

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

Processo: **1506189-05.2017.8.26.0266**
Classe: Execução Fiscal
Área: Cível
Assunto: IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano
Juiz: **Paulo Alexandre Rodrigues Coutinho**
Exeqte: Prefeitura Municipal de Itanhaém
Exectdo: Gabriel Goncalves Loteamentos e Construcões Ltda
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 Luiz Gonzaga Silva Fonseca, s/nº, Lote 011, Quadra 032, Setor 032, Jardim Santa Terezinha, na cidade de Itanhaém-SP**, devidamente registrado na Matrícula **72.590**, do Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém, com Inscrição Cadastral **032.032.011.0000.017509**, 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\$ 55.500,00

(Cinquenta e cinco mil e quinhentos reais)

Com isso, atendendo o R. Despacho (fls. 78/79), requerer a fixação dos honorários periciais em R\$ 1.692,00 (Um mil, seiscentos e noventa e dois reais), valor esse, a ser somado ao montante da execução, para acordos e pagamentos, ou arrematação. Requerer ainda, digno-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 do Serviço de Anexo Fiscal da Comarca de Itanhaém-SP.



Foto 1 - Vista do limite do acesso possível ao IA – esquina da Rua Luiz Gonzaga Silva Fonseca com a Rua Desembargador José David Filho

2. Localização:

Rua Luiz Gonzaga Silva Fonseca, s/nº, Lote 011, Quadra 032, Setor 032, Jardim Santa Terezinha, na cidade de Itanhaém-SP – CEP:11741-570.

Google Earth: -24.14250487786298, -46.737271371860444

3. Número de Controle desta Avaliação:

PTAM – CAD 0212/2026 – 05/2026

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:	7
12.	Melhorias:	8
13.	Confrontações:	8
14.	Planta do Loteamento:	8
15.	Vista Aérea:	9
16.	Ortofoto:	9
17.	Descrição da documentação em anexo:	10
18.	Fotos do Imóvel Avaliando:	10
19.	Metodologia e fonte de pesquisas referenciais:	10
20.	Fotos de Imóveis Referenciais e Descrição com Fonte:	11
21.	Homogeneização de Dados e Resultado das Coletas:	16
22.	Nota de Esclarecimento:	18
23.	Conclusão:	19
24.	Gráfico:	19
25.	Encerramento:	20

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. 78/79).

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 13/06/2024 (fls. 78/79), este jurisperito passa a atuar nos presentes autos com a finalidade de determinar o valor de mercado do Imóvel Avaliando.

Após minucioso estudo da matéria e análise dos elementos constantes dos autos, o subscritor procedeu à vistoria do bem, limitada à parte externa, visando observar sua disposição física, vias de acesso, proximidade à rodovia, à orla marítima e ao centro comercial do município de Itanhaém, bem como suas características topográficas e demais aspectos relevantes para a correta formação do valor.

Ressalta-se que a identificação locacional do imóvel foi realizada de forma referencial, considerando as condições fáticas verificadas in loco, notadamente em razão da presença de vegetação densa e em estágio avançado de crescimento no local, a qual dificultou a visualização precisa de divisas e a exata delimitação do terreno. Como elemento complementar de apoio técnico, utilizou-se de ortofoto disponibilizada pela municipalidade, a qual contribuiu para a melhor definição da localização do Imóvel Avaliando no contexto urbano.

Assim, para melhor subsidiar este E. Juízo e no estrito cumprimento do múnus que lhe foi confiado, o signatário passa a descrever e avaliar o imóvel objeto da lide, apresentando os elementos necessários à mais adequada e tecnicamente fundamentada conceituação de seu valor de mercado.

9. Vistoria:

A diligência ao local do imóvel, destinada à realização da vistoria, ocorreu sem prévio agendamento, conforme prática usual adotada quando não há disponibilidade de contato das partes.

Assim, no dia **12/05/2026**, às **15h10**, iniciou-se a vistoria, permanecendo este subscritor no local até aproximadamente às **15h40**, acompanhado do Assistente Técnico do Perito, Sr. Cesar Garcia Duarte, Engenheiro Civil, realizando inspeção in loco das condições da região e do entorno do IA.

Durante a diligência, constatou-se que a via de acesso no trecho da localização ao Imóvel Avaliando, encontrava-se totalmente fechada por vegetação alta e densa, impossibilitando o ingresso e deslocamento até o terreno objeto da lide. Em razão dessa condição, o ponto máximo alcançado por este subscritor correspondeu à esquina da rua onde se localiza o IA, não sendo possível acessar diretamente a área do imóvel.

Dessa forma, em razão da impossibilidade de acesso direto ao local exato do Imóvel Avaliando, não foi possível verificar eventual existência de ocupação, utilização, benfeitorias, ligações de infraestrutura ou quaisquer outras características específicas do terreno.

Assim, a vistoria limitou-se às observações externas e às condições perceptíveis a partir das áreas acessíveis do entorno, procedendo-se à análise das características aparentes da região, acessibilidade, padrão de ocupação adjacente e aspectos topográficos observáveis, ressaltando-se as limitações técnicas decorrentes da impossibilidade de acesso direto ao terreno.

10. Descrição do Imóvel:

O imóvel avaliando, localizado conforme descrito no item 2 do presente laudo, consiste em LOTE DE TERRENO, implantada em terreno com área (A/T) de **300,00m²** (trezentos metros quadrados), conforme informações constantes da ficha cadastral municipal.

Ressalta-se que, em razão da impossibilidade de acesso ao interior do IA, as medidas adotadas para fins de cálculo e formação de valor baseiam-se nos dados cadastrais disponíveis.

O **Terreno** possui: 10,00m (dez metros) de TESTADA; 30,00m (trinta metros) de PROFUNDIDADE equivalente; situação do lote na quadra: MEIO DE QUADRA; REGULAR; PLANO; condição aparente SECO; a Rua NÃO é calçada.

Registra-se, ainda, que o Imóvel Avaliando encontra-se inserido em área abrangida pela Planta de Cobertura Vegetal do município, circunstância que, embora não inviabilize eventual ocupação ou implantação de edificações, implica a necessidade de obtenção de autorizações e licenciamentos ambientais específicos junto aos órgãos competentes. Tal condição tende a impactar o aproveitamento econômico do imóvel, em razão do aumento dos custos técnicos e operacionais relacionados ao licenciamento

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

☎ (13) 9.9714-7851 – email: cesar.duarte@creci.org.br - **Folha 6 de 24**

ambiental, bem como da maior morosidade normalmente verificada na aprovação de projetos e intervenções dessa natureza.

O IA está localizado próximo da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, cerca de 1,10m (um quilômetro e cem metros), 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 7,00km (sete quilômetros); e cerca de 1,70km (um quilômetro 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 “ZOP 2”.

ANEXO III QUADRO DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO, POR ZONA

ZONA	TESTADALOTE MIN.	COEF. APROV. BÁSICO (CAB) (14)	COEF. APROV. MÁXIMO (CAMAX)	TX. OCUPAÇÃO (11, 12, 13)	TX. PERMEABILIDADE (7, 8, 9)	REC. 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	4	4	50%	10%	5	1,5	ALTA
ZEXP 2	12/600	0,6	-	50%	40%	5	1,5	BAIXA
ZEXP 3	12/1.800	0,2	-	20%	70%	5	1,5	BAIXÍSSIMA
ZPERI	12/360	1	-	50%	30%	5	1,5	BAIXA
ZCCA1	30/3.600	0,1	-	10%	80%	5	1,5	BAIXÍSSIMA
ZCCA2	12/1.800	0,2	-	20%	70%	5	1,5	BAIXÍSSIMA
ZEIS	5/125	4	-	60%	10%	5	1,5	ALTA
ZH	12/360	2,1	-	50%	10%	5	1,5	BAIXA
ZT	12/360	1,6	-	50%	10%	5	1,5	BAIXA
ZI	20/1.000	2	-	70%	15%	5	1,5	BAIXÍSSIMA
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	MÉDIA

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.

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

(13) 9.9714-7851 – email: cesar.duarte@creci.org.br - **Folha 7 de 24**

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:

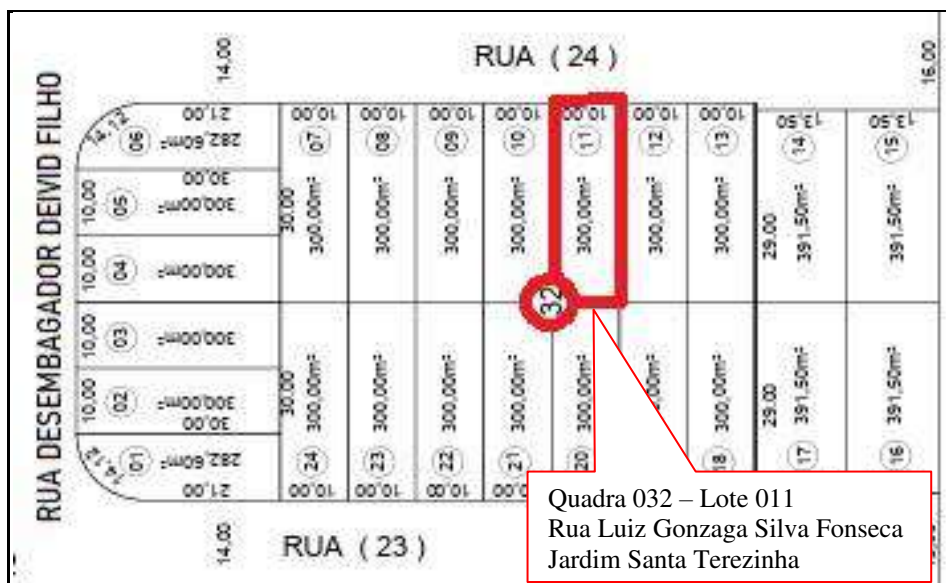
O imóvel em questão possui frente para a **Rua Luiz Gonzaga Silva Fonseca**, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos:

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

13. Confrontações:

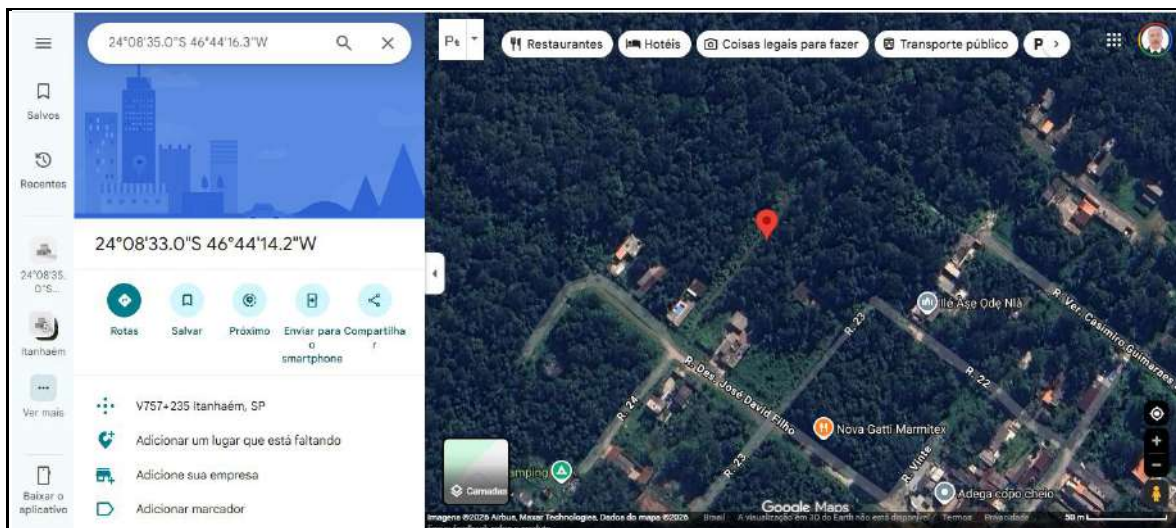
As descrições exatas e suas confrontações estão melhores caracterizadas na Matrícula de n.º **72.590**, do Oficial de Registro de Imóveis de Itanhaém, anexada aos autos do processo (fls. 89/92); possíveis alterações estarão contidas nas averbações nestes documentos.

14. Planta do Loteamento:



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

15. Vista Aérea:



Fonte: Google Maps – Localização: -24.14250487786298, -46.737271371860444

16. Ortofoto:



Fonte: Setor de Cadastro da Prefeitura

17. Descrição da documentação em anexo:

Anexo 1 - Cópia da Ficha Cadastral 032.032.011.0000.017509;

Anexo 2 - Tabelas;

Anexo 3 - Fontes de Pesquisa;

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

18. Fotos do Imóvel Avaliando:



Foto 2 – Vista da esquina da rua do IA



Foto 3 – Vista da esquina da rua do IA



Foto 4 – Vista da esquina sentido rodovia



Foto 5 – Vista da esquina sentido morro

19. 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”, 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.

20. Fotos de Imóveis Referenciais e Descrição com Fonte:



REFEREN CIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R1	R\$ 60.000,00	A VENDA	15213	Verde Mar
AREA TERRENO	PROFUN- DIDADE	TESTADA	POSIÇÃO QUADRA	LOCALI- ZAÇÃO
150,00	30,00	5,00	M Quadra	RUA CALÇADA
AREA CONSTR.	IDADE IMÓVEL	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/4137524/terreno-venda-itanhaem-sp-verde-mar>

REFEREN CIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R2	R\$ 75.000,00	A VENDA	TE0266	Loty
ÁREA TERRENO	PROFUN- DIDADE	TESTADA	POSIÇÃO QUADRA	LOCALI- ZAÇÃO
252,00	21,00	12,00	M Quadra	RUA Ñ CALÇADA
ÁREA CONSTR.	IDADE IMÓVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
0,00	0	0	FALSO	
FONTE				
Irene Imóveis - Av. Rui Barbosa, 1205 - Centro - (13) 3421-4400				
LINK				

<https://www.ireneimoveis.com.br/imovel/terreno-itanhaem-252-m/TE0266-IRE?from=sale>

REFEREN CIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R3	R\$ 130.000,00	A VENDA	13801	Nossa Senhora do Sion
ÁREA TERRENO	PROFUN- DIDADE	TESTADA	POSIÇÃO QUADRA	LOCALI- ZAÇÃO
250,00	25,00	10,00	M Quadra	RUA CALÇADA
ÁREA CONSTR.	IDADE IMÓVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
0,00	0	0	FALSO	
FONTE				

Imóveis Nobre - Av. Condessa de Vimieiros, 804 - Centro - (13) 9 9698-3652

LINK

<https://www.imoveisnobre.com.br/imovel/terreno-a-venda-com-no-bairro-nossa-senhora-do-sion/13801>

REFEREN CIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R4	R\$ 135.000,00	A VENDA	16405	Nossa Senhora do Sion
AREA TERRENO	PROFUN- DIDADE	TESTADA	POSIÇÃO QUADRA	LOCALI- ZAÇÃO
250,00	25,00	10,00	M Quadra	RUA CALÇADA
AREA CONSTR.	IDADE IMOVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
0,00	0	0	FALSO	

FONTE

Imóveis Nobre - Av. Condessa de Vimieiros, 804 - Centro - (13) 9 9698-3652

LINK

<https://www.imoveisnobre.com.br/imovel/terreno-a-venda-com-no-bairro-nossa-senhora-do-sion/16405>

REFEREN CIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R5	R\$ 100.000,00	A VENDA	14280	Jardim Suarão
AREA TERRENO	PROFUN- DIDADE	TESTADA	POSIÇÃO QUADRA	LOCALI- ZAÇÃO
250,00	25,00	10,00	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.filxmoveis.com.br/imovel/3596905/terreno-venda-itanhaem-sp-jardim-suarao>



REFEREN CIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R6	R\$ 150.000,00	A VENDA	TE00001	Nossa Senhora Sion
AREA TERRENO	PROFUN- DIDADE	TESTADA	POSICAO QUADRA	LOCALI- ZACAO
250,00	25,00	10,00	M Quadra	RUA CALÇADA
AREA CONSTR.	IDADE IMOVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
0,00	0	0	FALSO	
FONTE				
Portal Chaves na Mão - Brito negócios imobiliários				
LINK				

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-itanhaem-nossa-senhora-do-sion-250m2-RS150000/id-30552296/>



REFEREN CIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R7	R\$ 100.000,00	A VENDA	TER14280	Jardim Suarão
AREA TERRENO	PROFUN- DIDADE	TESTADA	POSIÇÃO QUADRA	LOCALI- ZAÇÃO
250,00	25,00	10,00	M Quadra	RUA CALÇADA
AREA CONSTR.	IDADE IMOVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
0,00	0	0	FALSO	
FONTE				
Portal Chaves na Mão - Thais Ferraioli (corretora)				
LINK				

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-itanhaem-jardim-suarao-250m2-RS100000/id-39670893/?relatedAds=true>



REFEREN CIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R8	R\$ 120.000,00	A VENDA	TER202	Nossa Senhora Sion
AREA TERRENO	PROFUN- DIDADE	TESTADA	POSICAO QUADRA	LOCALI- ZACAO
250,00	25,00	10,00	M Quadra	RUA CALÇADA
AREA CONSTR.	IDADE IMOVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
0,00	0	0	FALSO	
FONTE				
Juliana Imóveis - Rua Dr. Egas Muniz de Arruda Botelho, 355 - Centro 3427-3955				
LINK				

<https://julianaimoveis.com/imovel/0-dormitorio/terreno-com-250m/8129>

REFEREN CIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R9	R\$ 170.000,00	A VENDA	TER115	Santa Terezinha
AREA TERRENO	PROFUN- DIDADE	TESTADA	POSICAO QUADRA	LOCALI- ZACAO
300,00	30,00	10,00	M Quadra	RUA CALÇADA
AREA CONSTR.	IDADE IMOVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
0,00	0	0	FALSO	
FONTE				

**Juliana Imóveis - Rua Dr. Egas Muniz de Arruda Botelho, 355 - Centro
3427-3955**

LINK

<https://julianaimoveis.com/imovel/0-dormitorio/terreno-boa-localiza-o/6887>



REFEREN- CIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R10	R\$ 80.000,00	A VENDA	TER174	Jardim Suarão
AREA TERRENO	PROFUN- DIDADE	TESTADA	POSICAO QUADRA	LOCALI- ZACAO
250,00	25,00	10,00	M Quadra	RUA N CALÇADA
AREA CONSTR.	IDADE IMOVEL	ESTADO DE CONSERVACAO		
0,00	0	0	FALSO	
FONTE				
Juliana Imóveis - Rua Dr. Egas Muniz de Arruda Botelho, 355 - Centro 3427-3955				
LINK				

<https://julianaimoveis.com/imovel/0-dormitorio/terreno-com-250m/7648>

21. 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	Profun- dida- de	Testada	Posição na Quadra	Situação Localização	Situação de Oferta	Fator Profun- didade	Fator Testa- da	Fator Posição Quadra	Fator Benfeitoria calçamento	Fator Oferta
R1	R\$ 60.000,00	150,00	R\$ 400,00	30,00	5,00	M Quadra	RUA CALÇADA	á venda	0,913	0,841	1,000	1,00	0,90
R2	R\$ 75.000,00	252,00	R\$ 297,62	21,00	12,00	M Quadra	RUA N CALÇAD	á venda	1,000	1,047	1,000	0,90	0,90
R3	R\$ 130.000,00	250,00	R\$ 520,00	25,00	10,00	M Quadra	RUA CALÇADA	á venda	1,000	1,000	1,000	1,00	0,90
R4	R\$ 135.000,00	250,00	R\$ 540,00	25,00	10,00	M Quadra	RUA CALÇADA	á venda	1,000	1,000	1,000	1,00	0,90
R5	R\$ 100.000,00	250,00	R\$ 400,00	25,00	10,00	M Quadra	RUA N CALÇAD	á venda	1,000	1,000	1,000	0,90	0,90
R6	R\$ 150.000,00	250,00	R\$ 600,00	25,00	10,00	M Quadra	RUA CALÇADA	á venda	1,000	1,000	1,000	1,00	0,90
R7	R\$ 100.000,00	250,00	R\$ 400,00	25,00	10,00	M Quadra	RUA CALÇADA	á venda	1,000	1,000	1,000	1,00	0,90
R8	R\$ 120.000,00	250,00	R\$ 480,00	25,00	10,00	M Quadra	RUA CALÇADA	á venda	1,000	1,000	1,000	1,00	0,90
R9	R\$ 170.000,00	300,00	R\$ 566,67	30,00	10,00	M Quadra	RUA CALÇADA	á venda	0,913	1,000	1,000	1,00	0,90
R10	R\$ 80.000,00	250,00	R\$ 320,00	25,00	10,00	M Quadra	RUA N CALÇAD	á venda	1,000	1,000	1,000	0,90	0,90
IA		300,00		30,00	10,00	M Quadra	Rua N Calçada	á venda	0,913	1,000	1,000	0,90	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

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.

Também houve necessidade de revisão e atualização dos cálculos, a fim de manter a fidedignidade técnica do valor atribuído ao Imóvel Avaliando, inclusive mediante aplicação de fator redutor de 0,500 sobre o valor resultante, em razão de sua inserção em área abrangida pela Planta de Cobertura Vegetal, circunstância que implica restrições ambientais indiretas, aumento dos custos para obtenção de licenciamentos e maior complexidade para implantação de eventuais projetos de ocupação e exploração econômica do imóvel.

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 Posição Quadra	Fator Testada	Fator Profundidade	Preço Hom dividido Média
R1	R\$ 400,00	360,00	324,00	324,00	385,26	385,26	1,09
R2	R\$ 297,62	267,86	267,86	267,86	255,83	233,58	0,66
R3	R\$ 520,00	468,00	421,20	421,20	421,20	384,56	1,08
R4	R\$ 540,00	486,00	437,40	437,40	437,40	399,35	1,13
R5	R\$ 400,00	360,00	360,00	360,00	360,00	328,68	0,93
R6	R\$ 600,00	540,00	486,00	486,00	486,00	443,72	1,25
R7	R\$ 400,00	360,00	324,00	324,00	324,00	295,81	0,83
R8	R\$ 480,00	432,00	388,80	388,80	388,80	354,97	1,00
R9	R\$ 566,67	510,00	459,00	459,00	459,00	459,00	1,29
R10	R\$ 320,00	288,00	288,00	288,00	288,00	262,94	0,74
Média Geral COM OS 10 REFERENCIAIS						354,79	
+ 30%						461,22	
- 30%						248,35	
Desvio Padrão						67,32	
Coeficiente de Variância						19%	
Número de Dados						10	

$$TG=((\text{valor m}^2 \text{ T*fonte oferta}) * (\text{fator benfeitoria IA/R}) * (\text{fator posição quadra IA/R}) * (\text{fator testada IA/R}) * (\text{fator profundidade IA/R}))$$

TABELA 3

MÉDIA SANEADA IA (tentativa 2)		
Referências	Valor M² Terreno	Preço Hom dividido Média
R1	R\$ 385,26	1,046
R2		0,000
R3	R\$ 384,56	1,044
R4	R\$ 399,35	1,084
R5	R\$ 328,68	0,893
R6	R\$ 443,72	1,205
R7	R\$ 295,81	0,803
R8	R\$ 354,97	0,964
R9	R\$ 459,00	1,246
R10	R\$ 262,94	0,714
Média Geral Saneada com os 9 REFERÊNCIAIS		R\$ 368,25
Desvio Padrão		57,91
Coeficiente de Variância		16%
Número de Dados		9
GRAU DE LIBERDADE		
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 R2, então o valor unitário do metro quadrado de R\$ 368,25 (trezentos e sessenta e oito reais e vinte e cinco centavos), já homogeneizado, multiplicado pela área do terreno 300,00m² (trezentos metros quadrados), e aplicando o fator redutor de 0,500, acharemos o valor de R\$ 55.237,50 (Cinquenta e cinco mil, duzentos e trinta e sete reais e cinquenta centavos).

TABELA 4

ÁREA DO TERRENO	MÉDIA GERAL SANEADA	VALOR	FATOR	VALOR DO TERRENO
300,00	R\$ 368,25	R\$ 110.475,00	0,500	R\$ 55.237,50

22. 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\$ 49.713,75
VALOR MÁXIMO	+ 10	R\$ 60.761,25

23. Conclusão:

O arquivo fotográfico, composto de 7 (sete) fotos, tiradas no dia da vistoria, está arquivado e em poder deste subscritor.

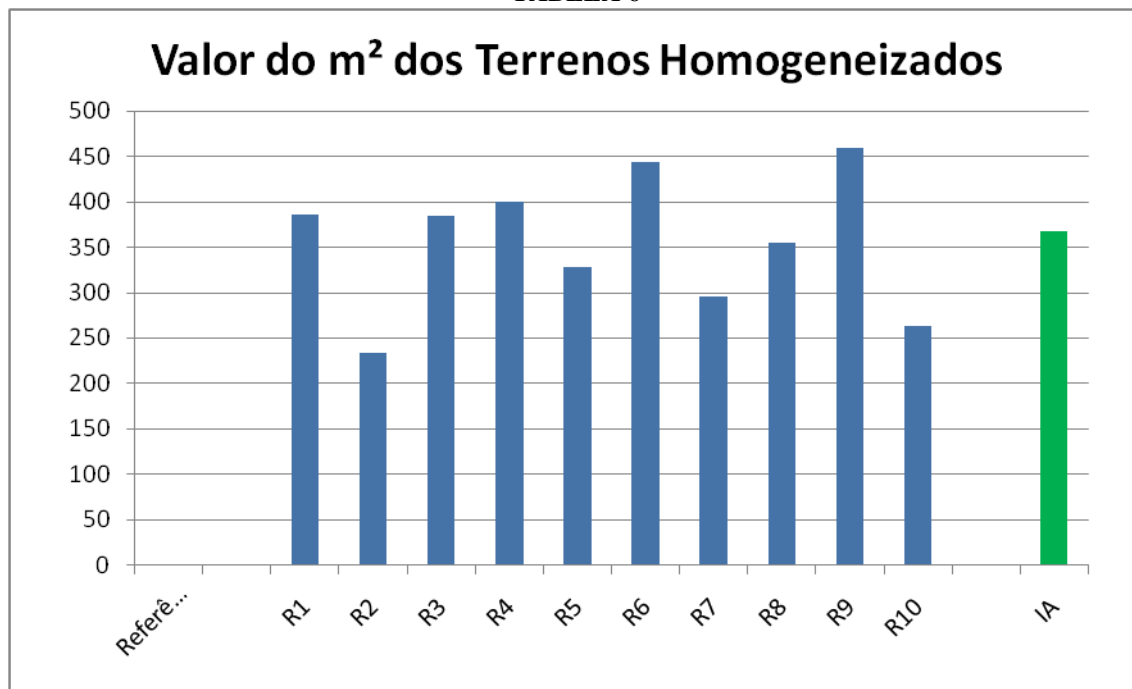
Para esse trabalho não foram considerados impedimentos legais, nem foram levantados pendências e ou débitos.

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\$ 55.500,00 (Cinquenta e cinco mil e quinhentos reais)**, em valores comerciais, valor este que figura entre o mínimo e o máximo apresentado, mas de convicção formada pela expertise profissional deste jurisperito.

24. Gráfico:

TABELA 6



25. Encerramento:

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 24 (vinte e quatro) 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 17 desse (anexos 1 e 4), colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

Itanhaém, 16 de Maio 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 132681

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.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHAEM
SECRETARIA DA FAZENDA
DEPARTAMENTO DA RECEITA
FICHA CADASTRAL - SINTÉTICA - 2026

fls. 122
ID: emily.scaetano
12/05/26 09:23
Exercício: 2026
Página: 1/1

DADOS DO IMÓVEL					
Nº CADASTRO 25747		INSCRIÇÃO CADASTRAL 032.032.011.0000.017509		MATRÍCULA 72590	
ÁREA DO TERRENO 300,0000		ÁREA CONSTRUÍDA 0,0000			INSCRIÇÃO ANTERIOR 032 011
LOGRADOURO 3.461 RUA LUIZ GONZAGA SILVA FONSECA					NÚMERO
COMPLEMENTO			ANDAR		APTO:
BAIRRO 32 JARDIM SANTA TEREZINHA					CEP 11740-000
LOTEAMENTO JARDIM SANTA TEREZINHA			QUADRA 032		LOTE 011
VL Venal Terreno: R\$ 5.590,62		VL Venal Construção: R\$ 0,00		VL Venal Total: R\$ 5.590,62	
DADOS DO PROPRIETÁRIO					
PROPRIETÁRIO 180385 GABRIEL GONÇALVES LOTEAMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA					
ENDEREÇO DE ENTREGA					
LOGRADOURO RUA XV DE NOVEMBRO 269					NÚMERO 269
COMPLEMENTO SALA 604			ANDAR 6º	APTO:	BLOCO CEP 01013-001
BAIRRO CENTRO			CIDADE SAO PAULO SP		

Total de Registros: 1

ITANHAEM, 12 de Maio de 2026.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 12:31, sob o número WH26700247845. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1506189-05.2017.8.26.0266 e código hYjzGMBt.