César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501

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

Processo:	**1500733-11.2016.8.26.0266**
Classe:	Execução Fiscal
Área:	Cível
Assunto:	IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano
Distribuição:	10/11/2016 às 17:07 - Livre
	SAF - Serviço de Anexo Fiscal
Controle:	2016/001381
Juiz:	**Paulo Alexandre Rodrigues Coutinho**
Exeqte:	Prefeitura Municipal de Itanhaém
Exectdo:	Fujiyama Administracao de Bens Proprios 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 Manácio Apelian, nº 254, Lotes 003 e 004, Quadra "T" (020), (Setor 228) Jardim Valéria, na cidade de Itanhaém/SP**, devidamente registrados nas **Matrículas 166282 e 166283**, respectivamente, do Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém, com Inscrição Cadastral **208.020.003.0000.112154 e 208.020.004.0000.112155**, respectivamente; 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$ 947.173,33** (**Novecentos e quarenta e sete mil, cento e setenta e três reais e trinta e três centavos**), nesta data, e, com isso, atendendo o R. Despacho (fls. 271), requerer a fixação dos honorários periciais em R$ 8.837,00 (Oito mil, oitocentos e trinta e sete reais), valor esse, a ser somado ao montante da execução, para acordos e pagamentos, ou arrematação; requerer ainda, digne-se Vossa Excelência a homologação dos valores obtidos a partir dos cálculos apresentados através do seguinte:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2025 às 14:53 , sob o número WITH25700210010
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1500733-11.2016.8.26.0266 e código 3SWxx9d4.

1. **Solicitante:**

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



Foto 1 - Vista da Fachada do Imóvel Avaliando

2. **Localização:**

Rua Manácio Apelian, nº 254, Lotes 003 e 004, Quadra "T" (020), (Setor 208) Jardim Valéria, na cidade de Itanhaém/SP.

Google Earth: -24.222669198336494, -46.85788589959846

3. **Número de Controle desta Avaliação:**

PTAM – CAD 0144/2025 – 03/2025

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2025 às 14:53 , sob o número WITH25700210010
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1500733-11.2016.8.26.0266 e código 3SWxx9d4.

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

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. 271).

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2025 às 14:53 , sob o número WITH25700210010
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1500733-11.2016.8.26.0266 e código 3SWxx9d4.

(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 *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 15/05/2024 (fls. 271), 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2025 às 14:53 , sob o número WITH25700210010
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1500733-11.2016.8.26.0266 e código 3SWxx9d4.

de acesso, proximidade á rodovia, à praia e também ao centro comercial do município de Itanhaém, assim como, características topográficas e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu correto valor, sendo assim, a título de subsidiar melhor esse E. Juízo, este signatário, no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, passa a descrever e avaliar o imóvel objeto da lide.

9. **Vistoria:**

A diligência ao local do imóvel para proceder à vistoria foi realizada sem prévio agendamento; na vistoria fomos recepcionados pela Sra. **Oyuki Castedo Sato**, portadora do CPF 242.677.398-70, que alegou ser co-proprietária e que reside no IA com um casal de filhos; na vistoria, não estavam presentes nenhum dos representantes de ambas as partes.

Portanto no dia 25/03/2025, às 16h30min começamos a vistoria, permanecendo ao local até aproximadamente às 17h30min; o IA foi vistoriado "in Loco" por este subscritor, acompanhado do Assistente Técnico do Perito, Sr. Cesar Garcia Duarte, Engenheiro Civil, e pela Sra. Oyuki. Em vistoria foi constatado a existência de prédio comercial, verificada a idade do mesmo, analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em suas edificações.

10. **Descrição do Imóvel:**

O imóvel em questão está localizado, conforme descrito no item 2 deste, trata-se de PRÉDIO COMERCIAL (pousada), com área total de terreno **(A/T) de 792,00m²** (setecentos e noventa e dois metros quadrados), sendo a área de 396,00m² para cada lote, e área construída total (A/C) de **498,08m²** (quatrocentos e noventa e oito metros quadrados e oito decímetros quadrados), sendo 413,08m² do lote 003 e 85,00m² do lote 004, de acordo com as Fichas Cadastrais da Prefeitura. Apesar de constarem duas fichas cadastrais e duas matrículas, não existe nenhuma marcação física na confrontação dos lotes em questão, portanto faremos os cálculos sempre das áreas totais.

Os **Terrenos** possuem: 12,00m (doze metros) de TESTADA cada um; 33,00m (trinta e três metros) de PROFUNDIDADE equivalente; situação dos lotes na quadra: MEIO DE QUADRA; REGULAR; PLANO; SECO; a rua é calçada.

A **Área Construída** é composta de TRÊS pavimentos e DUAS edificações, conforme observamos pela foto aérea e ficha cadastral da Prefeitura. Trata-se de SOBRADO COMERCIAL (pousada), e suas divisões são: No térreo: recepção; 4 lavados, sendo 2 da recepção e 2 da piscina; depósito; sala de manutenção; escada de acesso ao 1º piso; 4 suítes; 4 banheiros sendo das suítes; salão restaurante; cozinha; lavanderia; corredor lateral; quintal nos fundos do restaurante; piscina de fibra; casa de máquina da piscina;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2025 às 14:53 , sob o número WITH25700210010
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1500733-11.2016.8.26.0266 e código 3SWxx9d4.

estacionamento interno e externo; e jardins. No 1º piso: 6 suítes; 6 banheiros sendo das suítes; corredor de acesso as suítes e escada de acesso ao 2º piso. No 2º piso: sala de cuidados; salão de jogos; lavado e grande área aberta. As paredes internas e externas de todo o IA, são revestidas com reboco e pintura látex, com exceção de alguma parede da fachada, banheiros, lavabos e cozinha, que são revestidos em azulejo; o telhado de todo o IA é de telha de cerâmica, tipo Romana. O IA possui dois acessos ao seu interior, sendo para um para pedestres, através da recepção com porta de vidro temperado e uma 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 idade de 24 (vinte e quatro) anos de construção, e seu estado de conservação, aspecto e aparência são de REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES (F), onde foi identificado: paredes sujas; infiltrações; madeiras ressecadas e com furos; peças sanitárias com acesso bloqueado; entre outras.

O IA está localizado próximo da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, cerca de 1,45km (um quilômetro e quatrocentos e cinquenta 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 8,50km (oito quilômetros e quinhentos metros); e cerca de 220,00m (duzentos e vinte metros) da Praia; sendo todas medidas em linha reta, de acordo ao levantamento aéreo do Google Earth.

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 "ZOP 1".

> **LEI Nº 4.776, DE 27 DE DEZEMBRO DE 2.024**
> **CAPÍTULO II - DAS ZONAS E EIXOS DE USO E OCUPAÇÃO**
> **Art. 31. A Zona de Ocupação Prioritária 1 - ZOP1 caracteriza-se por:**
> I - ser área consolidada, com pouca fragilidade ambiental, e onde está a maioria das edificações existentes, tendo recebido, em anos recentes, edifícios de múltiplos pavimentos;
> II - características paisagísticas e históricas da malha urbana, devendo ocorrer a mediação da cidade com a orla;
> III - apresentar maior densificação habitacional e construtiva do que o zoneamento aprovado pela Lei Municipal nº 1.082/1977; e
> IV - apresentar pouca restrição aos tipos de uso e algumas restrições quanto à ocupação do solo.
> **§ 1º** Fica proibida a instalação de Estação Rádio Base (ERB) em qualquer terreno situado na ZOP1, na Zona Turística - ZT e na Zona Histórica – ZH, sendo que, neste

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2025 às 14:53 , sob o número WITH25700210010
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1500733-11.2016.8.26.0266 e código 3SWxx9d4.

> caso, a vedação restringe-se ao trecho compreendido entre a linha férrea e a praia, à exceção do topo de prédios (residencial multifamiliar vertical), desde que com anuência dos condôminos ou proprietários.
> **§ 2º** Na ZOP1, a taxa de ocupação máxima será ampliada para 65% (sessenta e cinco por cento) quando a totalidade ou parte da edificação for utilizada para fins comerciais e/ou de serviços, observando-se, para os demais usos, a taxa de ocupação máxima definida no Anexo III.

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 Manácio Apelian, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos:

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

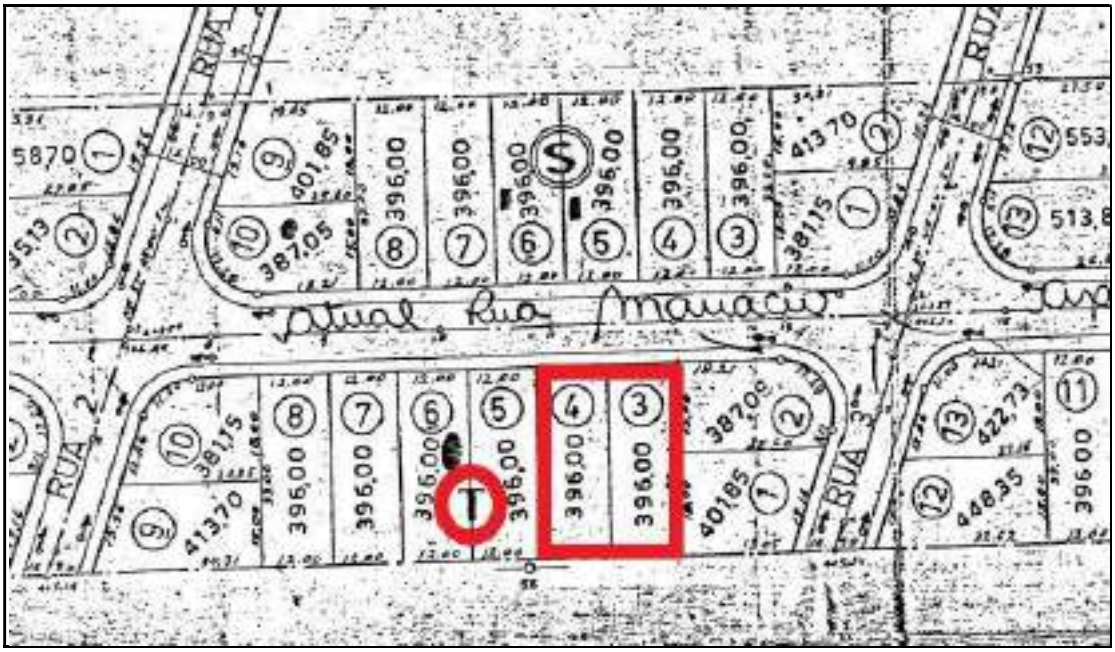
13. **Confrontações:**

As descrições exatas e suas confrontações estão melhores caracterizadas nas Matrículas de n.º **166282 e 166283**, do Oficial de Registro de Imóveis de Itanhaém, anexada aos autos do processo (fls.236/238 do processo em tela e fls.93/96 do processo 1514270-742016); possíveis alterações estarão contidas nas averbações nestes documentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2025 às 14:53 , sob o número WITH25700210010
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1500733-11.2016.8.26.0266 e código 3SWxx9d4.

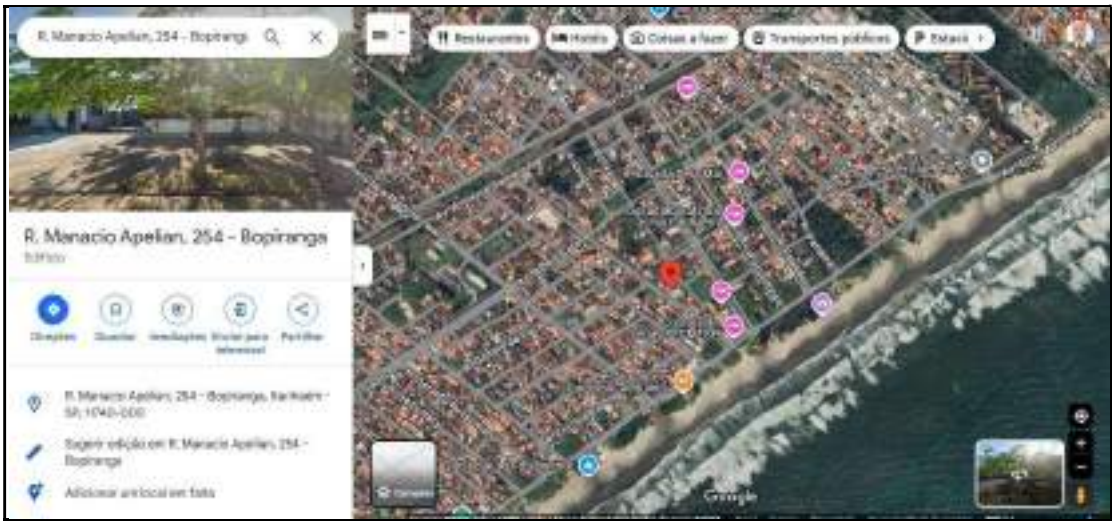
César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501

14. **Planta do Loteamento:**



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

15. **Vista Aérea:**



Fonte: Google Earth – Localização: -24.222669198336494, -46.85788589959846

16. **Descrição da documentação em anexo:**

Anexo 1 - Cópia da Ficha Cadastral 208.020.003.0000.112154;
Anexo 2 - Cópia da Ficha Cadastral 208.020.004.0000.112155;
Anexo 3 - Tabelas;
Anexo 4 - Fontes de Pesquisa;
Anexo 5 - Tabela de Honorários Periciais, Portaria 6425/2017.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2025 às 14:53 , sob o número WITH25700210010
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1500733-11.2016.8.26.0266 e código 3SWxx9d4.

17. **Fotos do Imóvel Avaliando:**



Foto 2 – Fachada do IA



Foto 3 – Vista do estacionamento externo



Foto 4 – Vista da entrada pelo estacionamento



Foto 5 – Fachada interna



Foto 6 – Recepção



Foto 7 – Depósito

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2025 às 14:53 , sob o número WITH25700210010
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1500733-11.2016.8.26.0266 e código 3SWxx9d4.



Foto 8 – Sala de manutenção



Foto 9 – Lavabo



Foto 10 – Suíte 1, todas as demais são com o mesmo acabamento, alterando somente a disposição



Foto 11 – Banheiro da suíte 1, todos os demais são com o mesmo acabamento, alterando somente a disposição



Foto 12 – Vista das fachadas das suítes térreas



Foto 13 – Vista do salão do restaurante

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2025 às 14:53 , sob o número WITH25700210010
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1500733-11.2016.8.26.0266 e código 3SWxx9d4.

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501


Foto 14 – Salão do restaurante, outro ângulo


Foto 15 - Cozinha


Foto 16 – Cozinha, outro ângulo


Foto 17 - Lavanderia


Foto 18 – Corredor lateral


Foto 19 – Quintal atrás do restaurante

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2025 às 14:53 , sob o número WITH25700210010
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1500733-11.2016.8.26.0266 e código 3SWxx9d4.

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501



Foto 20 - Piscina



Foto 21 – Vista externa do restaurante



Foto 22 – Vista externa dos lavabos da piscina



Foto 23 – Um dos lavabos da piscina



Foto 24 – Vista da escada de acesso pixo superior



Foto 25 – Corredor de acesso as suítes 1º piso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2025 às 14:53 , sob o número WITH25700210010
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1500733-11.2016.8.26.0266 e código 3SWxx9d4.

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501



Foto 26 – Vista pra piscina do 1º piso

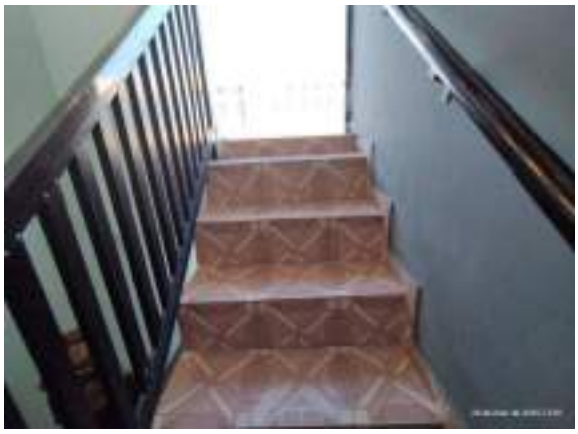


Foto 27 – Escada de acesso ao 2º piso



Foto 28 – Vista do 2º piso



Foto 29 – Sala de cuidados



Foto 30 – Lavado do 2º piso



Foto 31 – Salão de jogos do 2º piso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2025 às 14:53 , sob o número WITH25700210010
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1500733-11.2016.8.26.0266 e código 3SWxx9d4.

24. **Encerramento:**

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 30 (trinta) folhas, todas em seu anverso, seguida desta, datada e assinada para todos os fins de Direito, e 3 (dois) arquivos anexos, com os documentos declarados no item 16 desse (anexos 1, 2 e 4), colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

Itanhaém, 31 de Março 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 096204

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2025 às 14:53 , sob o número WITH25700210010
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1500733-11.2016.8.26.0266 e código 3SWxx9d4.