

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

Processo: **1502475-71.2016.8.26.0266**
Classe: Execução Fiscal
Área: Cível
Assunto: IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano
Distribuição: 16/11/2016 às 19:04 - Livre
Controle: 2016/003126
Juiz: **Paulo Alexandre Rodrigues Coutinho**
Exeqte: Prefeitura Municipal de Itanhaém
Exectdo: Edson Luiz Astun
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 Bahia, nº 88 (antigo número 86), Lote 012-P, Quadra “O”, Setor 015, Jardim Itamar, na cidade de Itanhaém-SP**, devidamente registrado na **Matrícula 201.316**, do Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém, com Inscrição Cadastral **015.015.012.0001.071537**, 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, em **R\$ 241.174,36 (Duzentos e quarenta e um mil, cento e setenta e quatro reais e trinta e seis centavos)**, nesta data, e, com isso, atendendo o R. Despacho (fls. 133), requerer a fixação dos honorários periciais em R\$4.000,00 (Quatro mil 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 da Fachada do IA.

2. Localização:

Rua Bahia, nº 88 (antigo número 86), Lote 012-P, Quadra “O”, Setor 015, Jardim Italmar, na cidade de Itanhaém-SP.

Google Earth: -24.1714297079866, -46.78187845728971

3. Número de Controle desta Avaliação:

PTAM – CAD 0137/2025 – 02/2025

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

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) e Benfeitoria (A/C), atendendo R. Despacho (fls. 133).

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

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

☎ (13) 9.9714-7851 – email: cesar.duarte@creci.org.br - **Folha 3 de 25**

(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 no website 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 09/12/2024 (fls. 133), 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:

Destaca-se que a diligência ao local do imóvel para proceder a vistoria, foi realizada conforme agendamento (fls. 70 dos autos do processo 1518525-75.2016.8.26.0266); na vistoria, fomos recepcionados pelo Sr. **Edson Luiz Astun**, que identificou-se como proprietário do IA, e que o número na fachada foi trocado para não coincidir com outro número na localidade, portanto onde se lê 86 leia-se 88, e mesmo nos identificando, e este apresentando o instrumento de intimação recebido por ele, dando conta de nossa vistoria agendada, nos deu acesso parcial ao IA; não estavam presentes os representante do Exequente.

Portanto no dia 15/03/2024, às 14:00 horas começamos a vistoria, permanecendo ao local até aproximadamente às 14:30 horas; o IA foi vistoriado "in Loco", parcialmente, por este subscritor, acompanhado do Assistente Técnico do Perito, Sr. Cesar Garcia Duarte, Engenheiro Civil, e pelo Sr. Edson. Em vistoria foi constatado a existência de prédio residencial, verificada a idade do mesmo, analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em suas edificações, somente na parte térrea, uma vez que não tivemos acesso ao andar superior.

10. Descrição do Imóvel:

O imóvel em questão está localizado, conforme descrito no item 2 deste, trata-se de SOBRADO GEMINADO, com área total de terreno (A/T) de **143,43m²** (cento e quarenta e três metros quadrados e quarenta e três décimos quadrados), e área construída total (A/C) de **146,25m²** (cento e quarenta e seis metros quadrados e vinte e cinco décimos quadrados), conforme declarada na Prefeitura.

O **Terreno** possui: 5,62m (cinco metros e sessenta e dois décimos) de TESTADA; 25,52m (vinte e cinco metros e cinquenta e dois décimos) de PROFUNDIDADE equivalente; situação do lote na quadra: MEIO QUADRA; REGULAR; PLANO; SECO; a rua é calçada.

A **área construída** é composta de DOIS pavimentos, e UMA edificação, segundo a Ficha Cadastral da Prefeitura. Trata-se de SOBRADO GEMINADO, e como não tivemos acesso ao todo o seu interior, não foi possível identificar todas as suas divisões, então no térreo identificamos: sala; cozinha; sala de jantar; banheiro; escada de acesso ao

andar superior; área de serviço, e; garagem; e o proprietário declarou que no andar superior tem: 2 suítes; 2 banheiros das suítes, e; varanda. As paredes são revestidas com reboco e pintura látex, com exceção de uma parede da sala, cozinha, banheiros e área de serviço, que são revestidas de azulejo até o teto; todo o piso do imóvel é de piso frio; a parte térrea é forrada com laje de concreto e o andar superior com forro de madeira. O IA possui dois acessos ao seu interior, sendo um para pedestres e um para veículos em portões de madeira. Verificamos que o imóvel é padrão NORMAL em todos os aspectos apresentados, tanto de construção quanto de acabamento. O prédio tem idade aparente de 25 (vinte e cinco) anos de construção, e seu estado de conservação, aspecto e aparência são de REPAROS SIMPLES (E), onde foi identificado: paredes sujas, descascando a pintura, madeiras ressecadas, entre outras.

O IA está localizado em linha reta, e em levantamento aéreo pelo Google Earth, próximo da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, cerca de 430,00m (quatrocentos e trinta 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 1,50km (um quilômetro e quinhentos metros); e cerca de 1,20km (um quilômetro e duzentos metros) 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-3”.

A maioria das ruas do entorno, 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 Bahia, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos:

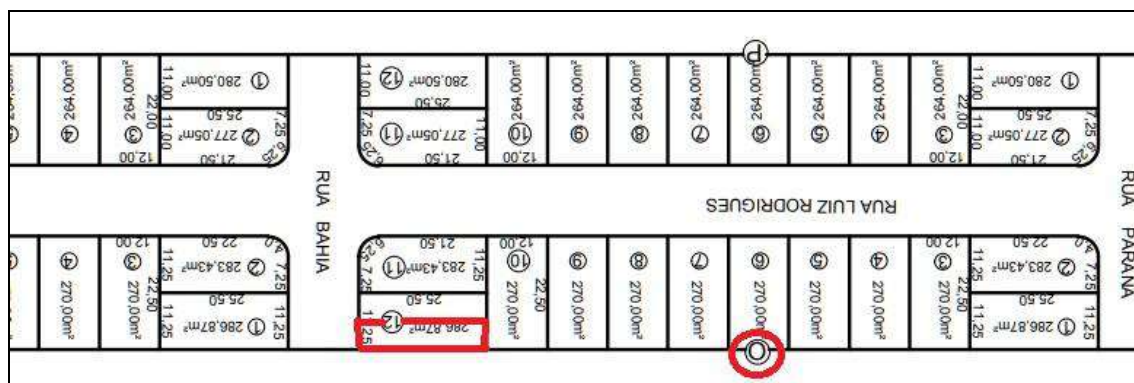
- ✓ Vias Calçadas;
- ✓ Redes de água;

- ✓ Luz domiciliar;
- ✓ Iluminação pública;
- ✓ Telefone;
- ✓ Transporte coletivo nas proximidades;
- ✓ Coleta de lixo.

13. Confrontações:

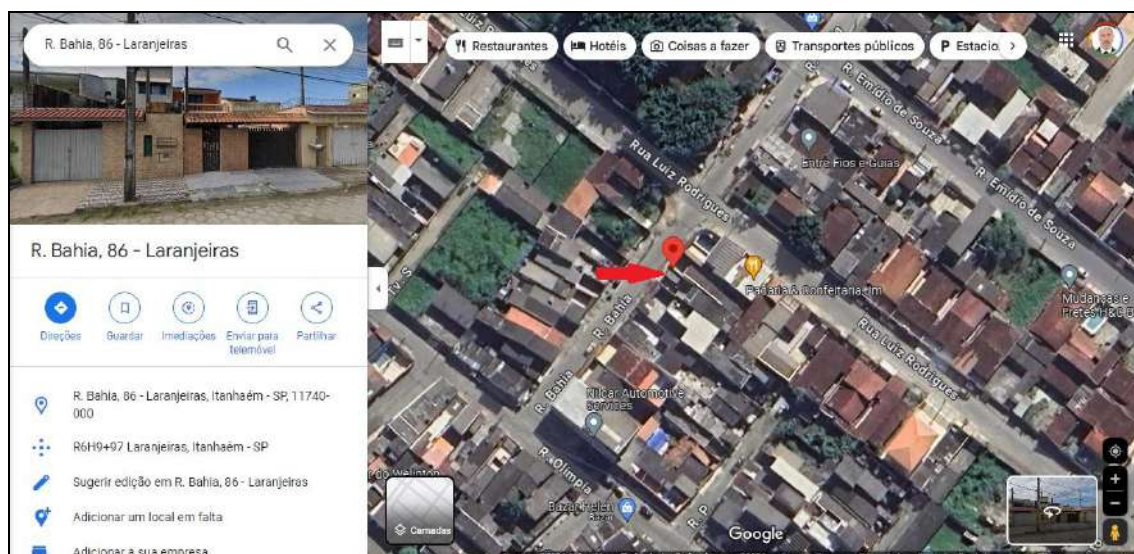
As descrições exatas e suas confrontações estão melhores caracterizadas na Matrícula de n.º **201.316**, do Oficial de Registro de Imóveis de Itanhaém, anexada aos autos do processo (fls. 129/132); possíveis alterações estarão contidas nas averbações nestes documentos.

14. Planta do Loteamento:



Fonte: <https://www2.itanhaem.sp.gov.br/loteamentos-do-municipio-2/>

15. Vista Aérea:



Fonte: Google Earth–Localização: -24.1714297079866, -46.78187845728971

16. Descrição da documentação em anexo:

Anexo 1 - Cópia da Ficha Cadastral 015.015.012.0001.071537;

Anexo 2 - Tabelas;

Anexo 3 - Fontes de Pesquisa;

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

17. Fotos do Imóvel Avaliando:

Todas tomadas realizadas do andar térreo.



Foto 2 – Vista da fachada do IA, outro ângulo



Foto 3 – Vista da fachada interna



Foto 4 – Vista da sala de jantar



Foto 5 – Vista da cozinha



Foto 6 – Vista da sala



Foto 7 – Vista da área de serviço



Foto 8 – Vista do banheiro

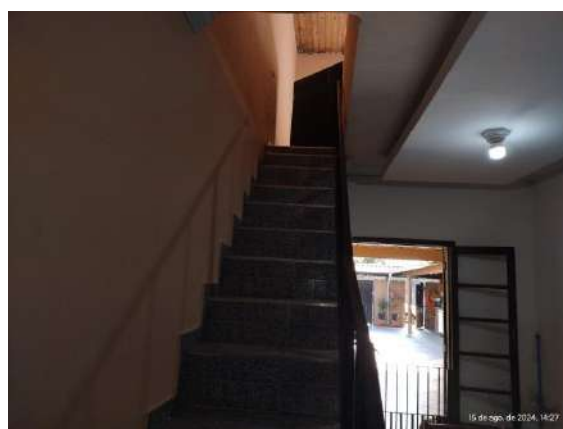


Foto 9 – Vista do acesso ao andar superior



Foto 10 – Vista da fachada interna, outro ângulo



Foto 11 – Vista da garagem

18. Metodologia e fonte de pesquisas referenciais:

Devido à escassez de ofertas de terrenos nus na mesma área de influência do imóvel avaliado, serão pesquisados imóveis com edificações, utilizando-se o Método Residual para decomposição dos valores, restando o valor do terreno nu.

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.

Para a avaliação da BENFEITORIA (A/C), a metodologia aplicada para a elaboração do presente Laudo foi a de “METODO EVOLUTIVO”, que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes.

Para a avaliação das áreas edificadas, utilizaremos também a referência dos estudos para definição do Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB), Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N (padrão normal), JULHO de 2024, do SINDUSCON-SP, com valor de R\$ 2.010,79/m² (dois mil e dez reais e sessenta e novecentavos por metro quadrado), respectivamente, para definição das benfeitorias das amostras referenciais, visto que foram levantadas na época, mas utilizaremos o padrão R8-N (padrão normal), JANEIRO de 2025, do SINDUSCON-SP, com o valor de R\$ 2.044,29/m² (dois mil e quarenta e quatro reais e vinte e nove centavos por metro quadrado), para a área edificada do IA.

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:



REFERÊN CIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R1	R\$ 65.000,00	A VENDA	2,688E+09	Jardim Laranjeiras
ÁREA TERRENO	PROFUN- DIDADE	TESTADA	POSIÇÃO QUADRA	LOCALI- ZACÃO
125,00	25,00	5,00	M Quadra	RUA CALÇADA
ÁREA CONSTR.	IDADE IMÓVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
0,00	0	0	FALSO	
FONTE				
Imobiliária Filx - Rua Marginal Dois, 11464 - Gaivota - 3429-4100				
LINK				

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-laranjeiras-bairros-itanhaem-125m2-venda-RS65000-id-2687614138/>

REFERÊN CIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R2	R\$ 135.000,00	A VENDA	13180	Laranjeiras
ÁREA TERRENO	PROFUN- DIDADE	TESTADA	POSIÇÃO QUADRA	LOCALI- ZAÇÃO
260,00	26,00	10,00	M Quadra	RUA CALÇADA
ÁREA CONSTR.	IDADE IMÓVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
0,00	0	0	FALSO	

FONTE

Imobiliária Filx - Rua Marginal Dois, 11464 - Gaivota - 3429-4100

LINK

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-laranjeiras-bairros-itanhaem-260m2-venda-RS135000-id-2736013328/>

REFERÊN CIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R3	R\$ 150.000,00	A VENDA	13179	Laranjeiras
ÁREA TERRENO	PROFUN- DIDADE	TESTADA	POSIÇÃO QUADRA	LOCALI- ZAÇÃO
260,00	26,00	10,00	M Quadra	RUA CALÇADA
ÁREA CONSTR.	IDADE IMÓVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
30,00	10	g	Reparos Importantes	
FONTE				
Imobiliária Filx - Rua Marginal Dois, 11464 - Gaivota - 3429-4100				
LINK				

<https://www.filximoveis.com.br/imovel/3140338/casa-venda-itanhaem-sp-laranjeiras>



REFEREN CIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R4	R\$ 200.000,00	A VENDA	10290	Laranjeiras
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		
60,00	10	f	Entre Reparos Simples e Importantes	
FONTE				
Imóveis Nobre - Praça Carlos Botelho, 167 - Centro - 3427-1380				
LINK				

<https://www.imoveisnobre.com.br/imovel/casa-no-bairro-laranjeiras/10290>



REFERÊN CIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R5	R\$ 375.000,00	A VENDA	13109	Laranjeiras
ÁREA TERRENO	PROFUN- DIDADE	TESTADA	POSIÇÃO QUADRA	LOCALI- ZAÇÃO
260,00	26,00	10,00	M Quadra	RUA CALÇADA
ÁREA CONSTR.	IDADE IMÓVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
145,54	20	d	Entre Regular e Reparos Simples	
FONTE				
Imóveis Nobre - Praça Carlos Botelho, 167 - Centro - 3427-1380				
LINK				

<https://www.imeisnobre.com.br/imevel/casa-no-bairro-laranjeiras/13109>



REFEREN CIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R6	R\$ 195.000,00	A VENDA	12024	Laranjeiras
ÁREA TERRENO	PROFUN- DIDADE	TESTADA	POSIÇÃO QUADRA	LOCALI- ZAÇÃO
125,00	25,00	5,00	Esquina	RUA CALÇADA
ÁREA CONSTR.	IDADE IMÓVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
69,00	10	c	Regular	
FONTE				
Imóveis Nobre - Praça Carlos Botelho, 167 - Centro - 3427-1380				
LINK				

<https://www.imeisnobre.com.br/imevel/casa-no-bairro-laranjeiras/12024>



REFERÊN CIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R7	R\$ 160.000,00	A VENDA	CA1774	Laranjeiras
ÁREA TERRENO	PROFUN- DIDADE	TESTADA	POSIÇÃO QUADRA	LOCALI- ZAÇÃO
280,00	25,00	11,20	M Quadra	RUA CALÇADA
ÁREA CONSTR.	IDADE IMÓVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
70,00	20	e	Reparos Simples	
FONTE				
Irene Imóveis - Av. Rui Barbosa, 1205, Centro - 3421-4400				
LINK				

<https://www.ireneimoveis.com.br/imovel/casa-itanhaem-2-quartos-70-m/CA1774-IRE?from=sale>



REFEREN CIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R8	R\$ 260.000,00	A VENDA	SL0037	Laranjeiras
ÁREA TERRENO	PROFUN- DIDADE	TESTADA	POSIÇÃO QUADRA	LOCALI- ZAÇÃO
267,00	26,00	10,26	M Quadra	RUA CALÇADA
ÁREA CONSTR.	IDADE IMÓVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
120,00	20	c	Regular	
FONTE				
Irene Imóveis - Av. Rui Barbosa, 1205, Centro - 3421-4400				
LINK				

<https://www.ireneimoveis.com.br/imovel/salao-itanhaem-120-m/SL0037-IRE?from=sale>



REFERÊN CIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R9	R\$ 200.000,00	A VENDA	4673	Laranjeiras
ÁREA TERRENO	PROFUN- DIDADE	TESTADA	POSIÇÃO QUADRA	LOCALI- ZAÇÃO
270,00	27,00	10,00	M Quadra	RUA CALÇADA
ÁREA CONSTR.	IDADE IMÓVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
0,00	0	0	FALSO	
FONTE				
Bricate Imobiliária - Av. Roberto Iwakichi Uraguchi, 249 - 3422-3053				
LINK				

<https://www.litorall.com.br/imovel/terreno-a-venda-jardim-marilu-itanhaem-sp/4673>



REFERÊN CIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R10	R\$ 260.000,00	A VENDA	CA1035	Jardim Itamar
ÁREA TERRENO	PROFUN- DIDADE	TESTADA	POSIÇÃO QUADRA	LOCALI- ZAÇÃO
360,00	30,00	12,00	M Quadra	RUA CALÇADA
ÁREA CONSTR.	IDADE IMÓVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
80,00	30	d	Entre Regular e Reparos Simples	
FONTE				
Rondon Imobiliária - Rua Amélio de Figueiredo, 261 - 3427-6660				
LINK				

<https://www.rondonimobiliaria.com.br/imovel-lp/1706550/casa-venda-itanhaem-sp-jardim-italmar>

20. Homogeneização de Dados e Resultado das Coletas:

Abaixo segue o resumo obtido com os homogeneizantes para tratamento:

Para identificarmos a Vida Útil dos Imóveis, utilizamos a tabela estabelecida pelo Bureau of Internal Revenue, para aplicarmos a regra de três simples e descobriremos a IDADE EM % DE VIDA do imóvel avaliando: Segundo essa tabela CASAS DE ALVENARIA – 65 ANOS

TABELA 1

Natureza Construção: CASAS DE ALVENARIA						
Re- fe- rên- cias	Bureau of Internal Revenue			Ross-Heidecke		
	anos	%	valor	clas- sifi- cação	fator K	D = (100 - K) / 100
	65	100				
	idade		X			fator desvalor.
R1	0		0,00	0	0,00	1,000
R2	0		0,00	0	0,00	1,000
R3	10		15,38	g	56,40	0,436
R4	10		15,38	f	38,50	0,615
R5	20		30,77	d	26,00	0,740
R6	10		15,38	c	10,30	0,897
R7	20		30,77	e	34,10	0,659
R8	20		30,77	c	21,50	0,785
R9	0		0,00	0	0,00	1,000
R10	30		46,15	d	38,90	0,611
IA	25		38,46	e	39,60	0,604
X = ((idade aparente * 100%) / vida útil)				K = (identificação valor X na tabela)		

RFD= (X=(IDADE AMOSTRA*100/65 ANOS) depois K=(100-(X*TABELA ROSS-HEIDECKE)/100))

TABELA 2

TRATAMENTO DA A/C PARA IDENTIFICAR VALORES DOS TERRENOS									
Referên- cias	Valor da oferta	Área do Terreno	Área Cons- truída	CUB valor/m² R\$ 2.010,79	Fator Desva- lorização	Valor A/C Desva- lorizado	Valor m2 da A/C	Valor do Terreno	Valor m2 Terreno
R1	R\$ 65.000,00	125,00	0,00	-	1,000	-	#DIV/0!	65.000,00	R\$ 520,00
R2	R\$ 135.000,00	260,00	0,00	-	1,000	-	#DIV/0!	135.000,00	R\$ 519,23
R3	R\$ 150.000,00	260,00	30,00	60.323,70	0,436	26.301,13	876,70	123.698,87	R\$ 475,76
R4	R\$ 200.000,00	250,00	60,00	120.647,40	0,615	74.198,15	1.236,64	125.801,85	R\$ 503,21
R5	R\$ 375.000,00	260,00	145,54	292.650,38	0,740	216.561,28	1.487,98	158.438,72	R\$ 609,38
R6	R\$ 195.000,00	125,00	69,00	138.744,51	0,897	124.453,83	1.803,68	70.546,17	R\$ 564,37
R7	R\$ 160.000,00	280,00	70,00	140.755,30	0,659	92.757,74	1.325,11	67.242,26	R\$ 240,15
R8	R\$ 260.000,00	267,00	120,00	241.294,80	0,785	189.416,42	1.578,47	70.583,58	R\$ 264,36
R9	R\$ 200.000,00	270,00	0,00	-	1,000	-	#DIV/0!	200.000,00	R\$ 740,74
R10	R\$ 260.000,00	360,00	80,00	160.863,20	0,611	98.287,42	1.228,59	161.712,58	R\$ 449,20
IA		143,43	146,25		0,604				

TABELA 3

IDENTIFICAÇÃO DOS FATORES PARA TRATAMENTO DOS TERRENOS											
Referên- cias	Valor m2	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\$ 520,00	25,00	5,00	M Quadra	RUA CALÇADA	á venda	1,000	0,841	1,000	1,00	0,90
R2	R\$ 519,23	26,00	10,00	M Quadra	RUA CALÇADA	á venda	0,981	1,000	1,000	1,00	0,90
R3	R\$ 475,76	26,00	10,00	M Quadra	RUA CALÇADA	á venda	0,981	1,000	1,000	1,00	0,90
R4	R\$ 503,21	25,00	10,00	M Quadra	Rua Calçada	á venda	1,000	1,000	1,000	1,00	0,90
R5	R\$ 609,38	26,00	10,00	M Quadra	RUA CALÇADA	á venda	0,981	1,000	1,000	1,00	0,90
R6	R\$ 564,37	25,00	5,00	Esquina	RUA CALÇADA	á venda	1,000	0,841	1,150	1,00	0,90
R7	R\$ 240,15	25,00	11,20	M Quadra	RUA CALÇADA	á venda	1,000	1,030	1,000	1,00	0,90
R8	R\$ 264,36	26,00	10,26	M Quadra	RUA CALÇADA	á venda	0,981	1,006	1,000	1,00	0,90
R9	R\$ 740,74	27,00	10,00	M Quadra	RUA CALÇADA	á venda	0,962	1,000	1,000	1,00	0,90
R10	R\$ 449,20	30,00	12,00	M Quadra	RUA CALÇADA	á venda	0,913	1,047	1,000	1,00	0,90
IA		25,52	5,62	M Quadra	Rua Calçada	á venda	0,990	0,871	1,000	1,00	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 homogêneos, 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 recalculado, 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 homogêneos para o valor de mercado:

TABELA 4

TRATAMENTO DOS FATORES IA (tentativa 1)							
Referên- cias	Valor M²	Fator Fonte	Fator Benfei- toria	Fator Posição	Fator Testa- da	Fator Profun- didade	Preço Hom dividido
	Terreno	Oferta		Quadra			Média
R1	R\$ 520,00	468,00	468,00	468,00	484,69	479,85	1,22
R2	R\$ 519,23	467,31	467,31	467,31	407,03	410,76	1,04
R3	R\$ 475,76	428,19	428,19	428,19	372,95	376,37	0,95
R4	R\$ 503,21	452,89	452,89	452,89	394,46	390,52	0,99
R5	R\$ 609,38	548,44	548,44	548,44	477,69	482,08	1,22
R6	R\$ 564,37	507,93	507,93	441,68	457,44	452,86	1,15
R7	R\$ 240,15	216,14	216,14	216,14	182,77	180,94	0,46
R8	R\$ 264,36	237,92	237,92	237,92	205,99	207,88	0,53
R9	R\$ 740,74	666,67	666,67	666,67	580,67	597,57	1,52
R10	R\$ 449,20	404,28	404,28	404,28	336,32	364,69	0,92
Média Geral COM OS		10 REFERENCIAIS				394,35	
+ 30%						512,66	
- 30%						276,05	
Desvio Padrão						113,43	

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

TABELA 5

MÉDIA SANEADA IA (tentativa 2)		
Referên- cias	Valor M² Terreno	Preço Hom dividido Média
R1	R\$ 479,85	1,136
R2	R\$ 410,76	0,972
R3	R\$ 376,37	0,891
R4	R\$ 390,52	0,924
R5	R\$ 482,08	1,141
R6	R\$ 452,86	1,072
R7		0,000
R8		0,000
R9		0,000
R10	R\$ 364,69	0,863
Média Geral Saneada com os 7 REFERÊNCIAIS		R\$ 422,45
Desvio Padrão		42,41
Coeficiente de Variância		10%
Número de Dados		7
GRAU DE LIBERDADE		
Número de Dados menos 1		6
Intervalo de Confiança		0,80
Nível de Confiança = erro		0,20
Distribuição (t)		1,44

Desta forma, considerando a média homogeneizada, somente não foram utilizados para efeito de cálculo, as Referências R7, R8 e R9, então o valor unitário do metro quadrado de R\$ 422,45 (quatrocentos e vinte e dois reais e quarenta e cinco centavos), já homogeneizado, multiplicado pela área do terreno 143,43m² (cento e quarenta e três metros quadrados e quarenta e três decímetros quadrados), acharemos o valor de **R\$ 60.592,00** (Sessenta mil, quinhentos e noventa e dois reais).

TABELA 6

ÁREA DO TERRENO	MÉDIA GERAL SANEADA	VALOR DO TERRENO
143,43	R\$ 422,45	R\$ 60.592,00

Considerando a Área Construída e suas Benfeitorias, o Fator de Melhorias ao Imóvel Avaliado e consideração as Amostras, onde o Imóvel Avaliado possui área construída, consta a edificação com padrão NORMAL, e descritas, com aparência de 25 (vinte e cinco) anos de construção e com aparência de Reparos Simples (E), entendemos que deva ser aplicado o fator de 0,604 de desvalorização sobre o seu valor resultante.

Portanto aplicando a média do Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB), Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N (padrão normal), JANEIRO de 2025, do SINDUSCON-SP, com valor de R\$ 2.044,29/m² (dois mil e quarenta e quatro reais e vinte e nove centavos por metro quadrado), multiplicando pelas áreas construídas e aplicando os fatores de desvalorização, teremos:

TABELA 7

BENFEITORIA	A/C	VALOR	FATOR DESVALORIZAÇÃO	VALOR DA A/C
IA	146,25	R\$ 298.977,41	0,604	R\$ 180.582,36

Portanto o valor total da área construída são **R\$ 180.582,36** (Cento e oitenta mil, quinhentos e oitenta e dois reais e trinta e seis centavos).

Somando-se agora o valor do Terreno (R\$ 60.592,00) ao valor da Área Construída (R\$ 180.582,36), ambos já tratados e homogeneizados, teremos como valor **R\$ 241.174,36** (Duzentos e quarenta e um mil, cento e setenta e quatro reais e trinta e seis centavos).

TABELA 8

VALOR DO TERRENO	VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR DO IA
R\$ 60.592,00	R\$ 180.582,36	R\$ 241.174,36

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 9

VALOR MÍNIMO	- 10	R\$ 217.056,92
VALOR MÁXIMO	+ 10	R\$ 265.291,80

22. Conclusão:

O arquivo fotográfico, composto de 22 (vinte e duas) fotos, tiradas no dia da vistoria, esta arquivada e em poder deste subscritor.

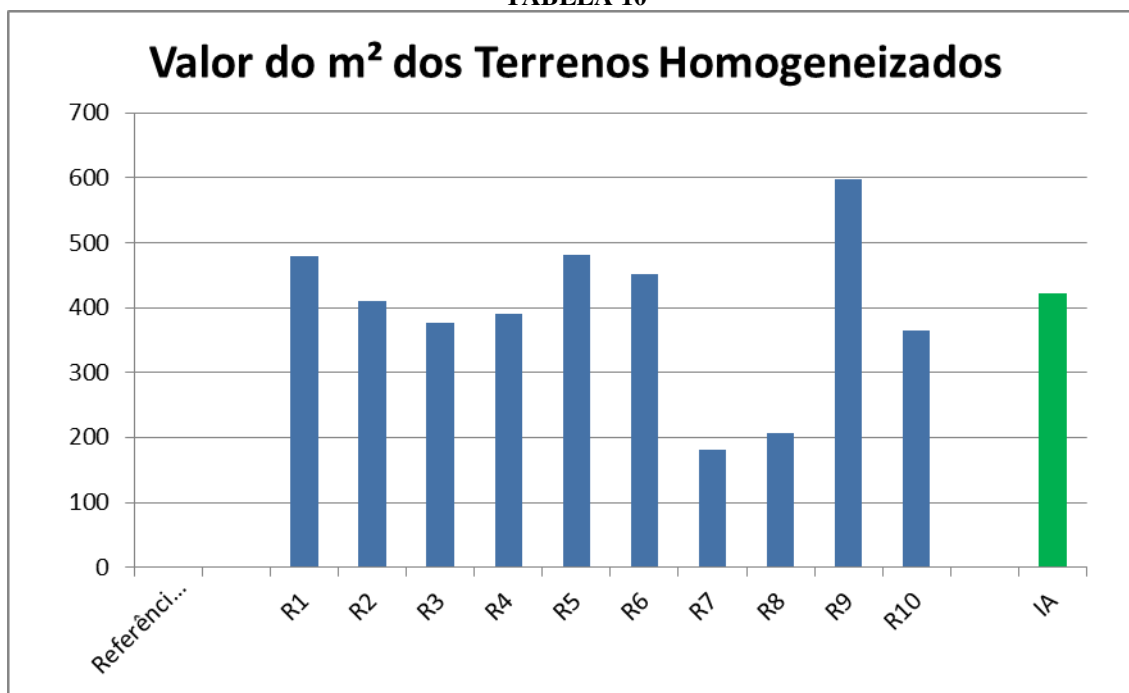
Para esse trabalho não foram considerados impedimentos legais, nem foram levantados pendências e ou débitos.

Em vistoria realizada utilizando como referênciaparte 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\$ 241.174,36** (Duzentos e quarenta e um mil, cento e setenta e quatro reais e trinta e seis centavos), valor este que figura entre o mínimo e o máximo apresentado, mas de convicção formada pela expertise profissional deste jurisperito.

23. Gráfico:

TABELA 10



24. 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 anverso, seguidadesta, 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, 13 de Fevereiro de 2025.

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 092435

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 da tabela de dupla entrada apresentada, na qual se encontra na 1ª coluna a idade em percentual de vida útil provável e na 1ª linha o estado de conservação do imóvel, conforme a seguinte classificação:

A=>novo

B=>entrenovoouregular

C=>regular

D=>entreregularereparos 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 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.

Tabela de Ross-Heidecke

Depreciação Física - Fator "k"

Idade em % de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,0	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,8
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,7	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	83,3	88,6	89,3	90,4	92,7	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0



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



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	0,945	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

Anexo 3 – Fontes de Pesquisa:

Fontes de Pesquisa: <https://www.sindusconsp.com.br/cub/>

