



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

REFERENTE: PROCESSO N.º 4003846-79.2013.8.26.0590/01

TRAMITAÇÃO: 1º 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 cumprido a honrosa missão para o qual foi designado, vem mui respeitosamente a V.Exa., esclarecer acerca da manifestação apresentada junto as folhas 1501 dos autos, e cópia a seguir:



fls. 1501

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO VICENTE

FORO DE SÃO VICENTE

1ª VARA CÍVEL

Rua Jacob Emmerick, 1367, Sala 86, Parque Bitaru - CEP 11310-906, Fone:

(13) 3467-6650, São Vicente-SP - E-mail: saovicentelcv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **4003846-79.2013.8.26.0590/01 - APL**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Inadimplemento**
 Exequente: **Maria Alves Siqueira**
 Executado: **EUNICE DA SILVA PEREIRA e outro**

Prioridade Idoso
 Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Leandro de Paula Martins Constant**

Vistos.

Trata-se de manifestação do leiloeiro oficial às fls. 1494/1495, na qual notícia aparente divergência entre a descrição do imóvel penhorado (matrícula nº 109.355 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP), a planta de localização juntada às fls. 1423 e o laudo pericial de avaliação de fls. 1434/1458, notadamente quanto à existência de três numerações prediais (1215, 1221 e 1223) no mesmo lote, tendo o laudo contemplado apenas os imóveis nºs 1221 e 1223.

Às fls. 1500, a exequente informa não possuir condições técnicas de responder à indagação formulada pelo leiloeiro e requer a intimação do perito judicial para prestar os devidos esclarecimentos.

Assiste razão à exequente.

A divergência apontada é relevante e, de fato, apenas o perito judicial detém capacidade técnica para esclarecer se o imóvel de nº 1215 integra ou não o lote objeto da matrícula penhorada, bem como se houve sua exclusão justificada da avaliação realizada.

Tal esclarecimento é imprescindível para a correta individualização do bem constrito e para a validade dos atos expropriatórios, evitando-se eventual arguição de nulidade futura.

Diante do exposto:

Defiro o pedido de fls. 1500, intimando-se o perito judicial para que, no prazo de 10 (dez) dias, esclareça:

- Se o imóvel correspondente à numeração nº 1215 da Avenida Senador Salgado Filho integra o lote descrito na matrícula nº 109.355;
- em caso positivo, informe a razão de não ter sido contemplado na avaliação;
- se necessário, complemente o laudo, com a devida avaliação do referido imóvel, ou justifique tecnicamente sua exclusão;

No mais, suspendo, por ora, a designação do leilão, até a prestação dos esclarecimentos periciais.

Após, tornem conclusos.

Processo nº 4003846-79.2013.8.26.0590/01 - p. 1

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leandro de Paula Martins Constant. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 4003846-79.2013.8.26.0590 e o código E23KpTMB.



3 – RESPOSTA À IMPUGNAÇÃO AO LAUDO TÉCNICO:

Inicialmente, cumpre esclarecer que a prova pericial foi regularmente deferida pelo MM. Juiz de Direito, com a determinação expressa para a realização de vistoria técnica no imóvel de titularidade da Exequente, com a finalidade de elaboração de laudo de avaliação mercadológica, visando à apuração do valor venal para fins de alienação judicial do bem, situado na **Avenida Senador Salgado Filho, Quadra 86, Lote 12, Loteamento Vila Jockey Clube - São Vicente/SP.**

A diligência pericial foi devidamente agendada conforme petição acostada aos autos, sendo realizada no dia 14 de julho de 2025, às 10h00min, no endereço do imóvel objeto da lide.

Na ocasião da vistoria, estiveram presentes os seguintes participantes:

- Sr. Antônio Joaquim Pereira Neto – CPF nº 017.965.458-64 – filho da Executada;
- Dra. Maria Cristina Galotti de Godoy Pimenta – advogada da Exequente;
- Sr. Ênio Treccia – genro da Exequente.

Registra-se que, durante a realização da diligência, o **Sr. Antônio Joaquim Pereira Neto**, na condição de filho da Executada, **não informou, em nenhum momento, que o número predial 1215 integrava o lote objeto da presente avaliação.**

Ademais, por equívoco material, este Perito deixou de verificar previamente, nos documentos constantes dos autos, que referido número também compunha o mesmo lote.

Diante dessa inconsistência informacional, cumpre a este Perito esclarecer que a presente avaliação foi realizada com base nas condições observadas in loco no momento da vistoria, bem como nos dados constantes da documentação oficial fornecida pela Prefeitura Municipal, os quais seguem devidamente anexados, servindo de fundamento técnico para a apuração do valor do imóvel.



ENGº RICARDO VANZELLA VICENTE
ENGENHEIRO CIVIL E DE SEGURANÇA DO TRABALHO CREA 5.062.216.213/D

Inscrição Cadastral 3703960053701215000	Ano Base 2026	Exercício 2026	Aviso Nº 00094684/2026	Acesso 51375	Tributo 02	DATAS DE VENCIMENTO		
Área Terreno / Fração Ideal 110,18	Valor m² Terreno 1.247,21	Valor Venal Terreno 137.417,60	Perímetro 3	Limitação 01	Matrícula CRI	Única 31/01		
Área Construída 99,36	Valor m² Construção 1.861,97	Valor Venal Construção 185.005,34	Tipo D1		Subcl B	1ª 31/01	2ª 16/02	3ª 16/03
Valor Venal do Imóvel 322.422,94	Alíquota 1,30	Imposto Anual 3.342,72	TSU Anual 1.012,99		TSU 1 C.Dif. NI	IPTU Isenção NI		4ª 16/04
Valor Venal (R\$) Anterior ao Geoproc. 0,00	Dif. Área Construída - Geoproc. 0	Dif. Valor Venal Construção (R\$) - Geoproc. 0,00	Imposto Anual - Dif. Geoproc (R\$) 0,00		Área Construída c/ Geoproc. 99,36	5ª 16/05	6ª 16/06	7ª 16/07
Total Anual 4.355,71	Parcela s/ Multa 362,98	Imp. Verde Red(%) 0,00		IPTU Cálcl. Dif. 00		8ª 16/08	9ª 16/09	10ª 16/10
Proprietário JERONIMO MENDES PEREIRA								
Possuidor								
Local do Imóvel AVENIDA SEN. SALGADO FILHO, 1215, Q.86 L.12 - BAIRRO: VILA JOCKEY CLUB								



ENGº RICARDO VANZELLA VICENTE
ENGENHEIRO CIVIL E DE SEGURANÇA DO TRABALHO CREA 5.062.216.213/D

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL N. 1215.



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL UTILIZANDO FATORES								
DADOS - IMÓVEL AVALIANDO								
LOCAL:	Av. Sen Salgado Filho	nº	1215	Medidas		Índice Fiscal	Estado de Conservação	
				Terreno	Área construída			
Bairro	Vila Jockey Club	Cidade	São Vicente	110,18	99,36	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				$Foc = R + K \times (1 - R)$				
R = Coeficiente residual								
Classe	Tipo	Vida Ref. Padrão	Vida					
Residencial	casa	Simples	70	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	24,80	1,228	b
5	Rua Professor Celso Bello Amazonas Duarte, 49 - Vila Jockey Club, 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	0,9836	1,2050	0,7559	1,000			
4.603,17	0,9	0,9446	1,2050	0,7559	1,000			
2.966,10	0,9	1,0439	1,2050	0,6610	1,000			
2.866,67	0,9	1,0528	3,6516	0,6610	1,000			
3.170,73	0,9	0,9531	1,5177	1,0000	1,000			
Homogeneização								
Mult.		Soma		Mult.		Soma		
0,806	0,1555	2.904,38	660,31					
0,774	0,8065	3.564,49	3.707,82					
0,748	0,8099	2.219,75	2.402,34					
2,267	3,2655	6.566,91	9.351,13					
1,302	1,3708	4.127,87	4.346,38					
Média		3.874,68	4.075,60					
Lim Inf -30%		2.712,28	2.852,92					
Lim Sup. + 30%		5.037,08	5.298,27					
Média após homogeneização		3.532,25	4.027,10					
Lim Inf -30%		2.472,57	2.618,97					
Lim Sup. + 30%		4.591,92	5.235,23					
Valor final do imóvel após as devidas homogeneizações				350.964,06				
				400.132,54				
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				315.867,65				
				360.119,29				
Valor Final para Venda				340.000,00				



4- RESPOSTA AOS QUESITOS COMPLEMENTARES DO JUIZ:

a) Se o imóvel correspondente à numeração nº 1215 da Avenida Senador Salgado Filho integra o lote descrito na matrícula nº 109.355;

Resposta: Sim. Após reanálise dos documentos constantes dos autos, em especial da matrícula nº 109.355, verifica-se que o imóvel correspondente à numeração predial nº 1215 da Avenida Senador Salgado Filho integra, de fato, o mesmo lote (Quadra 86, Lote 12) objeto da presente perícia.

b) em caso positivo, informe a razão de não ter sido contemplado na avaliação;

Resposta: A não contemplação do referido número predial na avaliação inicial decorreu de omissão informacional no momento da diligência pericial, uma vez que o Sr. Antônio Joaquim Pereira Neto, presente na vistoria e filho da Executada, não indicou que a numeração nº 1215 fazia parte integrante do lote avaliado.

Soma-se a isso equívoco material deste Perito, que deixou de confrontar previamente tal informação com os elementos constantes na matrícula do imóvel, o que levou à análise parcial do bem.

c). se necessário, complemente o laudo, com a devida avaliação do referido imóvel, ou justifique tecnicamente sua exclusão

Resposta: De acordo com a planilha de avaliação anexa nesse esclarecimento, informo que o imóvel localizado na Avenida Senador Salgado Filho, num. 1215 - Quadra 86, Lote 12, Loteamento Vila Jockey Clube - São Vicente/SP, possui o seu valor de venda de **R\$ 340.000,00 (Trezentos e Quarenta Mil Reais)**.



5- DA CONCLUSÃO:

Diante do anteriormente relatado, e conforme laudo técnico já apresentado, ratifico 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).**

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).**

Já o imóvel localizado na **Av. Senador Salgado filho, n. 1215 - Loteamento Vila Jockey Clube – São Vicente – SP, se trata de um imóvel COMERCIAL, TÉRREO, contendo:**

Salão, pequena cozinha e um banheiro;

Área Construída = 99,36 m².

Área do Terreno = 110,18 m².

De acordo com a planilha de avaliação anexa neste laudo, **o valor do imóvel, para fim de venda é de R\$ 340.000,00 (Trezentos e Quarenta Mil Reais).**

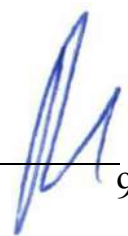


ENGº RICARDO VANZELLA VICENTE
ENGENHEIRO CIVIL E DE SEGURANÇA DO TRABALHO CREA 5.062.216.213/D

Sem mais para o momento, coloco-me ao dispor de V. Exa., caso maiores informações façam-se necessárias.

Santos, 15 de Abril de 2026.


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


9