

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

Processo: **1500748-77.2016.8.26.0266**
Classe: Execução Fiscal
Área: Cível
Assunto: IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano
Outros Assuntos: Dívida Ativa
Distribuição: 10/11/2016 às 17:13 - Livre
SAF - Serviço de Anexo Fiscal - Foro de Itanhaém
Controle: 2016/001395
Juiz: **Paulo Alexandre Rodrigues Coutinho**
Valor da Ação: R\$ 277.248,51
Exeqte: Prefeitura Municipal de Itanhaém
Exectdo: Marjorie do Brasil Participacoes Ltda
Perito: César Alexandre Duarte

César Alexandre Duarte, Perito Judicial, devidamente habilitado pelo COFECI com CNAI nº 6501, e muito honrado com sua nomeação para atuar nos autos acima, em curso perante esse R. Juízo e em função de atender o trabalho designado, tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários, para avaliar o imóvel sito à **Marginal da Avenida Padre Manoel da Nóbrega, s/n, trata-se de área com 1.873.207,78m², área denominada ÁREA 01, na cidade de Itanhaém-SP**, devidamente registrado na matrícula 198.981, no Ofício de Registros de Itanhaém, e cadastrado pela Inscrição Cadastral 095.000.000.0000.133972, 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, de **R\$ 3.315.577,77** (Três milhões, trezentos e quinze mil, quinhentos e setenta e sete reais e setenta e sete centavos), para o valor de mercado, neste data, através do seguinte:

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

1. Solicitante:

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

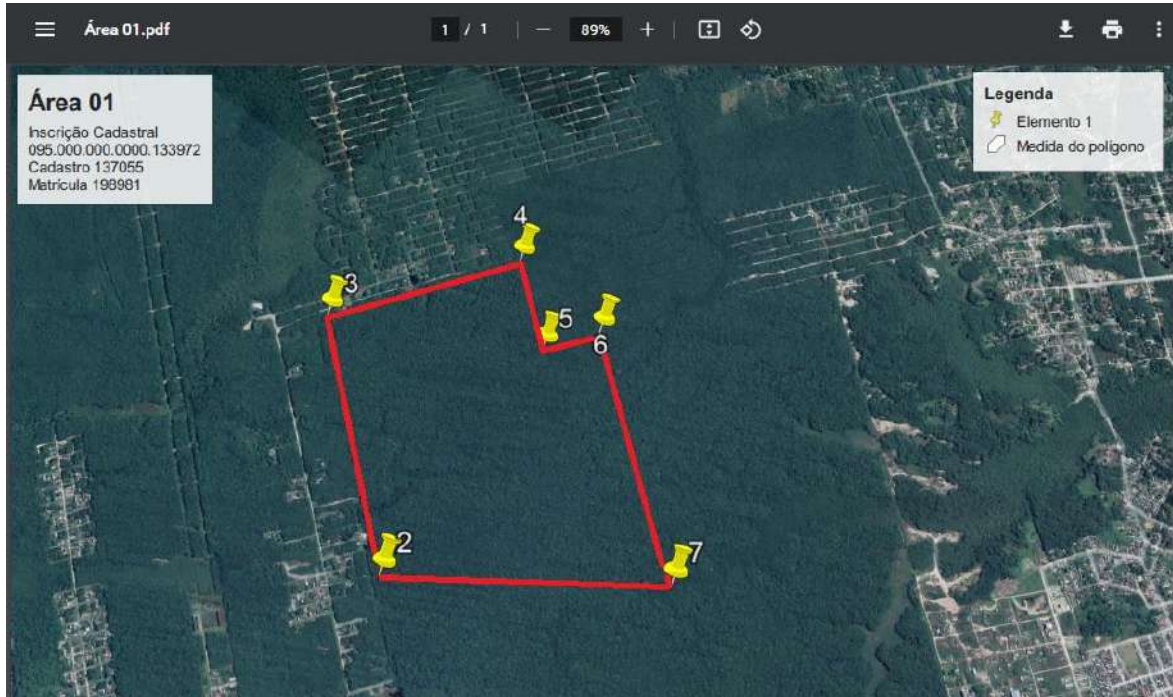


Foto 1 - Vista do Google Earth com marcações aproximadas da área do IA (acesso pela Rodovia Padre Manoel da Nóbrega – SP-55, sentido Peruíbe, entre os KM 331 e KM 332).

2. Localização:

- Entre os Km 331 e 332 da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, sentido de Santos para Peruíbe, trata-se de área com **1.873.207,78m²**, área denominada **Área 01**, na cidade de **Itanhaém-SP** – localização aproximada do início da área por GPS **24°11'52.8"S 46°51'35.9"W**;

3. Número de Controle desta Avaliação:

PTAM – CAD 0082/2022 – 03/2022

4. Índice:

1.	Solicitante:.....	2
2.	Localização:.....	2
3.	Número de Controle desta Avaliação:.....	2
4.	Índice:.....	3
5.	Objetivo:.....	3
6.	Da competência:.....	3
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.	Vista Aérea por Satélite:.....	7
15.	Descrição dos documentação em anexo:.....	8
16.	Fotos do Imóvel Avaliando:.....	8
17.	Metodologia e fonte de pesquisas referenciais:.....	13
18.	Fotos de Imóveis Referenciais e Descrição com Fonte:.....	14
19.	Homogeneização de Dados e Resultado das Coletas:.....	19
20.	Nota de Esclarecimento:.....	21
21.	Conclusão:.....	22
22.	Encerramento:.....	23

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. 75).

6. Da competência:

DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78).

Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6530/78.

Este laudo foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido:

Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercera intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, “OPINAR” quanto à comercialização e ou locação imobiliária.

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.ºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

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 02/06/2021 (fls. 75), 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, desta forma, passa a descrever e avaliar o imóvel objeto da lide.

9. Vistoria:

Destaca-se que as diligências ao local do imóvel para proceder a vistoria, foram realizadas conforme agendamento (fls. 103); não estiveram presentes nenhuma das partes.

Estivemos ao local do IA, em três diferentes datas: no dia 10/12/2021, chegamos às 10:00 horas, permanecendo no local até às 15:00 horas; no dia 14/12/2021, chegamos às 10:00 horas, permanecendo no local até às 13:00 horas; e, no dia 16/12/2021, chegamos às 10:00 horas permanecendo no local até aproximadamente às 14:00 horas, onde realizamos o último conjunto de vistorias; o IA foi vistoriado "in Loco" por este subscritor, acompanhado do Assistente Técnico do Perito, Sr. Cesar Garcia Duarte, quintanista de Engenharia Civil.

Em vistoria não foi possível conferir a metragem do terreno, visto não ser possível a identificação exata, e também, pelo tamanho da área do IA; não tivemos acesso a rua de fachada do IA, não é possível suas identificações exatas, por não existir qualquer demarcação topográfica do terreno, como observado nas fotos; pelo confrontante do lado esquerdo, conforme descrição da matrícula, o Estância Balneária Tupy, foi possível estabelecer a localização parcial e aproximada da área, onde fizemos a contagem do marco zero, a partir da confrontação desse confrontante, com a distância estabelecida pela matrícula, a partir da Rodovia Padre Manoel da Nobrega, inclusive detectamos o único acesso possível, pelas ruas que cortam a Avenida dos Tamoios; tentamos chegar aos limites aproximados dos acessos ao IA, porém sem sucesso, tanto pelo loteamento Jardim Anchieta, quanto pelo Parque Evelyn; tentamos também acesso pela Chácara Cibratel, sem sucesso.

10. Descrição do Imóvel:

O imóvel em questão está localizado, conforme descrito no item 2 deste, trata-se de GLEBA em perímetro URBANO, e tem área total de terreno (A/T) de 1.873.207,78m² (um milhão, oitocentos e setenta e três mil, duzentos e sete metros quadrados e setenta e oito décimos quadrados); SEM benfeitorias.

O Terreno possui 1.275,65m (um mil, duzentos e setenta e cinco metros e sessenta e cinco décimos) de TESTADA; 1.468,43m (um mil, quatrocentos e sessenta e oito metros e quarenta e três décimos) de PROFUNDIDADE equivalente; as ruas que dão acesso parcial ao IA, não são pavimentadas; a área está coberta por vegetação nativa e alta; área irregular; e plana.

O IA está localizado cerca de 1.072,00m (um mil e setenta e dois metros) da Rodovia Padre Manoel da Nobrega, 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 9,00km (nove quilômetros); e cerca de 3,00km (três quilômetros) da Praia.

11. Características da Região:

O local onde está situado o Imóvel Avaliando possui uma característica de uso e ocupação de solo classificado pela prefeitura como uma “Z-6”.

LEI Nº 1.082, DE 22 DE JANEIRO DE 1.977

CAPÍTULO III - DAS ZONAS DE USO

Z.6 - zona de transição ambiental, uso predominantemente residencial, de densidade demográfica baixíssima;

A maioria das ruas do entorno, NÃO são calçadas, e os loteamentos vizinhos possuem, 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:

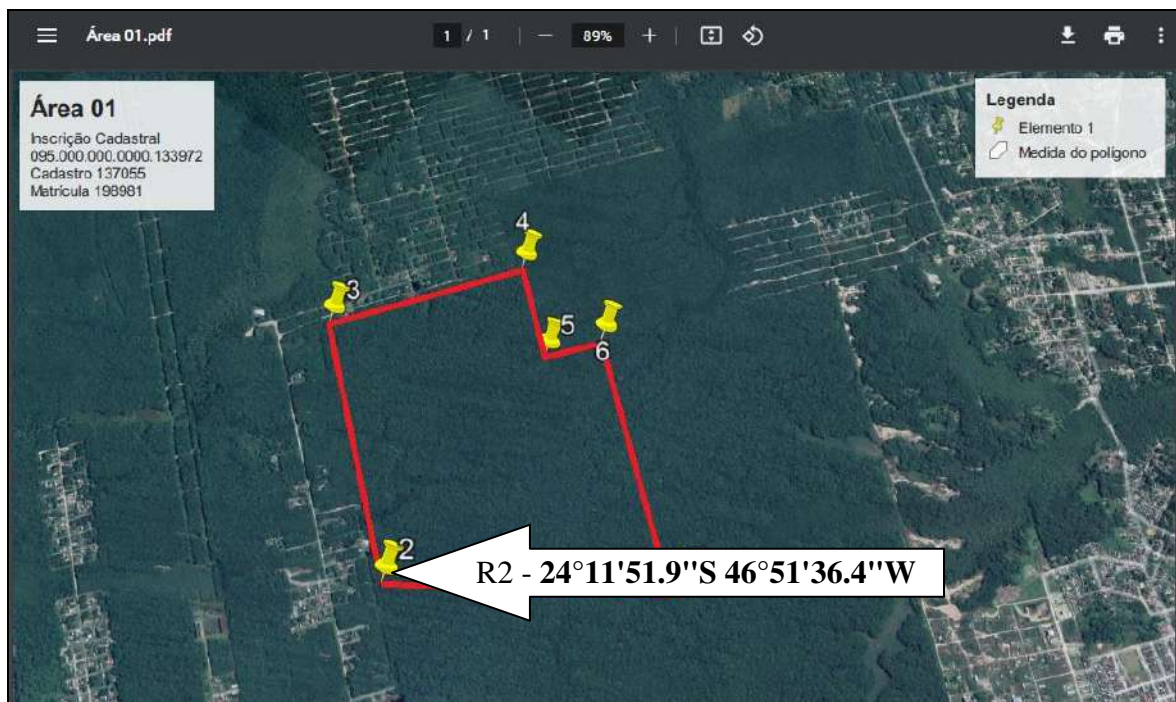
O imóvel em questão, está localizado próximo a marginal da Rodovia Padre Manoel da Nobrega, ao qual os loteamentos vizinhos, são dotados dos seguintes melhoramentos públicos:

- ✓ Via NÃO Calçada;
- ✓ Redes de água e esgoto;
- ✓ Luz domiciliar;
- ✓ Iluminação pública;
- ✓ Telefone;
- ✓ Transporte coletivo nas proximidades;
- ✓ Coleta de lixo.

13. Confrontações:

As descrições exatas e suas confrontações estão melhores caracterizadas na Matrícula de n.º **198.981**, do Oficial de Registro de Imóveis de Itanhaém, e faz parte integrante deste Parecer (Anexo 1); Possíveis alterações estarão contidas nas averbações nestes documentos.

14. Vista Aérea por Satélite:

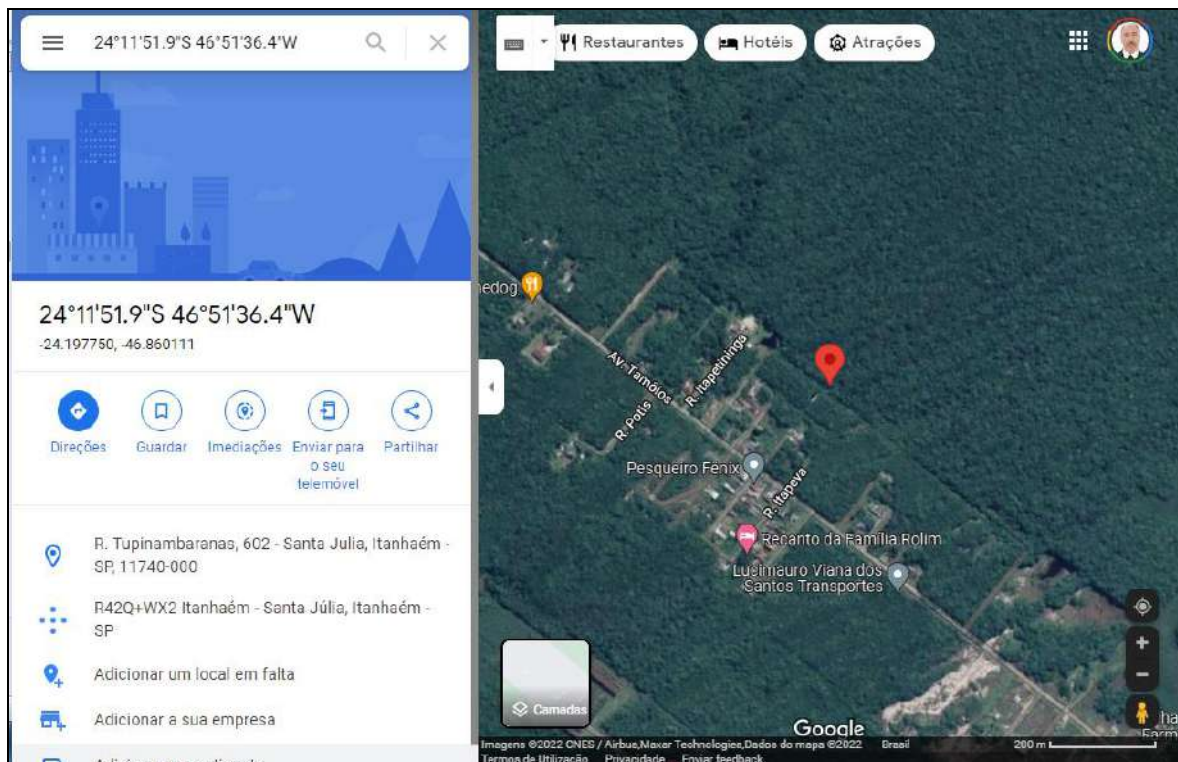


Fonte: Google Earth

15. Descrição dos documentação em anexo:

- Anexo 1 - Cópia da Matrícula 198.981, atualizada;**
- Anexo 2 - Cópia da Ficha Cadastral 095.000.000.0000.133972;**
- Anexo 3 - Tabelas.**

16. Fotos do Imóvel Avaliando:



Localização por GPS – Início da área, marcada por nós no mapa como R2

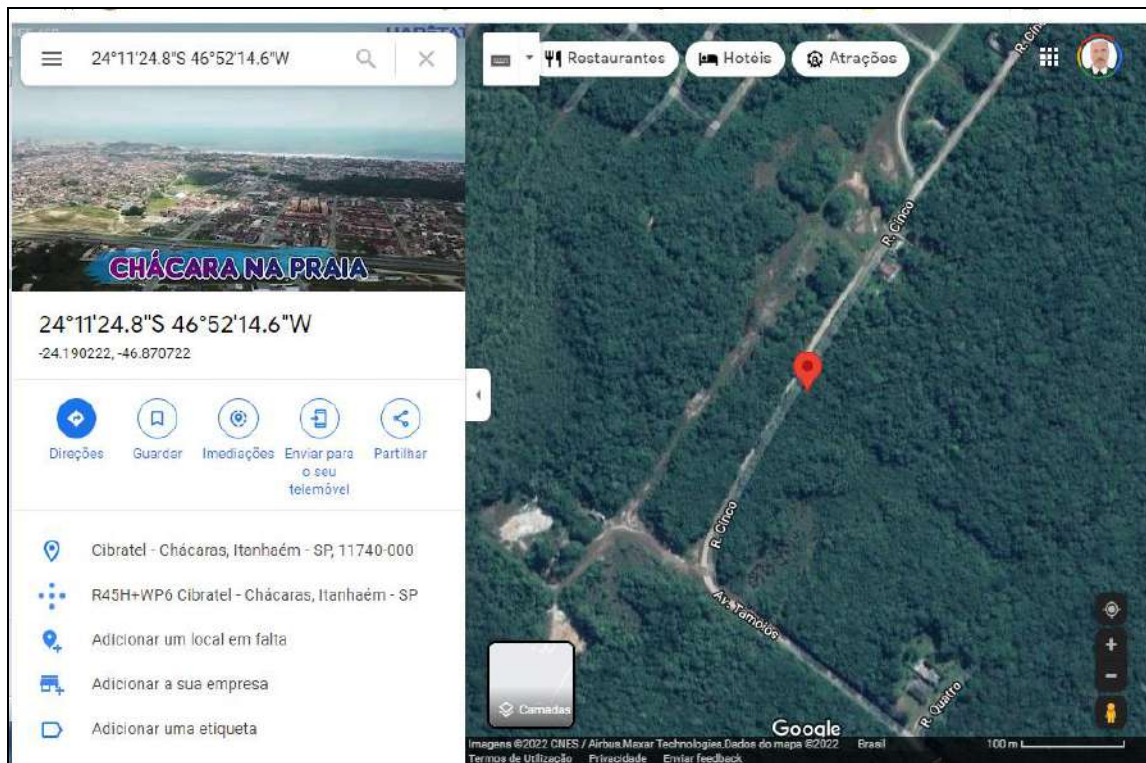
Fotos dessa localização:



Foto 2 – Vista da Rua Tupinambaranas limite entre a Estância Balneária Tupy, a esquerda da linha, com o IA, a direita



Foto 3 – Vista da Rua Tupinambaranas limite entre a Estância Balneária Tupy, a esquerda da linha, com o IA, a direita



Localização por GPS – Localização marcada por nós no mapa como R3

Fotos dessa localização:



Foto 4 – Vista do acesso ao Jardim Anchieta limite, entre este e o IA



Foto 5 – Vista do confrontando o Jardim Anchieta

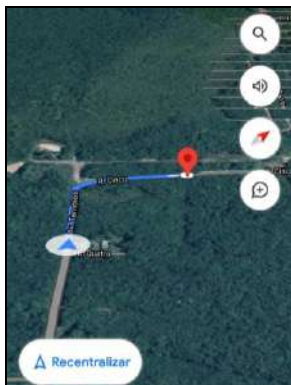
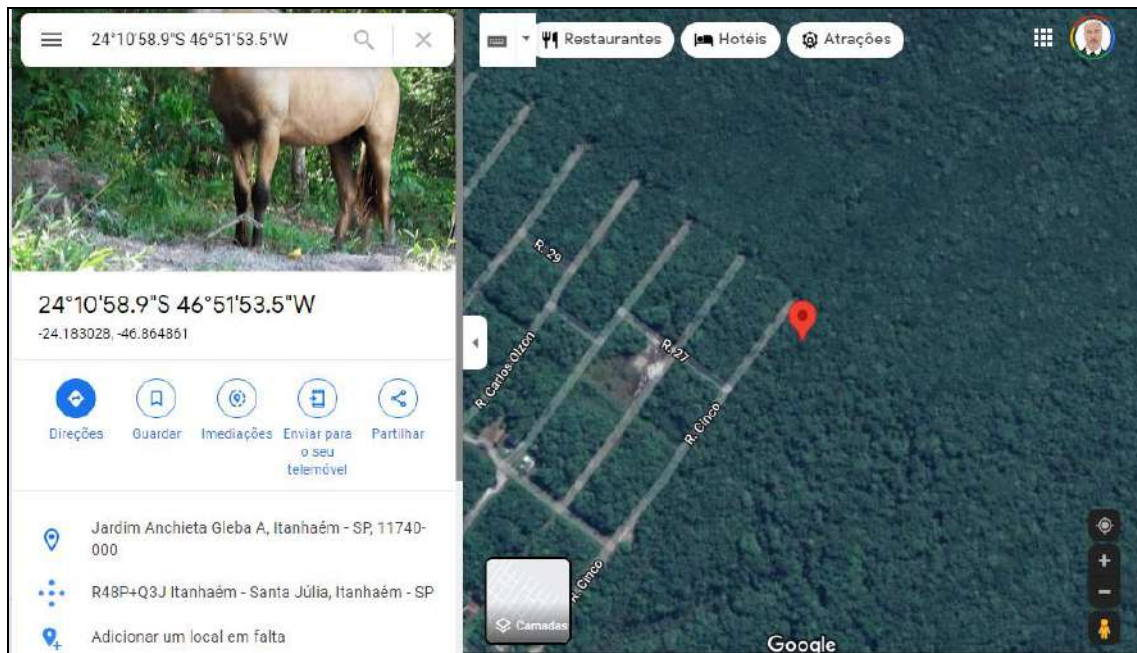


Foto 6 – Vista do GPS para acesso a marcação 3



Localização por GPS – Localização marcada por nós no mapa como R4

Fotos dessa localização:



Foto 7 – Vista do acesso a marcação R4 pelo Jardim Anchieta

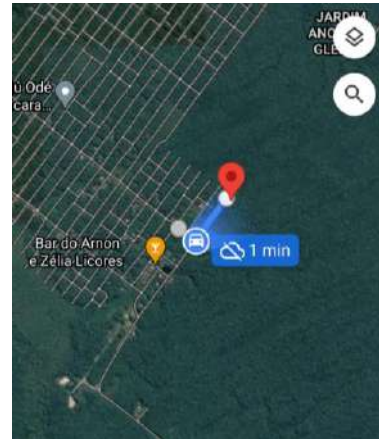
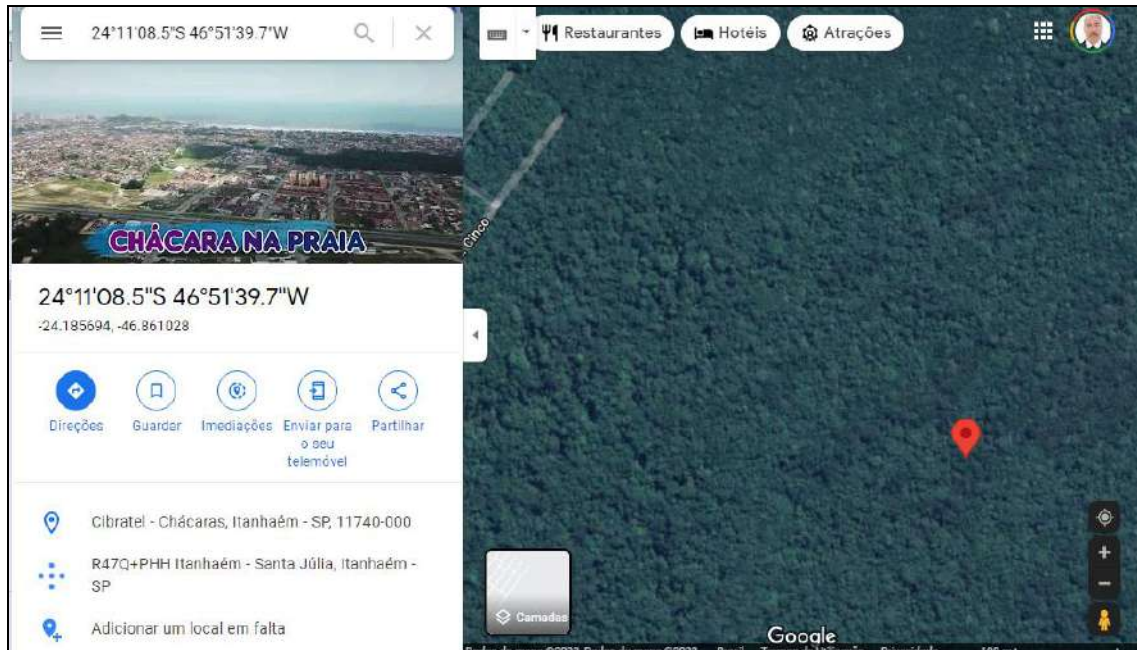


Foto 8 – Vista do GPS para chegar a marcação R4



Localização por GPS – Localização marcada por nós no mapa como R5

Fotos dessa localização:

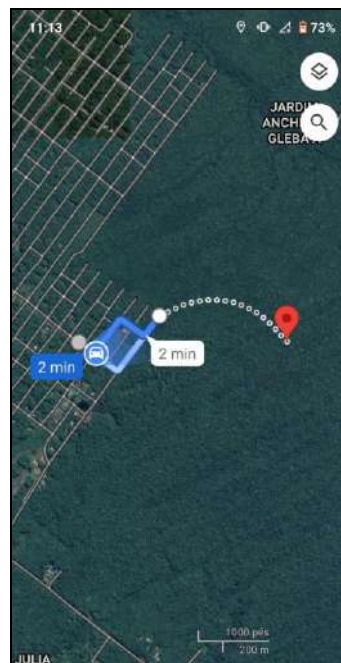
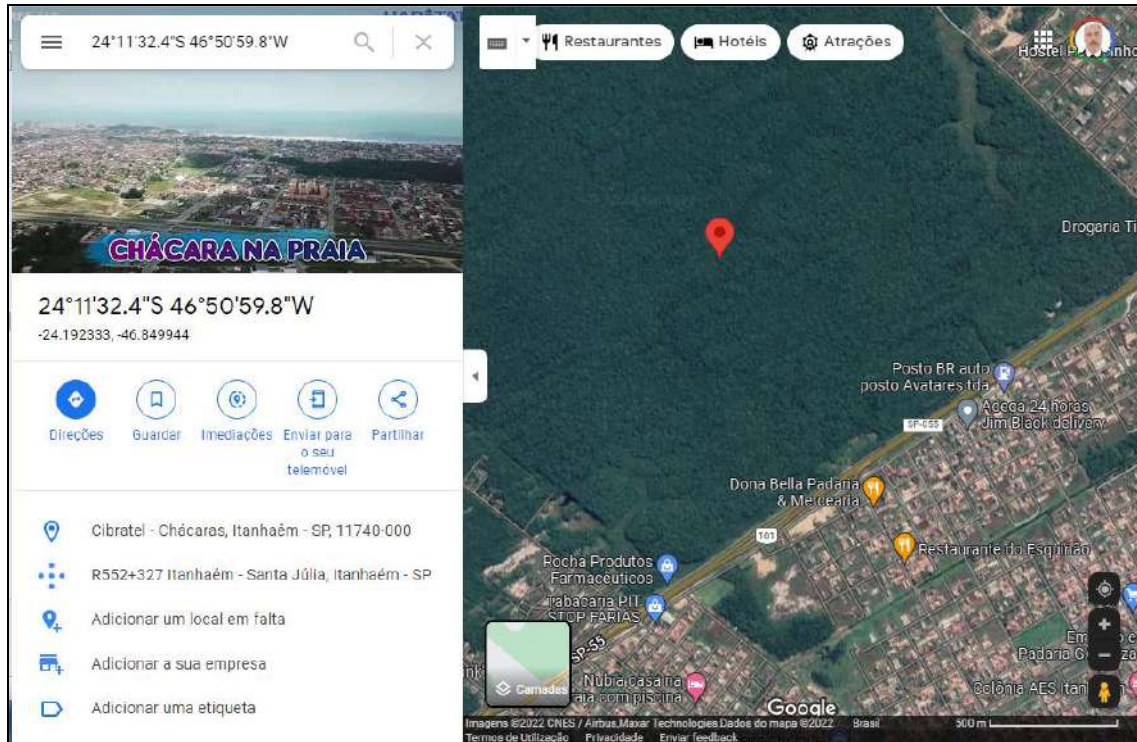


Foto 9 – Vista do GPS para chegar a marcação R5 24°11'08.5\"S 46°51'39.7\"W e R6 24°11'01.1\"S 46°51'34.3\"W pelo Jardim Anchieta



Localização por GPS – Localização marcada por nós no mapa como R7

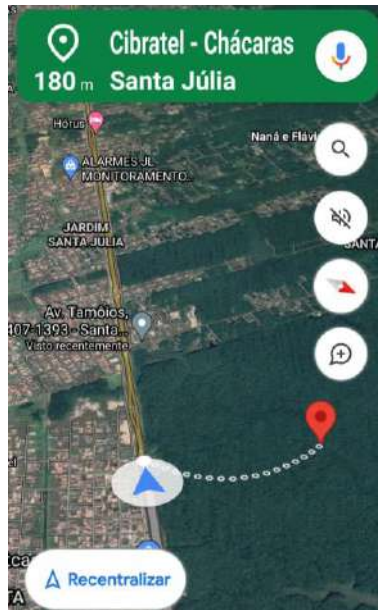
Fotos dessa localização:



Foto 10 – Vista da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, lado sentido de Santos para Peruibe, entre os Km 331 e 332



Foto 11 – Vista da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, sentido de Santos para Peruibe, entre os Km 331 e 332



**Foto 12 - Vista do GPS para chegar a marcação R7
pelo Rod. Padre Manoel da Nobrega**


17. 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 REFERENCIAIS, 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”.

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.

18. Fotos de Imóveis Referenciais e Descrição com Fonte:

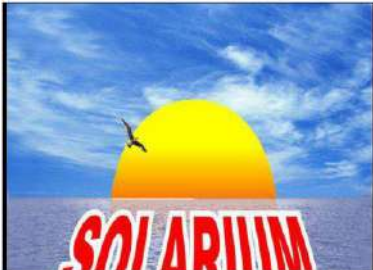
				
REFERÊNCIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R1	R\$ 1.250.000,00	A VENDA	4136	Rio Preto
ÁREA TERRENO	PROFUNDIDADE	TESTADA	POSIÇÃO QUADRA	LOCALIZAÇÃO
1000000,00	0,00	0,00	0	RUA Ñ CALÇADA
ÁREA CONSTR.	IDADE IMÓVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
0,00	0	0		
FONTE				
Imobiliária Leme - Washington Luis, 10 - Centro				
Telefone: (13) (13) 3422-2504				
LINK				

<https://www.imobiliarialeme.com.br/4136-terreno-em-itanhaem-bairro-rural.html>

				
REFERÊNCIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R2	R\$ 65.000,00	A VENDA	7911	Lucel
ÁREA TERRENO	PROFUNDIDADE	TESTADA	POSIÇÃO QUADRA	LOCALIZAÇÃO
6900,00	0,00	0,00	0	RUA Ñ CALÇADA
ÁREA CONSTR.	IDADE IMÓVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
0,00	0	0		
FONTE				
Fonte: Filx Imóveis – Rua Marginal, 11.464, Gaiivota				
Telefone: (13) (13) 3429-4165				
LINK				

http://www.filximoveis.com.br/detalhes_imovel.php?Cod=7868

Terreno, Chácara São Fernando, Itanhaém - R\$ 20.000,00, 0m² - Código: 033/263



Venda R\$ 20.000,00

Código: 033/263

*Informe sobre o imóvel sem acesso ao sistema e disponível de imediato. **Quilômetros inclusive valores de desmatamento.

EU QUERO MAIS INFORMAÇÕES

Nome:

E-mail:

Telefone:


Receba contato por: WhatsApp Telefone

[Atendimento Online](#)

REFERÊNCIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R3	R\$ 20.000,00	A VENDA	033/263	São Fernando
ÁREA TERRENO	PROFUNDIDADE	TESTADA	POSIÇÃO QUADRA	LOCALIZAÇÃO
2080,00	0,00	0,00	0	RUA Ñ CALÇADA
ÁREA CONSTR.	IDADE IMÓVEL	0	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	
0,00	0			
FONTE				
Fonte: Solarium Imóveis – Av. Clara Martins Zwarg, 1605 - Bopiranga				
Telefone: (13) 3425-1090 – Luiz Flávio				
LINK				

<https://www.solariumimoveis.com.br/500007831-terreno-rural-em-itanhaem-bairro-chacara-sao-fernando.html?>

Terreno, Chácara São Fernando, Itanhaém - R\$ 30.000,00, 0m² - Código: 033/254



Venda R\$ 30.000,00

Código: 033/254

*Informe sobre o imóvel sem acesso ao sistema e disponível de imediato. **Quilômetros inclusive valores de desmatamento.

EU QUERO MAIS INFORMAÇÕES

Nome:

E-mail:

Telefone:

Receba contato por: WhatsApp Telefone

[Atendimento Online](#)

REFERÊNCIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R4	R\$ 30.000,00	A VENDA	033/254	São Fernando
ÁREA TERRENO	PROFUNDIDADE	TESTADA	POSIÇÃO QUADRA	LOCALIZAÇÃO
4030,00	0,00	0,00	0	RUA Ñ CALÇADA
ÁREA CONSTR.	IDADE IMÓVEL	0	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	
0,00	0			
FONTE				
Fonte: Solarium Imóveis – Av. Clara Martins Zwarg, 1605 - Bopiranga				
Telefone: (13) 3425-1090 – Luiz Flávio				
LINK				

<https://www.solariumimoveis.com.br/500007769-terreno-rural-em-itanhaem-bairro-chacara-sao-fernando.html?>



REFERÊNCIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R5	R\$ 120.000,00	A VENDA	4690	Gaivota
ÁREA TERRENO	PROFUNDIDADE	TESTADA	POSIÇÃO QUADRA	LOCALIZAÇÃO
27500,00	0,00	0,00	0	RUA Ñ CALÇADA
ÁREA CONSTR.	IDADE IMÓVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
0,00	0	0		
FONTE				
Fonte: Filx Imóveis – Rua Marginal, 11.464, Gaivota				
Telefone: (13) (13) 3429-4165				
LINK				

http://www.filximoveis.com.br/detalhes_imovel.php?Cod=4655



REFERÊNCIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R6	R\$ 27.000,00	A VENDA	193/276	Bopiranga
ÁREA TERRENO	PROFUNDIDADE	TESTADA	POSIÇÃO QUADRA	LOCALIZAÇÃO
2214,00	0,00	0,00	0	RUA Ñ CALÇADA
ÁREA CONSTR.	IDADE IMÓVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
0,00	0	0		
FONTE				
Fonte: Solarium Imóveis – Av. Clara Martins Zwarg, 1605 - Bopiranga				
Telefone: (13) 3425-1090 – Luiz Flávio				
LINK				

<https://www.solariumimoveis.com.br/19327600-terreno-rural-em-itanhaem-bairro-chacara-bopiranga.html?>

[Página Inicial](#) > [Terreno Rural](#) > [Itanhaém](#) > [Chácara São Marcos](#) > [Detalhes do Imóvel](#)

Terreno, CHÁCARA SÃO MARCOS, Itanhaém - R\$ 30.000,00, 0m² - Código: 071/202

Chácara São Marcos, Itanhaém, SP - Código 071/202



SOLARIUM

Venda: **R\$ 30.000,00**
 Código: 071/202 Dimensão: --- Área: 7000

*Valores sujeitos a alteração sem aviso prévio, assim como a disponibilidade do imóvel. **Out. de venda já incluso no momento de divulgação.


EU QUERO MAIS INFORMAÇÕES

Nome: _____
 E-mail: _____
 Telefone: _____

Faça o contato por:
 Whatsapp Telefone E-mail

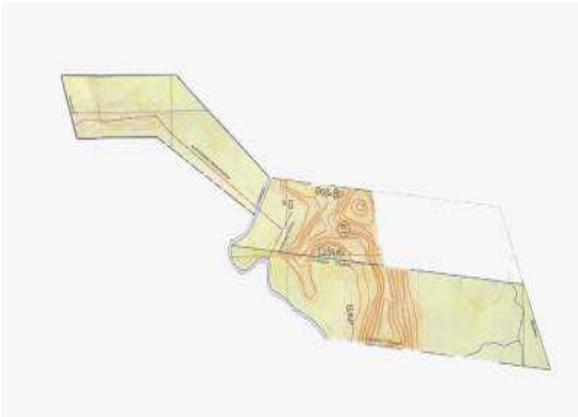
REFERÊNCIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R7	R\$ 30.000,00	A VENDA	071/202	São Marcos
ÁREA TERRENO	PROFUNDIDADE	TESTADA	POSIÇÃO QUADRA	LOCALIZAÇÃO
7000,00	0,00	0,00	0	RUA Ñ CALÇADA
ÁREA CONSTR.	IDADE IMÓVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
0,00	0	0		
FONTE				
Fonte: Solarium Imóveis – Av. Clara Martins Zwarg, 1605 - Bopiranga				
Telefone: (13) 3425-1090 – Luiz Flávio				
LINK				

<https://www.solariumimoveis.com.br/500007767-terreno-rural-em-itanhaem-bairro-chacara-sao-marcos.html>



REFERÊNCIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R8	R\$ 229.000,00	A VENDA	3824	Jardim Coronel
ÁREA TERRENO	PROFUNDIDADE	TESTADA	POSIÇÃO QUADRA	LOCALIZAÇÃO
24000,00	0,00	0,00	0	RUA Ñ CALÇADA
ÁREA CONSTR.	IDADE IMÓVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
0,00	0	0		
FONTE				
Imobiliária Leme - Washington Luis, 10 - Centro				
Telefone: (13) (13) 3422-2504				
LINK				

<https://www.imoveisnobre.com.br/imovel/casa-de-167-m-nova-itanhaem-itanhaem-a-venda-por-380000/CA4137-NOB?from=sale>



REFERÊNCIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R9	R\$ 3.378.000,00	A VENDA	7577	Gaivota
ÁREA TERRENO	PROFUNDIDADE	TESTADA	POSIÇÃO QUADRA	LOCALIZAÇÃO
2252000,00	0,00	0,00	0	Rua Ñ Calçada
ÁREA CONSTR.	IDADE IMÓVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
		0		
		FALSO	FALSO	
FONTE				
Fonte: Filx Imóveis – Rua Marginal, 11.464, Gaivota				
Telefone: (13) (13) 3429-4165				
LINK				

http://www.filximoveis.com.br/detalhes_imovel.php?Cod=7543



REFERÊNCIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R10	R\$ 500.000,00	A VENDA	4905	Mambu
ÁREA TERRENO	PROFUNDIDADE	TESTADA	POSIÇÃO QUADRA	LOCALIZAÇÃO
288000,00	0,00	0,00		RUA Ñ CALÇADA
ÁREA CONSTR.	IDADE IMÓVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
		0		
		FALSO	FALSO	
FONTE				
Fonte: Filx Imóveis – Rua Marginal, 11.464, Gaivota				
Telefone: (13) (13) 3429-4165				
LINK				

http://www.filximoveis.com.br/detalhes_imovel.php?Cod=8783

19. 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								
Referên- cias	Valor da oferta	Área do Terreno	Valor m2 Terreno	Situação Localização	Situação de Oferta	Fator Gleba	Fator Parcela- mento Solo	Fator Oferta
R1	R\$ 1.250.000,00	1.000.000,00	R\$ 1,25	RUA Ñ CALÇADA	á venda	0,50	0,55	0,90
R2	R\$ 65.000,00	6.900,00	R\$ 9,42	RUA Ñ CALÇADA	á venda	1,00	1,00	0,90
R3	R\$ 20.000,00	2.080,00	R\$ 9,62	RUA Ñ CALÇADA	á venda	1,00	1,00	0,90
R4	R\$ 30.000,00	4.030,00	R\$ 7,44	RUA Ñ CALÇADA	á venda	1,00	1,00	0,90
R5	R\$ 120.000,00	27.500,00	R\$ 4,36	RUA Ñ CALÇADA	á venda	0,78	1,00	0,90
R6	R\$ 27.000,00	2.214,00	R\$ 12,20	RUA Ñ CALÇADA	á venda	1,00	1,00	0,90
R7	R\$ 30.000,00	7.000,00	R\$ 4,29	RUA Ñ CALÇADA	á venda	1,00	1,00	0,90
R8	R\$ 229.000,00	24.000,00	R\$ 9,54	RUA Ñ CALÇADA	á venda	0,79	1,00	0,90
R9	R\$ 3.378.000,00	2.252.000,00	R\$ 1,50	Rua Ñ Calçada	á venda	0,50	0,55	0,90
R10	R\$ 500.000,00	288.000,00	1,74	RUA ñ CALÇADA	á venda	0,59	0,55	0,90
IA		1.873.207,78		R Ñ CALÇADA	á venda	0,50	0,55	1,00

Com exceção do Fator Oferta, o **FATOR GLEBA**, foi extraído 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). Item 1.1.2 – Terreno com área maior que 10.000m² - Glebas; e o **FATOR PARCELAMENTO DO SOLO**, foi extraído do “PARSOLO 1 – PADRÃO PARA PARCELAMENTO DO SOLO”, da Lei 2.162, de 06/07/1995, que dispõe sobre o parcelamento do solo, precisamente no Capítulo II – Dos requisitos para o parcelamento, artigo 2º ao 4º.

Fator Fonte ou Oferta

Aplica-se um redutor de 10% sobre o valor do m² das amostras expostas à venda, pressupondo-se que estejam superestimadas 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.

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 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	Fator Fonte	Fator Gleba	Fator Parcelamento do Solo	Preço Hom dividido Média
	Terreno	Oferta	0		
R1	R\$ 1,25	1,13	1,14	1,15	0,61
R2	R\$ 9,42	8,48	4,24	2,33	1,24
R3	R\$ 9,62	8,65	4,33	2,38	1,26
R4	R\$ 7,44	6,70	3,35	1,84	0,98
R5	R\$ 4,36	3,93	2,52	1,38	0,73
R6	R\$ 12,20	10,98	5,49	3,02	1,60
R7	R\$ 4,29	3,86	1,93	1,06	0,56
R8	R\$ 9,54	8,59	5,44	2,99	1,59
R9	R\$ 1,50	1,35	1,35	1,36	0,72
R10	R\$ 1,74	1,56	1,32	1,32	0,70
Média Geral COM OS 10 REFERENC				1,88	
+ 30%				2,45	
-30 %				1,32	
Desvio Padrão				0,68	
Coeficiente de Variância				36%	

$$TG = ((\text{valor m}^2 \text{ T} * \text{fonte oferta}) * (\text{fator gleba IA/R}) * (\text{fator parcelamento de solo IA/R}))$$

TABELA 3

MÉDIA SANEADA IA-1 (tentativa 2)		
Referências	Valor M ²	Preço Hom dividido Média
	Terreno	
R1		0,000
R2	R\$	2,33
R3	R\$	2,38
R4	R\$	1,84
R5	R\$	1,38
R6		0,000
R7		0,000
R8		0,000
R9	R\$	1,36
R10	R\$	1,32
Média Geral Saneada com os 6 REFERÊNCIAS		R\$ 1,77
Desvio Padrão		0,42
Coeficiente de Variância		23%
Número de Dados		6
GRAU DE LIBERDADE		
Número de Dados menos 1		5
Intervalo de Confiança		0,80
Nível de Confiança = erro		0,20
Distribuição (t)		1,48

Desta forma, considerando a média homogeneizada, não foram utilizados para efeito de cálculo do valor, as Referencias R1, R6 R7 e R8, então o valor unitário do

metro quadrado são, **R\$ 1,77** (um reais e setenta e sete centavos), já homogeneizado, multiplicado pelo área do terreno **1.873.207,78m²** (um milhão, oitocentos e setenta e três mil, duzentos e sete metros quadrados e setenta e oito decímetros quadrados), acharemos o valor de **R\$ 3.315.577,77** (Três milhões, trezentos e quinze mil, quinhentos e setenta e sete reais e setenta e sete centavos).

TABELA 4

ÁREA DO TERRENO	MÉDIA GERAL SANEADA	VALOR DO TERRENO
1.873.207,78	R\$ 1,77	R\$ 3.315.577,77

20. 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, semelhante, 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 seu proprietário.

Portanto em valores redondos, teremos os valores totais:

Para Valor de Mercado: R\$ 3.315.577,77

TABELA 5

VALOR MÍNIMO	- 10	R\$ 2.984.019,99
VALOR MÁXIMO	+ 10	R\$ 3.647.135,55

21. Conclusão:

O arquivo fotográfico, composto de 51 (cinquenta e uma) fotos, tiradas no dia da vistoria, esta arquivada 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 REAIL do imóvel avaliando no estado em que se encontram, representam nesta data a importância de **R\$ 3.315.577,77** (**Três milhões, trezentos e quinze mil, quinhentos e setenta e sete reais e setenta e sete centavos**), valor este que figura entre o mínimo e o máximo apresentado, mas de convicção formada pela expertise profissional deste jurisperito.

22. Encerramento:

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 25 (vinte e cinco) folhas, todas em seu averso, seguida desta, datada e assinada para todos os fins de Direito, e 3 (três) arquivos anexos, com os documentos declarados no item 17 desse (anexos 1, 2 e 3), colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

Itanhaém, 15 de Março de 2022.

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

CÉSAR ALEXANDRE DUARTE

Perito Judicial


CRECI 2ª Região nº 85715

COFECI CNAI nº 6501



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 23 de 25**

Anexo 3 - Tabelas:

Fator Fonte ou Oferta

Aplica-se um redutor de 10% sobre o valor do m² das amostras expostas à venda, pressupondo-se que estejam superestimadas 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 preços das amostras (imóveis) vendidas.

Fator Gleba



Prefeitura Municipal de Itanhaém
Estância Balneária
Estado de São Paulo
Secretaria da Fazenda

Fg = Fator Gleba, obtido da tabela seguinte, a partir da área do Terreno

Faixa de Área do Terreno (m ²)	Fator	Faixa de Área do Terreno (m ²)	Fator
10.001 à 20.000	0.80	90.001 à 100.000	0.66
20.001 à 24.000	0.79	100.001 à 120.000	0.65
24.001 à 28.000	0.78	120.001 à 140.000	0.64
28.001 à 32.000	0.77	140.001 à 160.000	0.63
32.001 à 36.000	0.76	160.001 à 180.000	0.62
36.001 à 40.000	0.75	180.001 à 200.000	0.61
40.001 à 44.000	0.74	200.001 à 250.000	0.60
44.001 à 48.000	0.73	250.001 à 300.000	0.59
48.001 à 52.000	0.72	300.000 à 350.000	0.58
52.001 à 56.000	0.71	350.001 à 400.000	0.56
56.001 à 60.000	0.70	400.001 à 450.000	0.54
60.001 à 70.000	0.69	450.001 à 500.000	0.52
70.001 à 80.000	0.68	500.001 ou mais	0.50
80.001 à 90.000	0.67		

Fator Parcelamento do Solo

Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém
ESTADO DE SÃO PAULO

PARSOLO 1 - PADRÃO PARA PARCELAMENTO DO SOLO							
EXIGÊNCIAS Lote padrão do parcelamento	Loteável	% DO PARCELAMENTO Áreas Públicas			DIMENSÕES MÍNIMAS DOS LOTES		DIMENSÕES MAXIMAS DAS QUADRAS
		Arruamento	Verdes	Institucionais	Internos e Testadas	Esquinas Área	
Urbano	55	20	20	05	12	300	160
Chácaras	60	15	20	05	30	3000	300
Interesse social	60	15	20	05	08	128	165

PARSOLO 2 - MULTAS - PARCELAMENTO DO SOLO		
INFRAÇÃO	VALOR DA MULTA	REAPLICAÇÃO
Parcelamento em desacordo com o aprovado (loteamento, arruamento, desmembramento, remembramento ou desdobro).	100 U.F.M. para cada 250 m ² de terreno, mais 100 U.F.N. para cada 100 m de via aberta.	A cada 30 dias, até regularização.
Execução de parcelamento sem a aprovação (loteamento, arruamento, desmembramento, remembramento ou desdobro).	100 U.F.M. para cada 250 m ² de terreno, mais 100 U.F.N. para cada 100 m de via aberta.	A cada 30 dias, até regularização.
Descumprimento do Embargo	10 U.F.M. para cada 250 m ² de terreno e 10 U.F.M. para cada 100 m de via aberta	Diária.