Brasileiras
M2	Metro quadrado
IPTU	Imposto predial, territorial e urbano
R	Referenciais
V.V	Valor de venda
V.L	Valor da locação
A. T.C	Área Total construída

A. T. T	Área Total (somatória da A/T mais a A/C)
A/T	Área do terreno
C.M2	Custo por metro quadrado
V. G.V	Valor global da venda
V.M	Valor médio
TG	Total Geral
MG	Média geral
I. A.C	Idade aparente da construção
DTC	Depreciação por Tempo de Construção
R. F. D	Resultado do fator de depreciação

8. Preliminares:

Por nomeação em 19/11/2024 (fls. 224), este jurisperito irá atuar para determinar o valor de mercado para o Imóvel Avaliando. E após minucioso estudo da matéria, este subscritor fez a vistoria ao imóvel, para observar a disposição do mesmo, vias de acesso, proximidade à rodovia, à praia e também ao centro comercial do município de Itanhaém, assim como, características topográficas e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu correto valor, sendo assim, a título de subsidiar melhor esse E. Juízo, este signatário, no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, passa a descrever e avaliar o imóvel objeto da lide.

9. Vistoria:

A diligência ao local do imóvel avaliando foi realizada no dia 16/02/2026, no período das 12h30 às 13h00, sem prévio agendamento, a inspeção foi realizada in loco por este Perito, acompanhado do Engenheiro Civil, Sr. Cesar Garcia Duarte, que atuou como Assistente Técnico.

Durante as diligências, constatou-se que a via pública de acesso ao imóvel encontrava-se tomada por vegetação alta, circunstância que dificultava significativamente o deslocamento até a testada do lote. Em razão dessas condições, não foi possível alcançar fisicamente a fachada do imóvel avaliando, sendo a análise realizada a partir das áreas efetivamente acessíveis.

Não foi possível identificar às características físicas do imóvel, visto que não tivemos acesso ao local, a ficha cadastral revela tratar de lote de terreno sem qualquer benfeitoria edificada, construção, instalação, infraestrutura ou elementos que indiquem ocupação ou melhoria do solo, apresentando-se o terreno em estado natural com vegetação alta.

10. Descrição do Imóvel:

O imóvel em questão está localizado, conforme descrito no item 2 deste, trata-se de LOTE DE TERRENO, com área de terreno (A/T) de **1.680,00m²** (Um mil, seiscentos e oitenta metros quadrados), de acordo com ficha cadastral, uma vez que não tivemos acesso ao IA.

O **Terreno** possui: 20,00m (vinte metros) de TESTADA; 84,00m (oitenta e quatro metros) de PROFUNDIDADE equivalente; situação do lote na quadra: MEIO DE QUADRA; REGULAR; a Rua NÃO é calçada; e, está coberto por vegetação nativa.

O IA está localizado próximo da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, cerca de 3,00km (três quilômetros), uma rodovia de ligação há vários bairros da cidade, e cidades, por onde circula transporte público, comércio local; próximo do centro da cidade, cerca de 15,00km (quinze quilômetros); e cerca de 5,00km (cinco quilômetros e setecentos metros) da Praia; sendo todas medidas em linha reta, de acordo ao levantamento aéreo do *Google Maps*.

11. Características da Região:

O local onde está situado o Imóvel Avaliando possui uma característica de uso e ocupação do solo classificado pela prefeitura como uma **Zona de Expansão Urbana 1 - "ZEXP 1"**.

ANEXO III QUADRO DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO, POR ZONA

ZONA	TESTADA/LOTE MIN.	COEF. APROV. BÁSICO (CAB) (14)	COEF. APROV. MÁXIMO (CAMAX)	TX. OCUPAÇÃO (11, 12, 13)	TX. FERMEABILIDADE (7,8,9)	RECULO FRONTAL (4,5,6)	AFAST. DIVISAS (1,2,3)	DENSIDADE
ZOP1	10/200 5/100 SUBLOTE	4	6	50%	10%	5	1,5	ALTA
ZOP2	5/125 4/40 SUBLOTE	2	4	50%	10%	5	1,5	ALTA
ZEXP 1	5/125 4/40 SUBLOTE	2	4	50%	10%	5	1,5	ALTA
ZEXP 2	12/600	0,6	-	50%	40%	5	1,5	BADXA
ZEXP 3	12/1.800	0,2	-	20%	70%	5	1,5	BADXSIMA
ZPER1	12/360	1	-	50%	30%	5	1,5	BADXA
ZCCA1	30/3.600	0,1	-	10%	80%	5	1,5	BADXSIMA
ZCCA2	12/1.800	0,2	-	20%	70%	5	1,5	BADXSIMA
ZEIS	5/125	4	-	60%	10%	5	1,5	ALTA
ZH	12/360	2,1	-	50%	10%	5	1,5	BADXA
ZT	12/360	1,6	-	50%	10%	5	1,5	BADXA
ZI	20/1.000	2	-	70%	15%	5	1,5	BADXSIMA
ECS1a	CONF. ZONEAMENTO	4	6	65%	10%	ORLA = h/5 > 9m ALTURA	1,5	ALTA
ECS1b	CONF. ZONEAMENTO	4	6	65%	10%	ORLA = h/6 > 9m ALTURA	1,5	ALTA
ECS1c	CONF. ZONEAMENTO	4	6	65%	10%	5	1,5	ALTA
ECS2	CONF. ZONEAMENTO	2	4	65%	10%	5	1,5	ALTA
ECS3	CONF. ZONEAMENTO	1,4	2	70%	15%	5	1,5	MEDIA

A maioria das ruas do entorno, NÃO são pavimentadas, possui iluminação pública, saneamento básico, rede de telefonia, coleta de lixo orgânico, linha de transporte urbano coletivo, escolas públicas, comércio local, postos de combustível, UPA (Unidade de Pronto Atendimento), UBS (Unidade Básica de Saúde), Hospital Regional, e próximo à Rodovia que dá acesso ao planalto paulista e ao sul do País, através da BR 116.

O imóvel em questão está localizado na cidade de Itanhaém, Litoral Sul de São Paulo, com mais de 26 (vinte e seis) quilômetros de extensão de lindas praias, além de diversos pontos turísticos na cidade, como Igrejas, Santuários, Cachoeiras, Morros, Pesca esportiva no Mar, Passeios de Barcos, etc.

12. Melhorias:

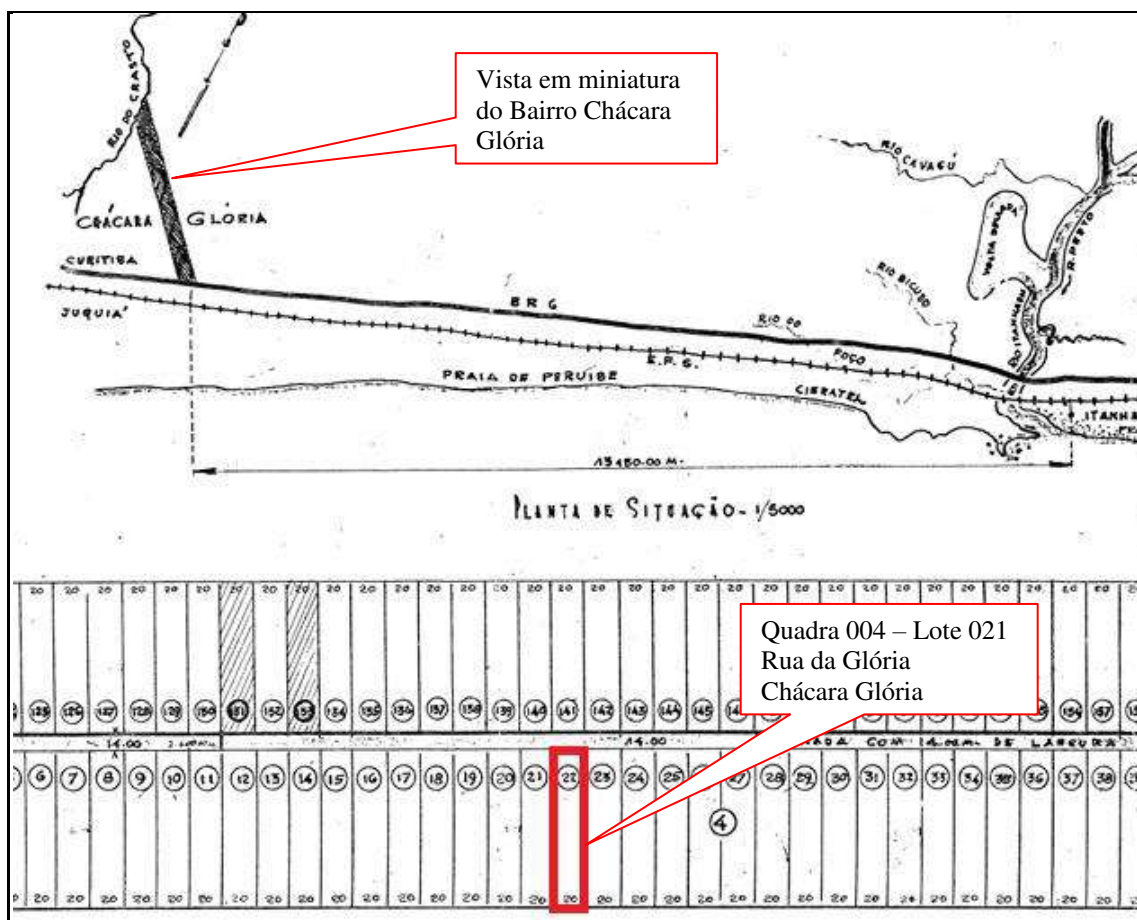
O imóvel em questão possui frente para a **Rua da Glória**, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos:

- ✓ Vias NÃO Calçadas;
- ✓ Redes de água nas proximidades;
- ✓ Luz domiciliar nas proximidades;
- ✓ Iluminação pública nas proximidades;
- ✓ Telefone;
- ✓ Transporte coletivo nas proximidades;
- ✓ Coleta de lixo nas proximidades.

13. Confrontações:

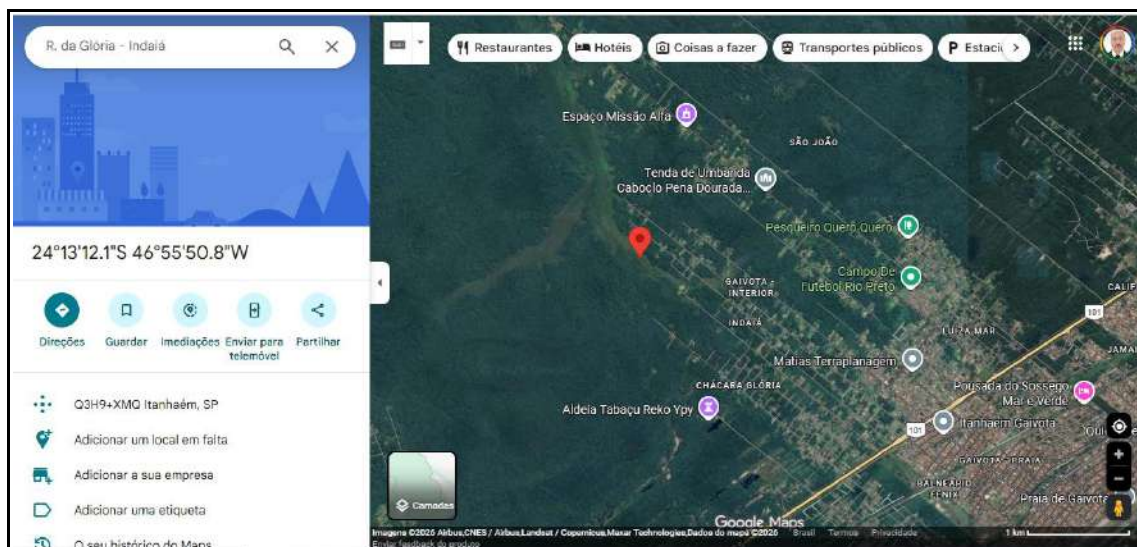
As descrições exatas e suas confrontações estão melhores caracterizadas na Matrícula de n.º **255.019**, do Oficial de Registro de Imóveis de Itanhaém, anexada aos autos do processo (fls. 222/223); possíveis alterações estarão contidas nas averbações nestes documentos.

14. Planta do Loteamento:



Fonte: <https://www2.itanhaem.sp.gov.br/loteamentos-do-municipio>

15. Vista Aérea:



Fonte: Google Maps – Localização aproximada: -24.219956547074894, -46.93076502938108

16. Descrição da documentação em anexo:

Anexo 1 - Cópia da Ficha Cadastral **164.004.022.0000.103999**;

Anexo 2 - Tabelas;

Anexo 3 - Fontes de Pesquisa;

Anexo 4 - Tabela de Honorários Periciais, Portaria 6425/2017.

17. Fotos do Imóvel Avaliando:



Foto 2 – Vista do final da rua, sem acesso ao IA



Foto 3 – Vista da Rua da Glória



Foto 4 – Print da nossa localização em relação a localização aproximada do IA


18. Metodologia e fonte de pesquisas referenciais:

Para a avaliação do TERRENO, a metodologia aplicada para a elaboração do presente Laudo foi a de “METODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO”, tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO; optamos ainda por encontrar a MÉDIA entre os chamados IMÓVEIS REFERENCIAS, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio AVALIANDO aplicando a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram a venda e ofertada pelos vários escritórios imobiliários da região identificados em cada foto dos referenciais “R”. Esta identificação permitiu então a obtenção de inúmeros imóveis dos quais selecionamos os abaixo descritos, com características intrínsecas semelhantes ao imóvel avaliando e identificados como “R1 a R10”, para determinar o valor de mercado.

Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível homogeneizar os dados obtidos e efetuar o cálculo matemático que permitiu concluir os valores apresentados ao final deste laudo.

19. Fotos de Imóveis Referenciais e Descrição com Fonte:

				
REFEREN CIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R1	R\$ 85.000,00	A VENDA	10268	Chácara Glória
AREA TERRENO	PROFUN- DIDADE	TESTADA	POSICAO QUADRA	LOCALI- ZACAO
1680,00	84,00	20,00	M Quadra	RUA Ñ CALÇADA
AREA CONSTR.	IDADE IMÓVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
0,00	0	0	FALSO	
FONTE				
Filx Imóveis - Av. Marginal, 11464 - Gaivota - (13) 3429-4100 3000m da rodovia				
LINK				

<https://www.filximoveis.com.br/imovel/2402127/chacara-venda-itanhaem-sp-chacara-gloria>



REFEREN CIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R2	R\$ 100.000,00	A VENDA	12077	Chácara Glória
AREA TERRENO	PROFUN- DIDADE	TESTADA	POSICAO QUADRA	LOCALI- ZACAO
1800,00	90,00	20,00	M Quadra	RUA Ñ CALÇADA
AREA CONSTR.	IDADE IMOVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
0,00	0	0	FALSO	
FONTE				
Filx Imóveis - Av. Marginal, 11464 - Gaivotas - (13) 3429-4100 1000m da rodovia				
LINK				

<https://www.filximoveis.com.br/imovel/2680673/chacara-venda-itanhaem-sp-chacara-gloria>



REFEREN CIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R3	R\$ 120.000,00	A VENDA	13379	Chácara Glória
AREA TERRENO	PROFUN- DIDADE	TESTADA	POSICAO QUADRA	LOCALI- ZACAO
1800,00	90,00	20,00	M Quadra	RUA Ñ CALÇADA
AREA CONSTR.	IDADE IMOVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
0,00	0	0	FALSO	
FONTE				
Filx Imóveis - Av. Marginal, 11464 - Gaivotas - (13) 3429-4100 200m da rodovia				
LINK				

<https://www.filximoveis.com.br/imovel/3198907/terreno-venda-itanhaem-sp-chacara-gloria>



REFEREN CIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R4	R\$ 150.000,00	A VENDA	10790	Chácara Glória
AREA TERRENO	PROFUN- DIDADE	TESTADA	POSICAO QUADRA	LOCALI- ZACAO
1800,00	90,00	20,00	M Quadra	RUA Ñ CALÇADA
AREA CONSTR.	IDADE IMOVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
0,00	0	0	FALSO	
FONTE				
Filx Imóveis - Av. Marginal, 11464 - Gaivota - (13) 3429-4100				
350m da rodovia e murado				
LINK				

<https://www.filximoveis.com.br/imovel/2391094/terreno-venda-itanhaem-sp-chacara-gloria>



REFEREN CIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R5	R\$ 300.000,00	A VENDA	12321	Chácara Glória
AREA TERRENO	PROFUN- DIDADE	TESTADA	POSICAO QUADRA	LOCALI- ZACAO
3360,00	84,00	40,00	M Quadra	RUA Ñ CALÇADA
AREA CONSTR.	IDADE IMOVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
0,00	0	0	FALSO	
FONTE				
Filx Imóveis - Av. Marginal, 11464 - Gaivota - (13) 3429-4100				
200m da rodovia				
LINK				

<https://www.filximoveis.com.br/imovel/2799159/terreno-venda-itanhaem-sp-chacara-gloria>



REFEREN CIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R6	R\$ 78.000,00	A VENDA	CH253	Chácara Glória
AREA TERRENO	PROFUN- DIDADE	TESTADA	POSICAO QUADRA	LOCALI- ZACAO
1680,00	84,00	20,00	M Quadra	RUA Ñ CALÇADA
AREA CONSTR.	IDADE IMOVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
0,00	0	0	FALSO	
FONTE				
Portal Chaves na Mão - Corretor Oliveira				
1000m da rodovia				
LINK				

<https://www.chavesnaomao.com.br/imovel/chacara-a-venda-sp-itanhaem-chacaras-gloria-1680m2-RS78000/id-36984532/>



REFEREN CIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R7	R\$ 50.000,00	A VENDA	14676	São Fernando
AREA TERRENO	PROFUN- DIDADE	TESTADA	POSICAO QUADRA	LOCALI- ZACAO
1107,00	60,00	18,45	M Quadra	RUA Ñ CALÇADA
AREA CONSTR.	IDADE IMOVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
0,00	0	0	FALSO	
FONTE				
Filx Imóveis - Av. Marginal, 11464 - Gaivota - (13) 3429-4100				
2000m da rodovia				
LINK				

<https://www.filximoveis.com.br/imovel/3772830/terreno-venda-itanhaem-sp-sao-fernando>



REFEREN CIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R8	R\$ 100.000,00	A VENDA	12499	São Fernando
AREA TERRENO	PROFUN- DIDADE	TESTADA	POSICAO QUADRA	LOCALI- ZACAO
2400,00	100,00	24,00	M Quadra	RUA Ñ CALÇADA
AREA CONSTR.	IDADE IMOVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
0,00	0	0	FALSO	
FONTE				
Filx Imóveis - Av. Marginal, 11464 - Gaivota - (13) 3429-4100				
LINK				

<https://www.filximoveis.com.br/imovel/2892511/terreno-venda-itanhaem-sp-sao-fernando>



REFEREN CIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R9	R\$ 110.000,00	A VENDA	13546	São Fernando
AREA TERRENO	PROFUN- DIDADE	TESTADA	POSICAO QUADRA	LOCALI- ZACAO
1825,00	90,00	20,27	M Quadra	RUA Ñ CALÇADA
AREA CONSTR.	IDADE IMOVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
0,00	0	0	FALSO	
FONTE				
Filx Imóveis - Av. Marginal, 11464 - Gaivota - (13) 3429-4100				
1000m da rodovia				
LINK				

<https://www.filximoveis.com.br/imovel/3270764/terreno-venda-itanhaem-sp-sao-fernando>



REFERENCIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R10	R\$ 160.000,00	A VENDA	12156	São Fernando
AREA TERRENO	PROFUNDIDADE	TESTADA	POSICAO QUADRA	LOCALIZACAO
1650,00	80,00	20,62	M Quadra	RUA Ñ CALÇADA
AREA CONSTR.	IDADE IMOVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
0,00	0	0	FALSO	
FONTE				
Filx Imóveis - Av. Marginal, 11464 - Gaivotas - (13) 3429-4100				
500m da rodovia				
LINK				

<https://www.filximoveis.com.br/imovel/2717328/terreno-venda-itanhaem-sp-sao-fernando>

20. Homogeneização de Dados e Resultado das Coletas:

Abaixo segue o resumo obtido com os homogeneizantes para tratamento:

TABELA 1

IDENTIFICAÇÃO DOS FATORES PARA TRATAMENTO DOS TERRENOS											
Referências	Valor da oferta	Área do Terreno	Valor m2 Terreno	Profundidade	Testada	Posição na Quadra	Situação Localização	Situação de Oferta	Fator Acesso	Fator Localização	Fator Oferta
R1	R\$ 85.000,00	1680,00	R\$ 50,60	84,00	20,00	M Quadra	RUA Ñ CALÇAD	á venda	1,000	1,000	0,90
R2	R\$ 100.000,00	1800,00	R\$ 55,56	90,00	20,00	M Quadra	RUA Ñ CALÇAD	á venda	1,000	1,100	0,90
R3	R\$ 120.000,00	1800,00	R\$ 66,67	90,00	20,00	M Quadra	RUA Ñ CALÇAD	á venda	1,000	1,300	0,90
R4	R\$ 150.000,00	1800,00	R\$ 83,33	90,00	20,00	M Quadra	RUA Ñ CALÇAD	á venda	1,000	1,300	0,90
R5	R\$ 300.000,00	3360,00	R\$ 89,29	84,00	40,00	M Quadra	RUA Ñ CALÇAD	á venda	1,000	1,300	0,90
R6	R\$ 78.000,00	1680,00	R\$ 46,43	84,00	20,00	M Quadra	RUA Ñ CALÇAD	á venda	1,000	1,100	0,90
R7	R\$ 50.000,00	1107,00	R\$ 45,17	60,00	18,45	M Quadra	RUA Ñ CALÇAD	á venda	1,000	1,000	0,90
R8	R\$ 100.000,00	2400,00	R\$ 41,67	100,00	24,00	M Quadra	RUA Ñ CALÇAD	á venda	1,000	1,000	0,90
R9	R\$ 110.000,00	1825,00	R\$ 60,27	90,00	20,27	M Quadra	RUA Ñ CALÇAD	á venda	1,000	1,100	0,90
R10	R\$ 160.000,00	1650,00	R\$ 96,97	80,00	20,62	M Quadra	RUA Ñ CALÇAD	á venda	1,000	1,300	0,90
IA		1680,00		84,00	20,00	M Quadra	Rua Ñ Calçada	á venda	0,900	1,000	1,00

Com exceção do Fator Oferta, todos os outros fatores foram extraídos do Manual de Avaliação “CRITÉRIOS E PROCEDIMENTOS PARA O CÁLCULO DO VALOR VENAL DO TERRENO E DA CONSTRUÇÃO – Versão 2017”, publicado pelo Departamento de Receita da Prefeitura Municipal de Itanhaém, com base nas Leis 1587/1989 e 2405/1998 (Planta Genérica de Valores).

Será adiante calculada a média dos valores homogeneizados, assim como o desvio padrão, que serão utilizados para definição do intervalo de validade através de 30% de variação da média e verificação da validade da amostra, conforme mostrado nos

Rua Wallace Arthur Skerrat, 917 – Praia do Sonho – Itanhaém/SP - CEP 11740-000

(13) 9.9714-7851 – email: cesar.duarte@creci.org.br - **Folha 15 de 23**

cálculos abaixo. Vale lembrar que caso alguma amostra esteja fora do intervalo ou não seja válida, esta amostra deverá ser eliminada e os cálculos de média do intervalo, recalculados, até todas as amostras estarem enquadradas nesse critério, sendo que neste caso, o número de amostras válidas deve ser sempre igual ou superior a cinco.

Tratando os fatores homogeneizantes para o valor de mercado:

TABELA 2

TRATAMENTO DOS FATORES IA (tentativa 1)						
Referências	Valor M ² Terreno	Fator Fonte Oferta	Fator Benfeitoria	Fator Acesso	Fator Localização	Preço Hom dividido Média
R1	R\$ 50,60	45,54	45,54	40,98	40,98	0,93
R2	R\$ 55,56	50,00	50,00	45,00	40,91	0,93
R3	R\$ 66,67	60,00	60,00	54,00	41,54	0,94
R4	R\$ 83,33	75,00	75,00	67,50	51,92	1,18
R5	R\$ 89,29	80,36	80,36	72,32	55,63	1,26
R6	R\$ 46,43	41,79	41,79	37,61	34,19	0,78
R7	R\$ 45,17	40,65	40,65	36,59	36,59	0,83
R8	R\$ 41,67	37,50	37,50	33,75	33,75	0,77
R9	R\$ 60,27	54,25	54,25	48,82	44,38	1,01
R10	R\$ 96,97	87,27	87,27	78,55	60,42	1,37
Média Geral COM OS		10 REFERENCIAIS			44,03	
+ 30%					57,24	
- 30%					30,82	

$$TG = ((\text{valor m}^2 \times \text{fator fonte oferta}) \times (\text{fator benfeitoria IA/R}) \times (\text{fator acesso IA/R}) \times (\text{fator localização IA/R}))$$

TABELA 3

MÉDIA SANEADA IA (tentativa 2)		
Referências	Valor M ² Terreno	Preço Hom dividido Média
R1	R\$ 40,98	0,971
R2	R\$ 40,91	0,969
R3	R\$ 41,54	0,984
R4	R\$ 51,92	1,230
R5	R\$ 55,63	1,318
R6	R\$ 34,19	0,810
R7	R\$ 36,59	0,867
R8	R\$ 33,75	0,800
R9	R\$ 44,38	1,051
R10		0,000
Média Geral Saneada com os		9 REFERÊNCIAS
Desvio Padrão		R\$ 42,21
Coeficiente de Variância		6,71
Número de Dados		16%
GRAU DE LIBERDADE		9
Número de Dados menos 1		8
Intervalo de Confiança		0,80
Nível de Confiança = erro		0,20
Distribuição (t)		1,40

Desta forma, considerando a média homogeneizada, somente não foi utilizado para efeito de cálculo, a Referência R10, então o valor unitário do metro quadrado de R\$ 42,21 (quarenta e dois reais e vinte e um centavos), já homogeneizado, multiplicado pela área do terreno 1.680,00m² (um mil, seiscentos e oitenta metros quadrados), acharemos o valor de **R\$ 70.912,80** (**Setenta mil, novecentos e doze reais e oitenta centavos**).

TABELA 4

ÁREA DO TERRENO	MÉDIA GERAL SANEADA	VALOR DO TERRENO
1680,00	R\$ 42,21	R\$ 70.912,80

21. Nota de Esclarecimento:

Por tratar-se de informações extraídas do mercado, empresas comerciais, que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 10% nos valores acima expressos (-10% a + 10%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seus proprietários.

Portanto em valores redondos, teremos os valores:

TABELA 5

VALOR MÍNIMO	- 10	R\$ 63.821,52
VALOR MÁXIMO	+ 10	R\$ 78.004,08

22. Conclusão:

O arquivo fotográfico, composto de 10 (dez) fotos, tiradas no dia da vistoria, está arquivado e em poder deste subscritor.

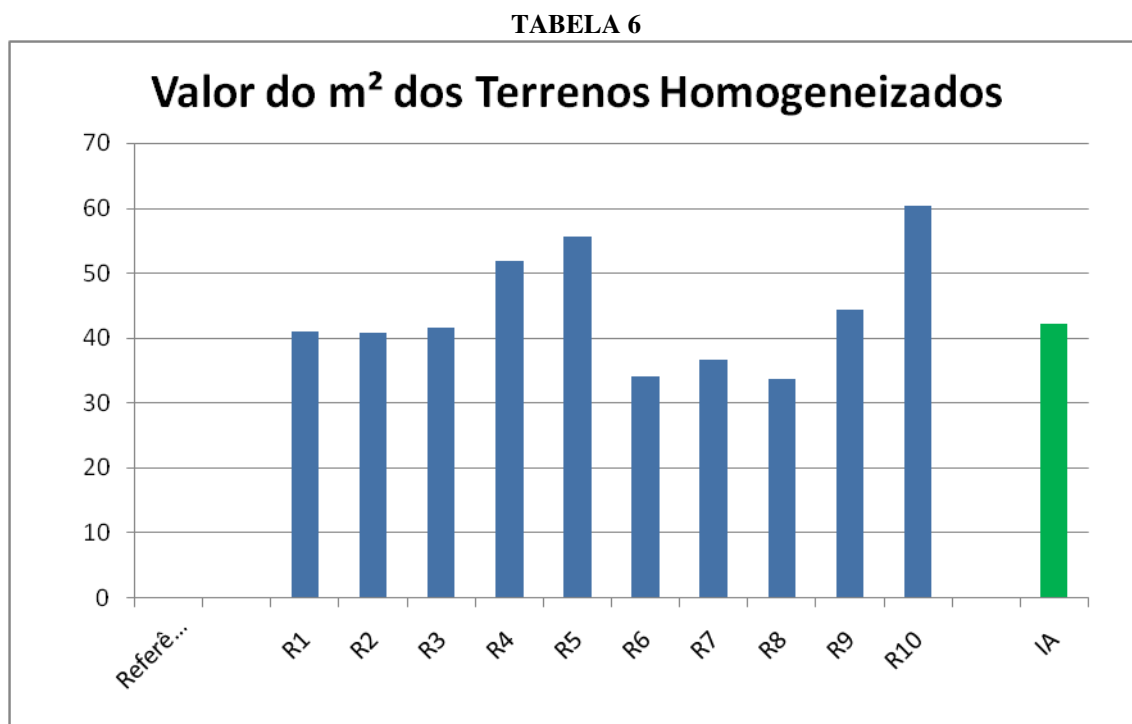
Para esse trabalho não foram considerados impedimentos legais, nem foram levantados pendências e ou débitos.

Em vistoria realizada utilizando como referência parte da NBR n.º 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção consubstanciada segundo técnicas modernas de avaliações contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos, **CONCLUÍ** que:

O valor total REAL do IMÓVEL AVALIANDO no estado em que se encontram, representa nesta data a importância de Valor de Mercado, **R\$ 71.000,00** (**Setenta e um mil reais**), em valores comerciais, valor este que figura entre o mínimo e o

máximo apresentado, mas de convicção formada pela expertise profissional deste jurisperito.

23. Gráfico:



24. Encerramento:

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 23 (vinte e três) folhas, todas em seu anverso, seguida desta, datada e assinada para todos os fins de Direito, e 2 (dois) arquivos anexos, com os documentos declarados no item 16 desse (anexos 1 e 4), colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

Itanhaém, 19 de Fevereiro de 2026.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS LIMITES DA LEI 11.419/2006,
DE ACORDO COM A IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

CÉSAR ALEXANDRE DUARTE


Perito Judicial



Declaração nº 124585

Em atenção ao que determina o Provimento nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara. À disposição das partes, seu “Curriculum Vitae”, acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.

Rua Wallace Arthur Skerrat, 917 – Praia do Sonho – Itanhaém/SP - CEP 11740-000

 (13) 9.9714-7851 – email: cesar.duarte@creci.org.br - **Folha 19 de 23**

Anexo 2 - Tabelas:

Fator Idade/Conservação

Destinado a adequar as diferenças entre imóveis mais velhos ou mais novos que o avaliando, ou ainda, se está melhor conservado ou com problemas que necessitem de reformas importantes.

Para o cálculo do valor das benfeitorias existentes sobre um terreno, através de orçamentação dos diversos elementos que as compõem, com base em índices e custos obtidos de publicação especializada (**Franarin Orçamentos e Custos**), adaptadas aos preços praticados pelo mercado local, devidamente depreciadas segundo seu estado de conservação e idade aparente (critério de Ross-Heidecke), no qual o fator "K", representa o percentual de depreciação física, calculado pela seguinte expressão:

$$D = (100 - K) / 100$$

O fator "K" é obtido data b ela de dupla entrada apresentada, na qual se encontra na 1ª coluna a idade em percentual devida útil provável e na 1ª linha o estado de conservação do imóvel, conforme a seguinte classificação:

A=>novo

B=>entre novo e regular

C=>regular

D=>entre regular e reparos simples

E=>reparos simples


F=>entre reparos simples e importantes

G=>reparos importantes

H=>entre reparos importantes e sem valor

Fator Fonte ou Oferta

Aplica-se um redutor de 10% sobre o valor do m² das amostras expostas à venda, pressupondo-se que estejam super estimadas e que, por isso, por ocasião da efetivação de sua venda, o preço pago será menor do que o valor ofertado pelo seu proprietário. Este redutor não deverá incidir sobre o preço das amostras (imóveis) vendidas.



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária
Estado de São Paulo
Secretaria da Fazenda

Fmp = Fator Melhoramentos Públicos, obtido através da soma dos índices abaixo, de acordo com a existência ou não do melhoramento na Face de Quadra.

Equipamentos	Fmp
Sem equipamentos	1,00
Água	0,15
Esgoto	0,10
Iluminação	0,05
Rede Elétrica	0,15
Meio Fio / Guia Sarjeta	0,10
Pavimentação	0,30
Telefone	0,05

Fa = Fator Acesso

Para obtenção deste fator, será pesquisado o campo "Acesso" da Face de Quadra:

Código	Fa
0 – Difícil	1,00
1 – Próximo	1,02
2 – Direta	1,05



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária
Estado de São Paulo
Secretaria da Fazenda

FATOR PROFUNDIDADE (Fp)

Profundidade Equivalente (Pe)	Fator	Profundidade Equivalente (Pe)	Fator
Até 25,00	1,000	42,50	0,767
25,50	0,990	43,00	0,762
26,00	0,981	43,50	0,758
26,50	0,971	44,00	0,754
27,00	0,962	44,50	0,750
27,50	0,953	45,00	0,745
28,00	0,945	45,50	0,741
28,50	0,937	46,00	0,737
29,00	0,928	46,50	0,733
29,50	0,921	47,00	0,729
30,00	0,913	47,50	0,725
30,50	0,905	48,00	0,722
31,00	0,898	48,50	0,718
31,50	0,891	49,00	0,714
32,00	0,884	49,50	0,711
32,50	0,877	50,00	0,707
33,00	0,870	Acima de 50,00	0,707
33,50	0,864		
34,00	0,857		
34,50	0,851		
35,00	0,845		
35,50	0,839		
36,00	0,833		
36,50	0,828		
37,00	0,822		
37,50	0,816		
38,00	0,811		
38,50	0,806		
39,00	0,801		
39,50	0,796		
40,00	0,791		
40,50	0,786		
41,00	0,781		
41,50	0,776		
42,00	0,772		



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária
Estado de São Paulo
Secretaria da Fazenda

FATOR TESTADA (Ft)

Frete Efetiva (Fe em m)	Fator	Frete Efetiva (Fe em m)	Fator
Até 5,00	0,841	13,75	1,084
5,25	0,851	14,00	1,088
5,50	0,861	14,25	1,093
5,75	0,871	14,50	1,097
6,00	0,880	14,75	1,102
6,25	0,889	15,00	1,107
6,50	0,898	15,25	1,111
6,75	0,906	15,50	1,116
7,00	0,915	15,75	1,120
7,25	0,923	16,00	1,125
7,50	0,931	16,25	1,129
7,75	0,939	16,50	1,133
8,00	0,946	16,75	1,138
8,25	0,953	17,00	1,142
8,50	0,960	17,25	1,146
8,75	0,967	17,50	1,150
9,00	0,974	17,75	1,152
9,25	0,981	18,00	1,158
9,50	0,987	18,25	1,162
9,75	0,994	18,50	1,166
10,00	1,000	18,75	1,170
10,25	1,006	19,00	1,174
10,50	1,012	19,25	1,178
10,75	1,018	19,50	1,182
11,00	1,024	19,75	1,185
11,25	1,030	20,00	1,189
11,50	1,036	Acima de 20,00	1,189
11,75	1,041		
12,00	1,047		
12,25	1,052		
12,50	1,057		
12,75	1,063		
13,00	1,068		
13,25	1,073		
13,50	1,078		



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária
Estado de São Paulo
Secretaria da Fazenda

Fq = Fator Situação do Lote na Quadra

Para Obtenção deste fator, será pesquisado o campo "Situação" do imóvel:

Código	Fq
1 - Esquina	1,15
2 - Encravado ou Fundos	0,80
3 - Meio de Quadra	1,00
4 - Mais de uma Frente	1,15

Fd = Fator Topografia

Fd = Fator Topografia

Para obtenção deste fator, será pesquisado o campo "Topografia" do imóvel:

Código	Fd
1 - Normal	1,00
2 - Desnível	0,90
3 - Aclive / Declive	0,90
4 - Morro	0,50
5 - Parte em Morro	0,70