



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SÃO VICENTE – SP.**

REFERENTE: PROCESSO N.º 4003846-79.2013.8.26.0590/01

TRAMITAÇÃO: 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE / SP

EXEQUENTE: MARIA ALVES SIQUEIRA

EXECUTADO: EUNICE DA SILVA PEREIRA e outro

RICARDO VANZELLA VICENTE, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, registrado no CREA sob n.º 5.062.216.213/D, Perito Judicial, nomeado nos autos da ação em epígrafe, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Ex.^a as conclusões a que chegou consubstanciada no seguinte:

L A U D O

**I - DADOS DA EXEQUENTE:**

MARIA ALVES SIQUEIRA, já qualificada nos autos em epígrafe,

II - DADOS DA EXECUTADA:

EUNICE DA SILVA PEREIRA e outro, já qualificados nos autos em epígrafe,

III - CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

A perícia foi deferida pelo M.M. Dr. Juiz de Direito, determinando que seja realizada a vistoria ao imóvel, da Exequente, elaborando o laudo de avaliação, determinando o valor para venda, ao imóvel localizado na **Av. Senador Salgado filho, n. 1221 / 1223 – Quadra 86 – Lote 12 – Loteamento Vila Jockey Clube – São Vicente – SP.**

A diligência pericial foi agendada de acordo com a petição anexada nos autos, para ser realizada no dia 14 de Julho de 2025 às 10:00 horas, no endereço do imóvel em pauta.

III - PARTICIPANTES:

- Sr. Antônio Joaquim Pereira Neto – CPF 017.965.458-64 – Filho da Executada.
- Dra. Maria Cristina Galotti de Godoy Pimenta – Advogada da Exequente.
- Sr. Ênio Treccia – Genro da Exequente.

IV - METODOLOGIA E INSTRUMENTOS UTILIZADOS:

A perícia foi elaborada com base na legislação vigente:

- Análise dos documentos anexados aos Autos;
- Vistoria ao imóvel;
- Pesquisa de valores de imóveis pela região;
- Informações junto a Prefeitura Municipal de São Vicente;

4.1 - NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 20115.1

De acordo com o descrito na norma para avaliação de imóveis urbanos, verificamos junto aos autos, toda a documentação referente ao imóvel a ser avaliado, realização e busca de documentos junto a Prefeitura Municipal de São Vicente, verificando e constatando a área total do imóvel avaliando.

- **4.1.1 – Vistoria ao imóvel avaliando**

Realizar a vistoria do bem avaliando, registrando suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor, tais como:

- Descrição interna e vistoria externa de áreas comuns;



- Investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.

• **4.1.2 - Caracterização do terreno**

- Localização - situação no contexto urbano e via pública com indicação de limites e divisas, definidas de acordo com a posição do observador, a qual deve ser explicitada;

- Aspectos físicos - dimensões, forma, topografia, consistência do solo;

- Infra-estrutura urbana e equipamento comunitário disponível;

- Utilização atual e vocação, em confronto com as restrições físicas e legais quanto à ocupação e ao aproveitamento;

- Outras situações relevantes.

• **4.1.3 - Caracterização das edificações e benfeitorias existentes**

- Aspectos físicos - construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos;

- Aspectos funcionais - arquitetônicos, de projetos, paisagísticos e funcionais.

- Aspectos relacionados com o estado de conservação, apontando eventuais desgastes ou danos de qualquer origem.

- Pesquisar a idade real da edificação - Relatar a existência de edificações e benfeitorias que não constem na documentação.

• **4.1.4 - Caracterização da região**

- Aspectos econômicos: análise das condições sócio-econômicas, quando relevantes para o mercado;

- Aspectos físicos: relevo e consistência do solo;

- Localização: situação no contexto urbano, com indicação das principais vias e pólos de influência da região;

- Infra-estrutura urbana: pavimentação, redes de água, de esgoto, de energia elétrica, de gás canalizado, de telefone iluminação pública, sistema de transporte coletivo, coleta de lixo, cabimento para transmissão de dados, comunicação e televisão, águas pluviais etc;

- Atividades existentes no entorno: comércio, indústria e serviços;

- Equipamento comunitário e de serviços à população: segurança, educação, saúde, cultura, lazer, templos religiosos etc;



- **4.1.5 - Escolha da metodologia**

Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, podem ser utilizados os seguintes métodos:

- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

*Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, quando **houver dados semelhantes ao avaliando**.*

- MÉTODO EVOLUTIVO

Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.

- MÉTODO INVOLUTIVO

Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

- MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis.

- MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO

Utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

Não há hierarquia entre esses métodos avaliatórios; deve-se optar pela metodologia mais adequada à finalidade da avaliação.

Portanto, utilizaremos o método comparativo direto de dados de mercado, onde analisaremos os elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seu preço.

A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

Para tanto, utilizaremos o tratamento por fatores.

- **4.1.5.1 - Pesquisa de dados**

É a principal etapa do processo avaliatório e compreende no planejamento da pesquisa, a coleta de dados e vistoria de dados amostrais.



• **4.1.5.2 – Coleta de dados**

Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas contemporâneas à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Serão considerados semelhantes elementos que:

a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercado-lógicas equivalentes às do bem avaliando;

b) Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;

c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc.);

Em relação ao bem avaliando, sempre que possível, tenham:

- Dimensões compatíveis;

- Número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios, entre outros);

- Padrão construtivo semelhante;

- Estado de conservação e obsolescência similares.

Além destas condições de semelhança, observar que:

- As referências de valores sejam buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;

- No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos ou fundamentações complementares;

- Nos preços ofertados sejam consideradas eventuais super-estimativas, sempre que possível quantificadas pelo confronto com dados de transações;

- Os dados referentes às ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado.

- Não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.

5



4.2 - Tratamento de Dados

- Preliminares

É a verificação da representatividade da amostra em relação ao avaliando pode ser feita pela sumarização das informações na forma de gráficos ou tabelas.

Nesta etapa, verificam-se o equilíbrio da amostra e a inserção das variáveis chave do bem avaliando dentro do intervalo amostral.

A exclusão prévia de elementos amostrais deve ser justificada.

Caso seja constatado que o tempo de exposição de algum dado comparativo seja longo, esta característica deve ser corrigida pela aplicação de fator redutor ao preço ofertado, adicional ao fator oferta.

No tratamento dos dados podem ser utilizadas várias ferramentas analíticas, entre as quais se destacam “tratamento por fatores” e “inferência estatística”, adotadas em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis.

Na aplicação do método comparativo direto para a obtenção do valor de mercado, é recomendável o tratamento por fatores em amostras homogêneas onde são observadas as condições de semelhança definidas na coleta de dados.

Para amostras heterogêneas é recomendável a utilização de inferência estatística, desde que as diferenças sejam devidamente consideradas, inclusive quanto a eventuais interações.

Em qualquer tratamento adotado, o poder de predição do modelo deve ser verificado a partir do gráfico de preços observados na abscissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada, que deve apresentar pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante.

Outras ferramentas, quando aplicadas, devem ser devidamente justificadas, com apresentação dos princípios básicos e interpretação dos modelos adotados.

4.2.1- Tratamento por fatores

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços.

Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:

- A elasticidade de preços representada pelo fator oferta



- A transformação de preços a vista e a prazo, e/ou conversões de preços que sejam ofertados em outras moedas.

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se, verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original.

Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de:

- Localização;*
- Fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);*
- Fatores padrão construtivo e depreciação.*

- Fator oferta

A super estimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

- Fator localização

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos.

Nos casos de inexistência desses valores ou se forem constatadas incoerências nas suas inter-relações, deverá ser procedido estudo devidamente fundamentado de novos índices para a região.

Tanto quanto possível, deverá ser evitada a utilização de valores oriundos de locais cujos índices de transposição discrepem excessivamente daquele para o qual a pesquisa deve ser feita, limitando-os entre a metade e o dobro do local a avaliar.

No caso de terrenos com edificações, os fatores referentes à localização devem incidir exclusivamente na parcela do valor do comparativo correspondente ao terreno.



a). Fator área

Em zona residencial horizontal popular (1a zona) aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula:

$$Ca = (A/125)^{0,20}, \text{ onde } A = \text{área do comparativo}$$

A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada.

b) Padrão construtivo das benfeitorias

As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP.

Nas avaliações em que as benfeitorias apresentem características específicas e/ou atípicas ou, ainda, de caráter histórico ou artístico e/ou de monumentos, estas devem ser consideradas, com a justificativa de qualquer alteração do valor delas decorrente.

É permitida a conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, com base em coeficientes publicados (por exemplo, os da NBR 12721) ou inferidos no mercado, desde que justificados.

- Fatores complementares

São fatores cujo uso não é obrigatório. Em situações específicas, podem ser utilizados, porém nesses casos, devem ser fundamentados e validados.

- Aplicação dos fatores

Na aplicação dos fatores, devem ser observados os seguintes princípios e expressões:

1. As fórmulas dos fatores, previstos nesta Norma, devem ser aplicadas na forma de somatório, após a consideração do fator oferta, conforme fórmulas abaixo:

a) Na homogeneização (tratamento dos dados da pesquisa): *ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma:*

$$Vu = Vox \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\}$$

b) Na avaliação (determinar o Valor do Terreno Avaliando): *ajustar o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando:*

$$Vt = Vu / \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\} \times At$$



Onde:

V_u = Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores).

V_o = Valor de Oferta (ou preço observado)

V_T = Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma) .

A_t = Área do terreno

$F_1, F_2, F_3, \dots, F_n$ = Fatores ou Coeficientes de Testada (C_f), de Profundidade (C_p), Localização (FL), etc.....

2. São considerados discrepantes elementos cujos valores unitários, em relação ao valor médio amostra extrapolem a sua metade ou dobro. Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após a aplicação dos fatores mais representativos (localização para terrenos, padrão construtivo e depreciação para benfeitorias), desde que validados preliminarmente, conforme item 4 abaixo.

3. Não podem existir erros de especificação no tratamento por fatores, isto é, todas as características importantes que denotem heterogeneidade entre os dados analisados devem estar incorporadas e nenhuma característica irrelevante pode estar presente no tratamento.

4. Os fatores obrigatórios apresentados (localização, área, padrão construtivo e depreciação) devem ser testados, nas tipologias pertinentes, e verificadas suas condições de serem homogeneizantes, comprovadas através da redução de coeficiente de variação. Não é objetivo obter o menor coeficiente de variação, mas sim o modelo que melhor represente o comportamento de mercado. O fator que, de “per si”, indicar a heterogeneização da amostra, só deve ser eliminado na aplicação conjunta de todos os fatores.

5. Os fatores complementares, citados nesta norma, podem ser investigados, e podem ser utilizados, desde que seja devidamente validada sua condição isolada de fator homogeneizante, que deve ser mantida na verificação simultânea com os demais.

6. Em casos específicos, é facultada a adoção de outros fatores complementares, desde que o engenheiro ou arquiteto fundamente sua eficácia, além das validações previstas.

7. Somente após a validação do conjunto de fatores, deve ser realizado o saneamento dos dados homogeneizados, por meio dos seguintes procedimentos:

a) Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;

9



- b) Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;*
- c) Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;*
- d) Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites*
- e) Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;*
- f) Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;*
- g) Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado;*

Conforme descrito, não são considerados elementos semelhantes ao avaliando aqueles cujos valores unitários, após a aplicação do conjunto de fatores, resultem numa amplitude de homogeneização a quem da metade ou além do dobro do valor original de transação (descontada a incidência do fator oferta quando couber).

4.3 - Avaliação de Lojas

Para a avaliação de lojas, na determinação de valores de mercado de venda ou locação, deve-se utilizar preferencialmente o método comparativo direto de dados. Caso o mercado não apresente condições de comparação direta, utilizar o método evolutivo com a valoração da parcela do terreno.

4.4 - Apresentação do valor final do imóvel

É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado. Deve ser citada nessa apresentação a finalidade e a data de referência.

4.5- Campo de arbítrio

O campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação (por exemplo, a média).

O engenheiro de avaliações pode utilizar o campo de arbítrio da avaliação, desde que devidamente fundamentado pela existência de características relevantes do avaliando, não contempladas no tratamento dos elementos amostrais.



O campo de arbítrio não se confunde com o intervalo de confiança de 80% calculado para definir o grau de precisão da estimativa.

Para o cálculo do ajuste dentro do campo de arbítrio, de características contempladas na Norma (área, testada, profundidade, esquina, topografia e consistência), recomenda-se a observação dos percentuais calculados pelos respectivos fatores.

V - DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO IMÓVEL:

De acordo com os documentos apresentados, e conforme esclarecido pelo Sr. Antônio, o imóvel em questão, está localizado na **Av. Senador Salgado filho, n. 1221 / 1223 – Quadra 86 – Lote 12 – Loteamento Vila Jockey Clube – São Vicente – SP.**

Dentro do mesmo lote, foram edificadas dois imóveis, sendo:

TÉRREO – LOJA COMERCIAL, Nº 1221;

Salão comercial, pequena cozinha e um banheiro;

Área Construída = 36,26 m2.

Área do Terreno = 17,37 m2.

No momento da vistoria, o inquilino do estabelecimento, não encontrava-se no local.

		PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE		SECRETARIA DA FAZENDA		AVISO RECIBO IMPOSTO PREDIAL (TR2) E TERRITORIAL URBANO (TR1) TAXA DE SERVIÇOS URBANOS: COLETA E REMOÇÃO DE LIXO DOMICILIAR (TSU1)			
Inscrição Cadastral	Ano Base	Exercício	Aviso Nº	Acesso	Tributo	DATAS DE VENCIMENTO			
3703960053701221000	2025	2025	00008028/2025	51376	02				
Área Terreno / Fração Ideal	Valor m² Terreno	Valor Venal Terreno	Perímetro	Limitação	Matrícula	Única			
17,37	1.186,35	20.606,90	3	01		31/01			
Área Construída	Valor m² Construção	Valor Venal Construção	Tipo		Subcl	1ª	2ª	3ª	
36,26	1.180,81	42.816,17	D1		C	31/01	16/02	16/03	
Valor Venal do Imóvel	Alíquota	Imposto Anual	TSU Anual		TSU 1 C. Dif.	IPTU Isenção			
63.423,07	1,3	824,50	351,64		NI	NI			
Valor Venal (R\$) Anterior ao Geoproc.	Dif. Área Construída - Geoproc.	Dif. Valor Venal Construção (R\$) - Geoproc.	Imposto Anual - Dif. Geoproc. (R\$)		Área Construída c/ Geoproc.	4ª	5ª	6ª	
0,00	0	0,00	0,00		36,26	16/04	16/05	16/06	
Total Anual	Parcela s/ Multa	Imp. Verde Red(%)		IPTU Cálcl. Dif.		7ª	8ª	9ª	
1.176,14	98,01	0		00		16/07	16/08	16/09	
Proprietário						10ª	11ª	12ª	
JERONIMO MENDES PEREIRA						16/10	16/11	16/12	
Possuidor									
Local do Imóvel									
AVENIDA SEN. SALGADO FILHO, 1221, - BAIRRO: VILA JOCKEY CLUB									



Nº 1223 – PAVIMENTO SUPERIOR.

Conforme relatado, o local possui três dormitórios, sala, cozinha e um banheiro.

Não possui garagem e a entrada é independente.

Área Construída = 199,20 m2

Área do Terreno = 187,02 m2.

No momento da vistoria, o inquilino do estabelecimento, não encontrava-se no local.

		PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE SECRETARIA DA FAZENDA		AVISO RECIBO IMPOSTO PREDIAL (TR2) E TERRITORIAL URBANO (TR1) TAXA DE SERVIÇOS URBANOS: COLETA E REMOÇÃO DE LIXO DOMILIAR (TSU1)									
Inscrição Cadastral	Ano Base	Exercício	Aviso N°	Acesso	Tributo	DATAS DE VENCIMENTO							
3703960053701223000	2025	2025	00043536/2025	51377	02								
Área Terreno / Fração Ideal	Valor m² Terreno	Valor Venal Terreno	Perímetro	Limitação	Matrícula	Única							
187,02	1.186,35	221.871,18	3	01		31/01							
Área Construída	Valor m² Construção	Valor Venal Construção	Tipo		Subcl	1ª	2ª	3ª					
199,20	995,45	198.293,70	A1		C	31/01	16/02	16/03					
Valor Venal do Imóvel	Alíquota	Imposto Anual	TSU Anual		TSU 1 C.Dif.	4ª	5ª	6ª					
420.164,88	1,3	3.570,74	1.609,81		NI	16/04	16/05	16/06					
Valor Venal (R\$) Anterior ao Geoproc.	Dif. Área Construída - Geoproc.	Dif. Valor Venal Construção (R\$) - Geoproc.	Imposto Anual - Dif. Geoproc (R\$)		Área Construída c/ Geoproc.	7ª	8ª	9ª					
0,00	0	0,00	0,00		199,2	16/07	16/08	16/09					
Total Anual	Parcela s/ Multa	Imp. Verde Red(%)		IPTU Cálculo Dif.		10ª	11ª	12ª					
5.180,55	431,71	0		00		16/10	16/11	16/12					
Proprietário													
JERONIMO MENDES PEREIRA													
Possuidor													
Local do Imóvel													
AVENIDA SEN. SALGADO FILHO, 1223, - BAIRRO: VILA JOCKEY CLUB													



De acordo com a matrícula apresentada nos autos, a construção não está averbada na matrícula.

NELSON LOBO
OFICIAL

REGISTRO DE IMÓVEIS DE S. VICENTE
LIVRO 2
REGISTRO GERAL
(5. Único do Art. 123 da Lei N.º 6.015, de 31/12/1973)

FOLHA
1

1	MATRÍCULA	2	RUA E Nº DO IMÓVEL OU SUA DENOMINAÇÃO			
	109355		LOTE Nº 12 DA QUADRA 86 VILA JOQUEI CLUB			
MUNICÍPIO		3	CADASTRO			
S.VICENTE			Quilômetros	Pés	Metros	

4

CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÃO

IMÓVEL: O LOTE DE TERRENO Nº 12 da quadra 86, do loteamento - denominado Vila Jockey Club, em São Vicente, medindo 15,00ms de frente para a avenida Senador Salgado Filho (antiga avenida Jockey Club), por 20,00ms da frente aos fundos e de ambos os lados, confrontando de um lado com o lote nº 11, e de outro lado com o lote nº 13 e nos fundos onde mede 15,00ms de largura, confronta com o lote nº 19, encerrando a área de 300,00ms2.

CONTRIBUINTE: 2 37 00000 0567 01215 000

PROPRIETÁRIA: SOCIEDADE CIVIL PARQUE SÃO VICENTE, com escritório em São Vicente, à Praça da Bandeira, 211, portadora do CGC nº. 60.466.785.0002-56;

REGISTRO ANTERIOR: TRANSCRIÇÃO Nº 26.026 DA 1ª DE SANTOS.

Jonas Ramos de Oliveira Microfilmado J.S.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO VANZELLA VICENTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/09/2025 às 01:22, sob o número WSVVC25701375641. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4003846-79.2013.8.26.0590 e código BsnOZRbv.

13



5.2 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

São Vicente é um município da Microrregião de Santos, na Região Metropolitana da Baixada Santista, no estado de São Paulo.

A sua população estimada pelo IBGE para 1º de Julho de 2014, era de 353 040 habitantes.

A sua área é de 148,424 km², o que resulta numa densidade demográfica de 2 378,59 habitantes por quilômetro quadrado.

Foi a primeira vila fundada pelos portugueses na América, em 1532. Nesse mesmo ano, a 22 de agosto, ocorreu a primeira eleição da América, em que foram escolhidos os primeiros oficiais da Câmara, atualmente equivalente ao cargo de vereador.

Hoje, a cidade, situada na metade ocidental da Ilha de São Vicente, que compartilha com Santos, baseia a sua economia no comércio e turismo.

Parte do município se estende pelo continente, em duas porções distintas: o bairro de Japuí, ligado à cidade por uma ponte construída em 1914 pelo engenheiro Saturnino de Brito no caminho que rumava à Praia Grande, e ao distrito de Samaritá, que inclui também os bairros do Jardim Humaitá, Parque Continental, Parque das Bandeiras, Jardim Rio Branco, Samaritá, Vila Ema e o Quarentenário, situados ao longo da rodovia Padre Manuel da Nóbrega, entre Cubatão, Praia Grande e os contrafortes da Serra do Mar.

O imóvel está localizado na **Av. Senador Salgado filho, n. 1221 / 1223 – Quadra 86 – Lote 12 – Loteamento Vila Jockey Clube – São Vicente – SP.**

O imóvel está localizado a menos de 2,0 km do centro da cidade, e ainda a menos de 4,0 km da Rodovia dos Imigrantes, principal acesso a capital e demais cidades da região e litoral Sul.

Constatamos ainda que a rua, onde o imóvel está localizado, é pavimentada com massa asfáltica, guias, sarjetas e calçadas.

Todo o bairro possui sistema de abastecimento de água, esgoto, recolhimento de lixo, e iluminação pública.

Ainda está próximo a escolas municipais e estaduais e a um pequeno comércio local.

VI - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:



imóvel térreo n. 1221 – Loja comercial

imóvel sup. N. 1223.

Foto 01 – Vista da Fachada do imóvel

Data- 14-07-2025

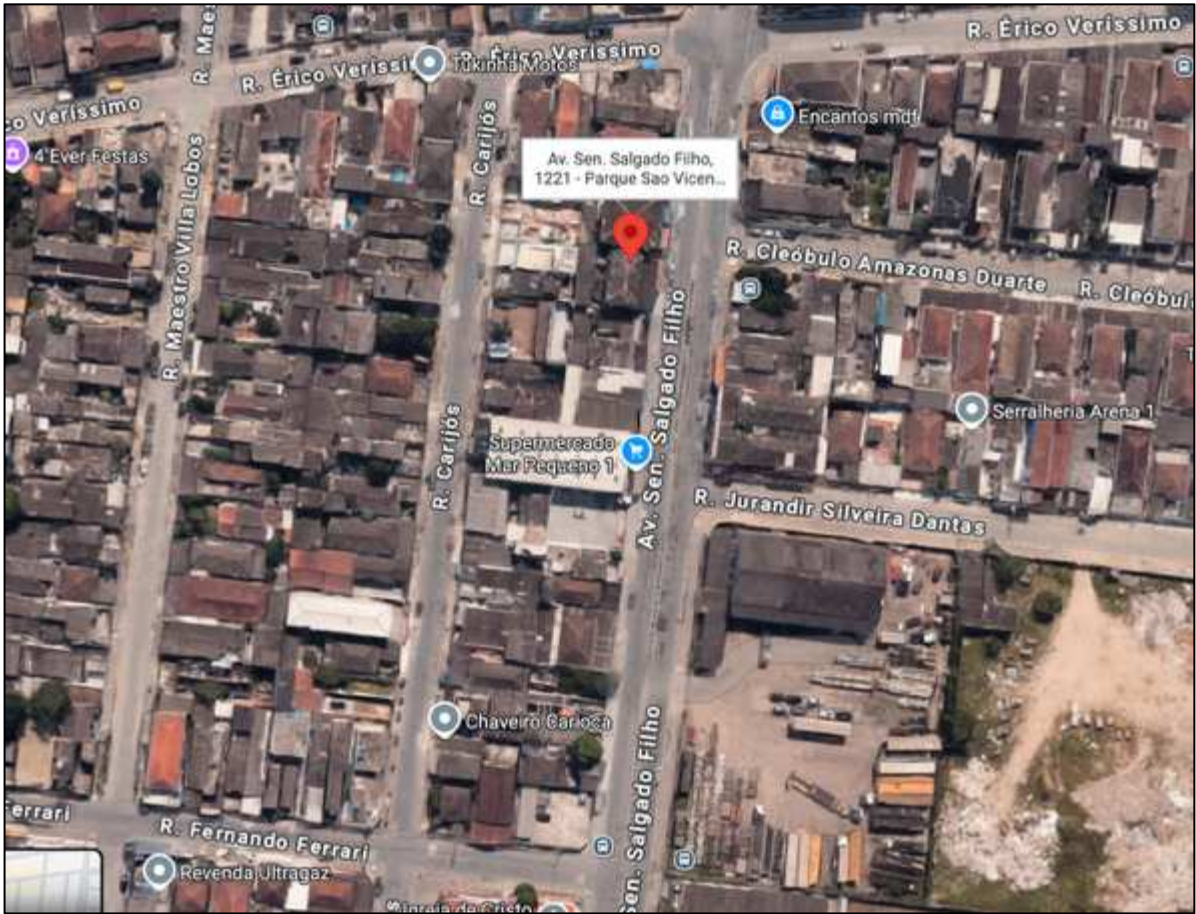


Figura 02 – Vista aérea da localização do imóvel.

Data- 14-07-2025

Fonte – Google

17

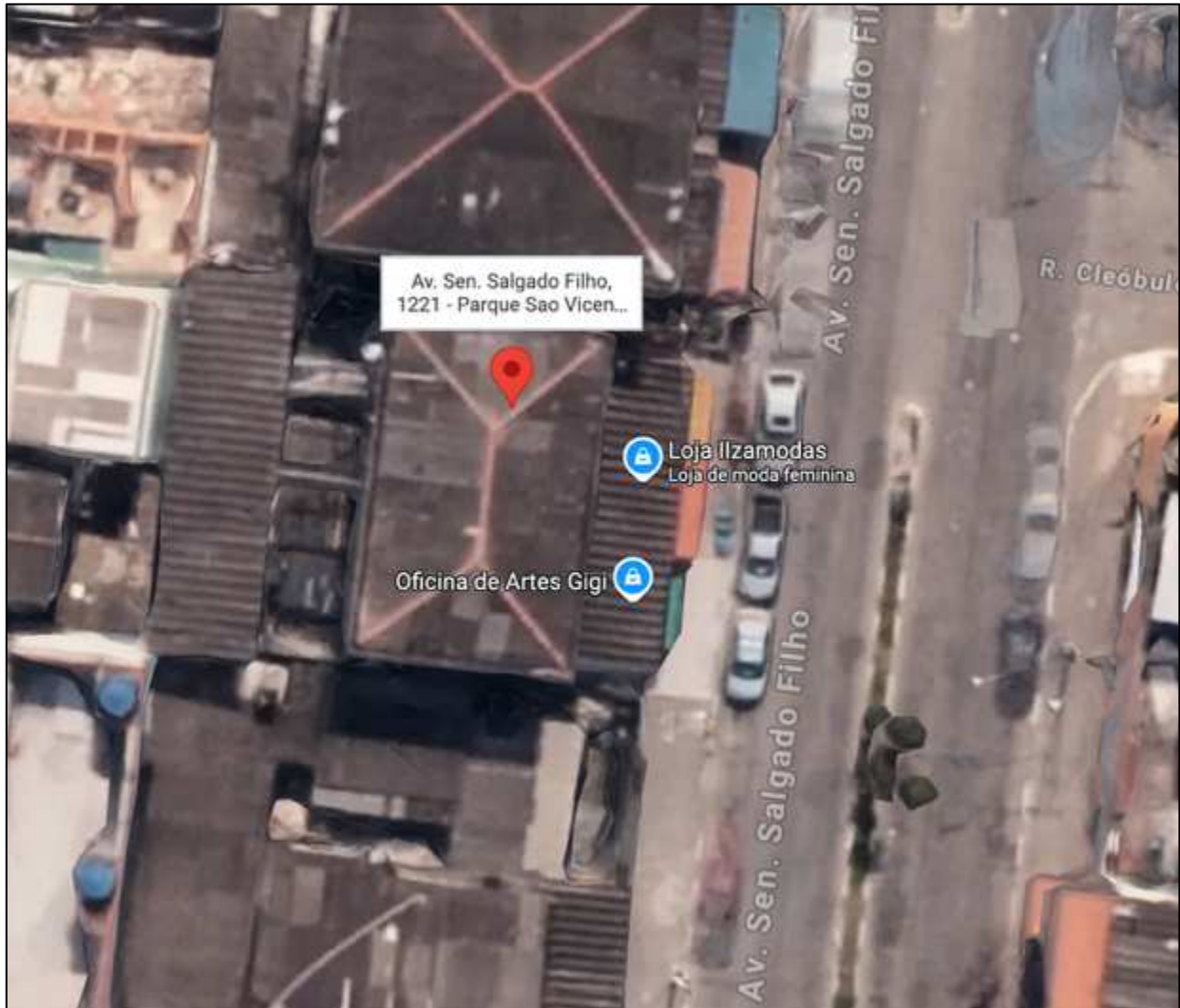


Figura 03 – Vista aérea da localização do imóvel.

Data- 14-07-2025

Fonte – Google

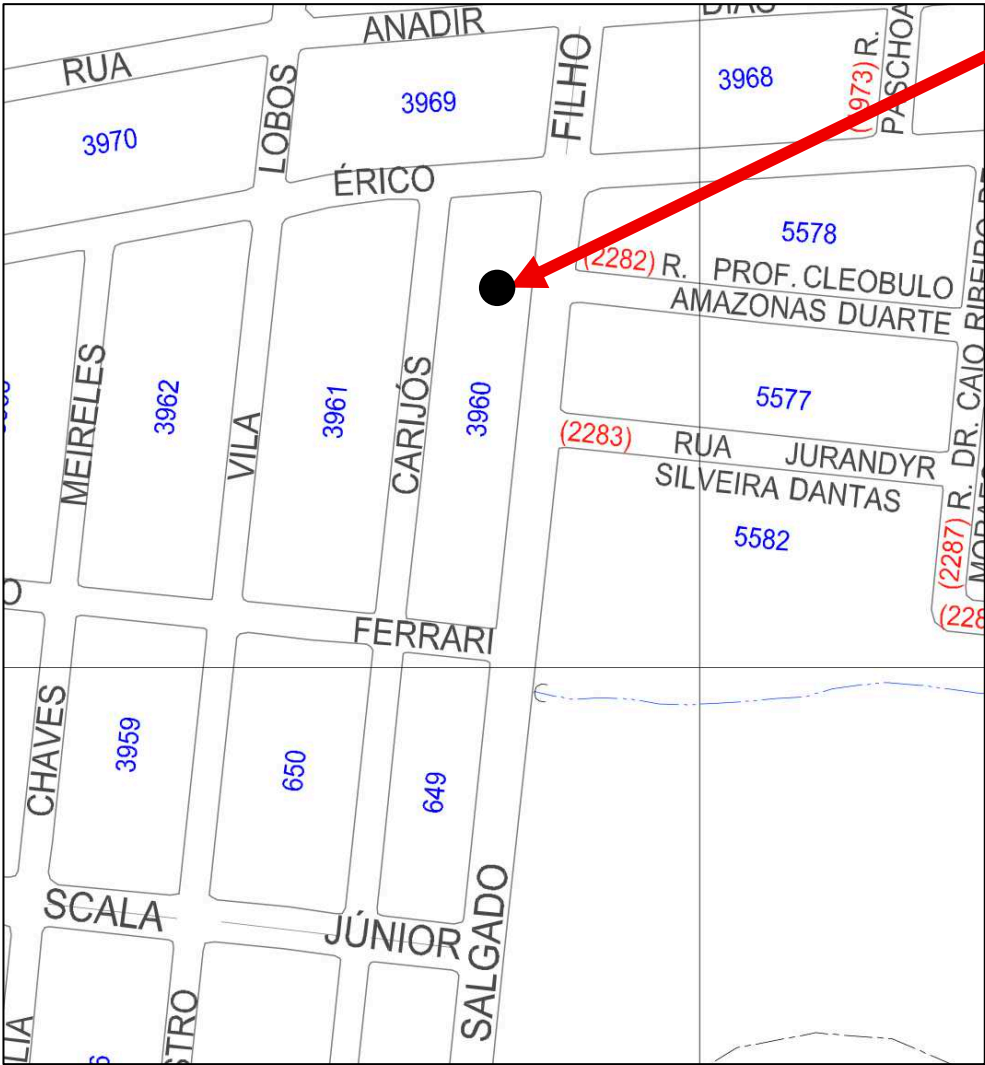


Figura 04 – Setor cadastral do imóvel.
Data- 14-07-2025
Fonte – Prefeitura Municipal de São Vicente.

19

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO VANZELLA VICENTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/08/2025 às 01:22, sob o número WSV25701375641. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4003846-79.2013.8.26.0590 e código BsnOZRbv.



VIII - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL UTILIZANDO FATORES										
DADOS - IMÓVEL AVALIANDO										
LOCAL:		Av. Sen Salgado Filho		nº	1221	Medidas		Índice Fiscal	Estado de Conservação	
Bairro	Vila Jockey Club	Cidade	São Vicente			Terreno	Área construída	89,83	c - Regular Depreciação = 2,52 %	
						Idade - anos	35	K	CUB	
						Vida útil - ref - anos	70	0,456	2.100,45	
						Idade Ref - anos	50,00%		Ref. Julho / 2025	
Determinação do fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação - Foc						Foc = R + K x (1 - R)				
R =		Coeficiente residual								
Classe	Tipo	Vida Ref. Padrão	Vida	70						
Residencial	casa	Simples	R	20%	Foc= 0,5648					
Valor médio Tabela Portaria CAJUFA 03-2007										
Classe	Grupo	Padrão	Valor médio							
Residencial	Casa	Simples	1,228							
Pesquisa de imóveis no mercado imobiliário										
Elem.	Descrição			Área útil	Área Terreno	Valor oferta	Valor (-10%)	Índice Fiscal	Padrão Constr.	Estado Conserv.
1	Av. Sen Salgado filho - Cod 2733016317			93	1	335.000,00	301.500,00	74,55	1,228	b
2	Av. Sen Salgado filho - Cod 2663599655			63	1	290.000,00	261.000,00	74,55	1,228	b
3	Av. Sen Salgado filho - Cod 2777023838			118	1	350.000,00	315.000,00	74,55	1,228	b
4	Vereador Oswaldo Toschi - Cod 282			150	1	430.000,00	387.000,00	24,60	1,228	b
5	Rua Professor Cícero Bulo Amazonas Duarte, 49 - Vila Jockey Clube, São Vicente - SP			82	1	260.000,00	234.000,00	59,19	1,228	b
						Elemento	K	Idade	Residual	foc
						1	0,684	30	20%	0,7472
						2	0,684	30	20%	0,7472
						3	0,818	20	20%	0,8544
						4	0,818	20	20%	0,8544
						5	0,456	35	20%	0,5648
Homogeneização dos valores utilizando fatores										
Valor imóvel (m2)	Fator Oferta	Fator Área	Fator Local - Índice fiscal	Fator Foc	Fator Padrão					
3.602,15	0,9	1,1249	1,2050	0,7559	1,000					
4.603,17	0,9	1,0715	1,2050	0,7559	1,000					
2.966,10	0,9	1,1589	1,2050	0,6610	1,000					
2.866,67	0,9	1,1942	3,6516	0,6610	1,000					
3.170,73	0,9	1,1074	1,5177	1,0000	1,000					
Homogeneização				Unít. Homogeneizado						
Mult.	Soma	Mult.	Soma							
0,922	0,0142	3,321,76	51,16							
0,878	0,9323	4,043,16	4,291,74							
0,831	0,9249	2,464,29	2,743,47							
2,594	3,4069	7,437,42	9,766,42							
1,513	1,5250	4,795,94	4,835,49							
Média		4,412,51		4,337,66						
Lim inf -30%		3,088,76		3,036,36						
Lim Sup. + 30%		5,736,27		5,638,95						
Média após homogeneização		3,656,29		4,563,62						
Lim inf -30%		2,559,40		3,194,53						
Lim Sup. + 30%		4,753,17		5,932,70						
Valor final do imóvel após as devidas homogeneizações		132.576,93								
				165.476,73						
Devido a falta da garagem do imóvel, e a falta da averbação da construção, adotaremos o campo de arbitrio em 10 %										
Valor final do imóvel após as devidas homogeneizações		119.319,23								
				112.500,00						
Valor Final para Venda				125.000,00						



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL UTILIZANDO FATORES								
DADOS - IMÓVEL AVALIANDO								
LOCAL:	Av. Sen Salgado Filho	nº	1223	Medidas		Índice Fiscal	Estado de Conservação	
				Terreno	Área construída			
Bairro	Vila Jockey Club	Cidade	São Vicente	187,02	199,2	89,83	c - Regular Depreciação = 2,52 %	
				Idade - anos	35	K	CUB	
				Vida útil - ref - anos	70	0,456	2.100,45	
				Idade Ref - anos	50,00%		Ref. Julho / 2025	
Determinação do fator de adequação ao obsoleto e ao estado de conservação - Foc				Foc = R + K x (1 - R)				
R =				Coeficiente residual				
Classe	Tipo	Vida Ref. Padrão	Vida	70				
Residencial	casa	Simples	R	20%				
Valor médio Tabela Portaria CAJUFA 03-2007								
Classe	Grupo	Padrão	Valor médio					
Residencial	Casa	Simples	1,228					
Pesquisa de imóveis no mercado imobiliário								
Elem.	Descrição	Área útil	Área Terreno	Valor oferta	Valor (-10%)	Índice Fiscal	Padrão Constr.	Estado Consev.
1	Av. Sen Salgado filho - Cod 2733016317	93	1	335.000,00	301.500,00	74,55	1,228	b
2	Av. Sen Salgado filho - Cod 2663599655	63	1	290.000,00	261.000,00	74,55	1,228	b
3	Av. Sen Salgado filho - Cod 2777023838	118	1	350.000,00	315.000,00	74,55	1,228	b
4	Vereador Oswaldo Toschi - Cod 282	150	1	430.000,00	387.000,00	24,60	1,228	b
5	Rua Professor Crebulo Amazonas Duarte, 49 - Vila Jockey Clube, São Vicente - SP	82	1	260.000,00	234.000,00	59,19	1,228	b
				Elemento	K	Idade	Residual	foc
				1	0,684	30	20%	0,7472
				2	0,684	30	20%	0,7472
				3	0,818	20	20%	0,8544
				4	0,818	20	20%	0,8544
				5	0,456	35	20%	0,5648
Homogeneização dos valores utilizando fatores								
Valor imóvel (m2)	Fator Oferta	Fator Área	Fator Local - Índice fiscal	Fator Foc	Fator Padrão			
3.602,15	0,9	0,9092	1,2050	0,7559	1,000			
4.603,17	0,9	0,8660	1,2050	0,7559	1,000			
2.966,10	0,9	0,9366	1,2050	0,6610	1,000			
2.866,67	0,9	0,9315	3,6516	0,6610	1,000			
3.170,73	0,9	0,8950	1,5177	1,0000	1,000			
Homogeneização				Unit. Homogeneizado				
Mult.		Soma		Mult.		Soma		
0,745		0,2300		2.684,63		828,39		
0,710		0,7268		3.267,67		3.345,72		
0,671		0,7027		1.991,64		2.084,15		
2,024		3,1442		5.801,50		9.013,41		
1,222		1,3126		3.876,06		4.162,03		
Média				3.524,30		3.886,74		
Lim inf -30%				2.467,01		2.720,72		
Lim Sup. + 30%				4.581,59		5.052,76		
Média após homogeneização				3.276,12		3.753,87		
Lim inf -30%				2.293,28		2.627,71		
Lim Sup. + 30%				4.258,96		4.880,04		
Valor final do imóvel após as devidas homogeneizações		652.603,35						
				747.771,72				
Devido a falta da garagem do imóvel, e a falta da averbação da construção, adotaremos o campo de arbitrio em 10 %								
Valor final do imóvel após as devidas homogeneizações		587.343,01						
				672.994,54				
Valor Final para Venda				630.000,00				



IX - CONCLUSÃO:

Diante do anteriormente relatado e confirmado através de pesquisas de mercados, com imóveis comparativos e semelhantes ao imóvel avaliado, chegamos à conclusão, que:

O imóvel localizado na **Av. Senador Salgado filho, n. 1221 - Loteamento Vila Jockey Clube – São Vicente – SP, se trata de uma LOJA COMERCIAL – TÉRREA, contendo:**

Salão, pequena cozinha e um banheiro;

Área Construída = 36,26 m².

Área do Terreno = 17,37 m².

De acordo com a planilha de avaliação anexa neste laudo, **o valor do imóvel, para fim de venda é de R\$ 125.000,00 (Cento e Vinte e Cinco Mil Reais).**

Já o imóvel localizado na **Av. Senador Salgado filho, n. 1223 - Loteamento Vila Jockey Clube – São Vicente – SP, se trata de um imóvel RESIDENCIAL, SUPERIOR, contendo:**

três dormitórios, sala, cozinha e um banheiro.

Não possui garagem e a entrada é independente.

Área Construída = 199,20 m²

Área do Terreno = 187,02 m².

De acordo com a planilha de avaliação anexa neste laudo, **o valor do imóvel, para fim de venda é de R\$ 630.000,00 (Seiscentos e Trinta Mil Reais).**



X - CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Atestamos que a presente vistoria obedeceu criteriosamente, os seguintes princípios fundamentais:

- 1 - Inspecionamos pessoalmente o local objeto do presente trabalho, quando permitida a entrada.
- 2 - Não temos interesse ou inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo.
- 3 - No melhor conhecimento e crédito, as vistorias, análise e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- 4 - A presente vistoria e o respectivo laudo foram elaborados com a estrita observância dos postulados do Código de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e do IBAPE (Resolução 205 de 20 de setembro de 1.971).

**XI - HONORÁRIOS PERICIAIS:**

Respeitosamente solicita a Vossa Excelência, que seja liberado o valor dos honorários periciais arbitrados.

Termos em que pede deferimento.


Ricardo Vanzella Vicente
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA 5062216213

**XII - ENCERRAMENTO:**

Este Laudo compõe-se de 25 (Vinte e cinco) folhas, sendo a última datada e assinada e todas as demais rubricadas.

Nada mais havendo a esclarecer, este Perito coloca-se ao inteiro dispor de V. Ex.^a e das partes, para quaisquer esclarecimentos.

Santos, 06 de Agosto de 2025.


Ricardo Vanzella Vicente
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA 5062216213