

Fls.

324  
C\*  
\*  
\*  
\*

## JUNTADA

Aos 13 de junho de 2022

Junto a estes autos a (o)

- Aviso de recebimento*
- Petição e/ou petições*
- Ofício*
- Contestação*
- Réplica*
- Apelação*
- Contrarrazões*
- Recurso Adesivo*
- Mandado de* \_\_\_\_\_
- Carta Precatória*
- Informações*
- Laudo Pericial*
- Embargos de Declaração*
- Guia de Depósito Judicial*
- Alvará de Levantamento*
- Mandado de Levantamento*
- \_\_\_\_\_

Eu, fo., *Chefe de Seção Judiciário*, subscrevi

325

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

**REFERENTE:** PROCESSO N.º 0005003-05.2006.8.26.0590

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

**EXEQUENTE:** GERSON DOS REIS RODRIGUES E OUTRO

**EXECUTADO:** LPN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

**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.<sup>a</sup> as conclusões a que chegou consubstanciada no seguinte:

**L A U D O**

09 JUN 2022

P2 15- 1177/2007

590 FSN.22.0000154-6 000622 1538 59

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BRUNO ROMANO VILLAS BOAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/08/2022 às 17:34, sob o número WSVVC22701316251 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005003-05.2006.8.26.0590 e código 8D4FBA4.

**I - DADOS DO EXEQUENTE:**

GERSON DOS REIS RODRIGUES e outro, já devidamente qualificados no processo.

**II - DADOS DO EXECUTADO:**

LPN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, já devidamente qualificado no processo.

**III - CONSIDERAÇÕES INICIAIS:**

A perícia foi deferida pelo M.M. Dr. Juiz, determinando que seja realizada a vistoria e o laudo de avaliação ao apartamento número 1.310, localizado no décimo terceiro andar do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EDIFÍCIO JEANETE MARIANO – BLOCO B, situado na Rua Mário Daige, número 108, esquina com a Rua Deolinda Maria Pilon Romano, Balneário Jandaia - Praia Grande/SP.

Endereço conforme consta no termo de penhora anexo no processo.

A diligência pericial foi realizada no dia 06 de Maio de 2022 as 10:00 horas, no endereço do imóvel em pauta.

**IV - PARTICIPANTES:**

- Sr. Jamil de Paula Merlo – CPF 467.236.928-53 – Inquilino e responsável pelo apto.

**V - METODOLOGIA E INSTRUMENTOS UTILIZADOS:**

A perícia foi elaborada com base na legislação vigente:

- Análise dos documentos anexados aos Autos;
- Vistoria ao imóvel;
- Informações dos participantes;
- Pesquisa de valores de imóveis pela região e junto a Prefeitura Municipal de Praia Grande - SP;

**5.1 - 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, analisando a certidão emitida junto ao Cartório de Registro de imóveis, além da realização e busca de documentos junto a Prefeitura Municipal, verificando e constatando as áreas comuns, útil e área total do imóvel avaliando.

325  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BRUNO ROMANO VILLAS BOAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/08/2022 às 17:34, sob o número WSVVC22701316251. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005003-05.2006.8.26.0590 e código 8D4EBA4.

927

• **5.1.1 – 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.*

• **5.1.2 - 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 obrigatoriamente 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.*

• **5.1.3 - 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.*

• **5.1.4 - 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;*



328

- *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, cabeamento 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;*

• **5.1.5 - 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, **sempre que 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.

• **5.1.5.1 - 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.*

• **5.1.5.2 – 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-mercadoológicas 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.

## 5.2 - 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.

### **5.2.1- 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:

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

$Vo$  = Valor de Oferta (ou preço observado)

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

$At$  = Área do terreno

$F1, F2, F3, \dots, Fn$  = Fatores ou Coeficientes de Testada ( $Cf$ ), de Profundidade ( $Cp$ ), 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;
- 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 re-incluídos;
- 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).

### 5.3 - 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.*

### 5.4- 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.*

### 5.5- 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 avaliado, 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.*

## **VI - DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO IMÓVEL:**

De acordo com a matrícula nº 172.437 do Cartório de registro de imóveis da cidade de Praia Grande, anexa no processo, junto as folhas 281 e cópia a seguir, o apartamento, tipo duplex, número 1.310, está localizado no décimo terceiro andar do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EDIFÍCIO JEANETE MARIANO – BLOCO B, situado na Rua Mário Daige, número 108, esquina com a Rua Deolinda Maria Pilon Romano, Balneário Jandaia - Praia Grande/SP.

**Possui área útil de 117,91 m<sup>2</sup>, área comum de 58,26 m<sup>2</sup>, área total de 176,17 m<sup>2</sup> e fração ideal do terreno e demais coisas de uso comum equivalente a 0,6924%.**


<b>RO Nº 2 - REGISTRO GERAL</b>		<b>Registro de Imóveis de Praia Grande - SP</b>
MATRÍCULA <b>172.437</b>	FICHA <b>01</b>	<b>Em 13 de junho de 2.013.</b>

**MÓVEL:** Apartamento duplex número 1.310, localizado no décimo terceiro andar e pavimento de cobertura do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EDIFÍCIO JEANETE MARIANO – BLOCO B**, situado na Rua Mario Daige, número 108, esquina com a Rua Deolinda Maria Pilon Romano, no loteamento Balneário Jandaia, nesta cidade, possui a área útil de 117,91 m<sup>2</sup>, área comum de 58,26 m<sup>2</sup>, área total de 176,17 m<sup>2</sup>, bem como a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 1,6924%, confrontando de quem da Avenida Presidente Castelo Branco olha para o lado direito, em seu primeiro pavimento, pela frente com o apartamento número 1.301, do lado direito com a área de recuo que divide com o loteamento Las Palmas, do lado esquerdo com a área de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada, e nos fundos com a escadaria, e no pavimento superior, pela frente com o pavimento superior do apartamento número 1.301, do lado direito com a área de recuo que divide com o loteamento Las Palmas, do lado esquerdo com a área de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada, e nos fundos com a escadaria.

**CONTRIBUINTE:** Não consta.

**PROPRIETÁRIOS:** **JUAREZ GONÇALVES MARIANO**, brasileiro, corretor de imóveis, RG 5.954.979-SSP-SP, CPF/MF número 434.058.358-87, e sua mulher **APARECIDA JEANETE TONETTI MARIANO**, brasileira, do lar, RG 7.178.912-SSP-SP, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei Federal 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Dr. João Sampaio, número 44, apto. 1.301.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.03/1.856, de 18 de dezembro de 1.989, e instituição de condomínio registrada sob número 88/1.856, deste Registro.

O Oficial Substituto:  
(Célio Tomaz de Jesus) 

---

**AV.01/172.437 - Praia Grande, 13 de junho de 2.013.**

Nos termos do R.04/1.856 e R.50/1.856, o imóvel acha-se comprometido em favor de **L.P.N. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede em São Paulo-Capital, na Rua Américo Brasiliense, número 217, sala 59, Chácara Santo Antonio, e filial em Santos-SP, na Avenida Ana Costa, número 254, conjuntos 31 e 32.

**"continua no verso"**

Digitado com CamScanner

De acordo com a vistoria realizada, constatamos que, o apartamento é duplex, possuindo dois pavimentos, sendo:

02 (dois) dormitórios, cozinha, área de serviço, 02 (dois) banheiros e varanda.

Todas as paredes e tetos do térreo, receberam acabamento em massa de areia e cimento e acabamento em pintura látex de qualidade satisfatória.

Junto a cozinha e banheiro, possui revestimento nas paredes até o teto, de qualidade e modelo satisfatório.

Constatamos que toda a varanda recebeu piso do tipo cerâmico e cobertura em estrutura de madeira, apoiada sobre as paredes e fechamento com telhas de barro.

#### **Das instalações elétricas**

No momento da diligência, não constatamos qualquer irregularidade nas instalações.

#### **Das instalações hidráulicas**

No momento da diligência, não constatamos qualquer irregularidade nas instalações.

### **6.2 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO**

**Praia Grande** é um município na Região Metropolitana da Baixada Santista, Litoral Sul do estado de São Paulo, Brasil.

A população aferida, em 2010 era de 262 051 habitantes.

Na estimativa do IBGE para 1.º de julho de 2020, a população de Praia Grande era de 330 845 habitantes.

É a terceira cidade mais populosa do litoral paulista, depois de São Vicente e Santos.

Com uma área de 149,253 km<sup>2</sup>, a densidade demográfica em 2010 era de 1 781,87 habitantes/km<sup>2</sup>.

A cidade de Praia Grande tem uma das praias mais movimentadas do Brasil, tendo sido eleita pelo Ministério do Turismo como a quarta cidade que mais recebe turistas no país durante a temporada de verão, depois de São Paulo, Rio de Janeiro e Florianópolis. Na alta temporada recebe cerca de 1,86 milhão de turistas (mais de cinco vezes a sua população fixa).

A cidade também teve uma rápida expansão, com crescimento de 56 000 habitantes entre 2000 e 2009, recebendo, em 2015, o título de "a cidade que mais cresce no Brasil". Sua população estimada para 1.º de julho de 2020 era de 330 845 habitantes.

338

Praia Grande é um dos 15 municípios paulistas considerados estâncias balneárias pelo governo paulista, por cumprirem determinados pré-requisitos definidos por Lei Estadual.

Existem outros municípios, que não sendo estâncias balneárias, ainda assim são estâncias turísticas. Tal *status* garante a esses municípios uma verba maior por parte do estado, através do Departamento de Apoio às Estâncias do Estado de São Paulo, para a promoção do turismo regional.

Também, o município adquire o direito de agregar, junto a seu nome, o título de "estância balneária", termo pelo qual passa a ser designado tanto pelo expediente municipal oficial quanto pelas referências estaduais.

Praia Grande forma, junto com os municípios de Bertioga, Cubatão, Guarujá, Itanhaém, Mongaguá, Peruíbe, Santos e São Vicente, a Região Metropolitana da Baixada Santista, criada pela Lei Complementar 815, de 30 de junho de 1996, tornando-se, assim, a primeira Região Metropolitana brasileira criada sem *status* de capital estadual.

A região possui 1 765 927 habitantes, conforme atualização do Censo do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística divulgado em 2013.

**O bairro, Balneário Jandaia**, onde está localizado o imóvel, está localizado as margens da avenida Presidente Castelo Branco, principal avenida da praia do município

**MELHORAMENTOS PÚBLICOS:** rede de água, rede de esgoto e de águas pluviais, luz pública e domiciliar, pavimentação, guias e sarjetas, telefone, transporte coletivo e coleta de lixo.

**VII - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:**



Foto 01 e 02 – Vista da Fachada do Edifício, onde está localizado o apto.

Data - 06-05-2022



340  
✓



Foto 03, 04 e 05 – Vista da entrada do apartamento, sala e sacada.

Data - 06-05-2022

✓

341  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BRUNO ROMANO VILLAS BOAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/08/2022 às 17:34, sob o número WSVVC22701316251  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005003-05.2006.8.26.0590 e código 8D4EBA4.



Foto 06, 07 e 08- Vista da Cozinha, área de serviço e banheiro.

Data - 06-05-2022

342

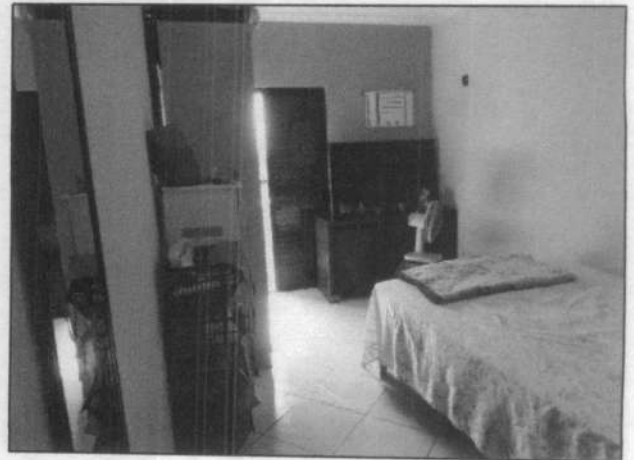


Foto 09, 10 e 11 – Vista da escada de acesso ao pavimento superior e dos dormitórios.

Data - 06-05-2022

349



Foto 12, 13 e 14 – Vista da cobertura, com área da churrasqueira e chuveiro.

Data - 06-05-2022

19

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BRUNO ROMANO VILLAS BOAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/08/2022 às 17:34, sob o número WSVVC22701316251. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005003-05.2006.8.26.0590 e código 8D4EBA4.

344  
L

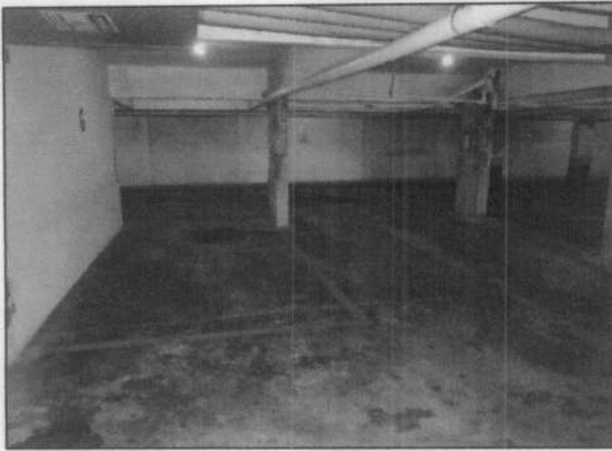


Foto 15 – Vista da vaga da garagem.

Data - 06-05-2022



Foto 16 e 17 – Vista do salão de jogos.

Data - 06-05-2022

345

**VIII – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:**



**FIGURA 01**– Localização da quadra do imóvel.

**Data** - 06-05-2022

**Fonte** – Google

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BRUNO ROMANO VILLAS BOAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/08/2022 às 17:34, sob o número WSV22701316251. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005003-05.2006.8.26.0590 e código 8D4FBA4.

346  
✓



**FIGURA 02**– Localização aérea do imóvel.

**Data** - 06-05-2022

**Fonte** – Google

✓

347

**IX - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:**

**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL UTILIZANDO FATORES**

**DADOS - IMÓVEL AVALIANDO**

				Medidas		Índice Fiscal	Estado de Conservação
LOCAL: Rua Mário Daige, nº 108 apto 1310				Terreno	Área construída		
Bairro	Baln. Jandáia	Cidade	Praia Grande	1	176,17	1,0000	b - Regular - Depreciação 0,32 %
ano construção	2013			Idade - anos	9	K	CUB
idade Real	9			Vida útil - ref - anos	60	0,904	1.853,41
				Idade Ref - anos	15,00%		Ref. Maio / 20

Determinação do fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação - Foc

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

R =		Coeficiente residual		
Classe	Tipo	Vida Ref. Padrão Médio	Vida	60
Residencial	Apartamento		R	20%

**Foc= 92%**

Valor médio Tabela Portaria CAJUFA 03-2007			
Classe	Grupo	Padrão	Valor médio
Residencial	Apto	Médio com elevador	2,239

A

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BRUNO ROMANO VILLAS BOAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/08/2022 às 17:34 sob o número WSVC22701316251. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005003-05.2006.8.26.0590 e código 8D4EBA4.



943

Pesquisa de imóveis no mercado imobiliário								
Elem.	Descrição	Área Construída	Área Terreno	Valor oferta	Valor (-10%)	Índice Fiscal	Padrão Constr.	Estado Constr. se
1	Rua Mário Daige, nº 108 - apto 1309	178	1	420.000,00	378.000,00	1,00	2,239	b
2	Rua Mário Daige, nº 108 - apto 1302	180	1	350.000,00	315.000,00	1,00	2,239	b
3	Rua Mário Daige, nº 70 - apto 703	110	1	350.000,00	315.000,00	0,989	2,239	b
4	Rua Mário Daige, nº 108 - apto 708B	116	1	450.000,00	405.000,00	1,150	2,239	b
5	Av. Prof. Daijiro Matsuda, 73 apto 31 - Maracanã, Praia Grande - SP	74	1	360.000,00	324.000,00	1,050	2,239	a
6	Av. Prof. Daijiro Matsuda, 73 - apto 41- Maracanã, Praia Grande - SP	74	1	360.000,00	324.000,00	1,050	2,239	a

Elemento	K	Idade	Residual	fo
1	0,904	9	20%	0,922
2	0,904	9	20%	0,922
3	0,904	10	20%	0,922
4	0,904	9	20%	0,922
5	0,979	2	20%	0,922
6	0,979	2	20%	0,922

Homogeneização dos valores utilizando fatores					
Valor imóvel (m2)	Fator Oferta	Fator Área	Fator Local - Índice fiscal	Fator Foc	Fator Padrão
2.359,55	0,9	1,0026	1,0000	1,0000	1,000
1.944,44	0,9	1,0054	1,0000	1,0000	1,000
3.181,82	0,9	0,9428	1,0111	1,0000	1,000
3.879,31	0,9	0,9491	0,8696	1,0000	1,000
4.864,86	0,9	0,8972	0,9524	0,9390	1,000
4.864,86	0,9	0,8972	0,9524	0,9390	1,000

*[Handwritten signature]*

349  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BRUNO ROMANO VILLAS BOAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/08/2022 às 17:34, sob o número WSVVC22701316251. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005003-05.2006.8.26.0590 e código 8D4FBA4.

Homogeneização		Unit. Homogeneizado	
Mult.	Soma	Mult.	Soma
0,902	0,9026	2.129,09	2.129,70
0,905	0,9054	1.759,43	1.760,48
0,858	0,8540	2.729,95	2.717,12
0,743	0,7187	2.881,48	2.787,96
0,722	0,6886	3.513,10	3.349,96
0,722	0,6886	3.513,10	3.349,96

Média		2.754,36	2.682,53
Lim inf -30%		1.928,05	1.877,77
Lim Sup. + 30%		3.580,66	3.487,29

Média após homogeneização		2.953,34	2.866,94
Lim inf -30%		2.067,34	2.006,86
Lim Sup. + 30%		3.839,34	3.727,02

Valor final do imóvel após as devidas homogeneizações	520.290,23	
		505.068,82

<b>Valor para Venda</b> <b>R\$ 510.000,00</b>
--

**X - RESPOSTA AOS QUESITOS:**

Não constatamos quesitos nos autos.

**XI - CONCLUSÃO:**

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

O apartamento número 1.310, localizado no décimo terceiro andar do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EDIFÍCIO JEANETE MARIANO – BLOCO B, situado na Rua Mário Daige, número 108, esquina com a Rua Deolinda Maria Pilon Romano, Balneário Jandaia - Praia Grande/SP, tem seu valor de mercado, de **R\$ 510.000,00 (Quinhentos e dez Mil Reais)**.

Valor conforme demonstrado na planilha de avaliação anexa a este laudo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BRUNO ROMANO VILLAS BOAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/08/2022 às 17:34, sob o número WSV/C22701316251. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005003-05.2006.8.26.0590 e código 804EBA4.

**XII - 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).

**XIII - 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

**XIV - ENCERRAMENTO:**

Este Laudo compõe-se de 29 (Vinte e nove) 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.<sup>a</sup> e das partes, para quaisquer esclarecimentos.

Santos, 06 de Junho de 2022.

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