

---

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

**REFERENTE:** PROCESSO N.º 0012518-71.2018.8.26.0590

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

**EXEQUENTE:** MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

**EXECUTADO:** ILHA PORCHAT CLUBE

**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**

---

**I - DADOS DO EXEQUENTE:**

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, já devidamente qualificado nos autos em epígrafe.

**II - DADOS DO EXECUTADO:**

**ILHA PORCHAT CLUBE**, CNPJ/MF nº 71.100.069/0001-35, com sede na Alameda Paulo Gonçalves, nº 61, Ilha Porchat, São Vicente/SP.

Dados conforme consta nos autos.

**III - CONSIDERAÇÕES INICIAIS:**

A perícia foi deferida pelo M.M. Dr. Juiz determinando que seja realizada a vistoria ao imóvel executado, elaborando o laudo de avaliação ao imóvel localizado na Alameda Paulo Gonçalves, nº 61, Ilha Porchat, São Vicente/SP.

A diligência pericial foi realizada no dia 31 de Janeiro de 2022, tendo início às 10:00 horas, no endereço do imóvel em pauta.

**IV - PARTICIPANTES:**

- Sra Adriana Aparecida da Silva – CPF 268.555.518-81

Secretária do Clube.

- Sr. Antônio Martins de Jesus – CPF 601.224.725-04

Auxiliar de manutenção do clube.

- Eng. Caio Cesar Sacchi CREA nº 506378205-8.

Assistente técnico do Exequente - Ministério Público

**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, junto a Prefeitura Municipal de São Vicente e demais órgãos Públicos;

**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 da cidade de São Vicente, além da realização e busca de documentos junto a Prefeitura Municipal de São Vicente e demais órgãos públicos, verificando e constatando as áreas do imóvel avaliando.

- **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;
- 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.*

- **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, analisando separadamente o valor do terreno, assim como o valor das edificações.

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 contemporâneos 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.

## 5.2 - 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,..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 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).*

### **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 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.*

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

De acordo com o ofício do cartório de Registro de imóveis, foi informado que a certidão do imóvel, está parcialmente ilegível, decorrido ao desgaste do microfilme da época.

Informou ainda que, conforme certidão de transcrição, a área construída do imóvel é de 11.000 m<sup>2</sup>, conforme ofício anexo nos autos e cópia a seguir.


 fls. 86

WALTER MÜLLER JÚNIOR – OFICIAL DESIGNADO  
 DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA  
 SÃO VICENTE - SP

*CERTIFICA em atendimento ao Ofício nº 0189-19-SGTD da Promotoria de Justiça dos Direitos Humanos de São Vicente, que revendo os livros desta Serventia Predial a seu cargo, deles, verificou constar a INSCRIÇÃO Nº 9.921, datada de 16 de maio de 1.974, no Livro 4 de Registros Diversos, tendo por objeto a doação feita pelo CASSINO SÃO VICENTE ILHA PORCHAT S/A à favor de HENRIQUE ROBBA e outros, através de escritura de 11 de janeiro de 1.966 do 1º local, no valor de 516.500,00, de UMA ÁREA DE 11.000m2., na ILHA PORCHAT, nesta cidade; constando desta transcrição que dito imóvel foi havido anteriormente pela trs. nº 6.450 da 3ª Circunscrição de Santos; constando à margem da mesma, referência à inscrição nº 9.922, a seguir descrita. CERTIFICA mais que, dos mesmos livros, deles, consta conforme Inscrição número 9.922, no Livro 04 de Registros Diversos, em data de 16 de maio de 1974, pelo qual WALTER HIRSCH, s/m e outros, prometeram ceder ao ILHA PORCHAT CLUBE, conforme Escritura de 10 de maio de 1967, das notas do 19º Tabelião de São Paulo, no valor de Cr\$3.070,00, o imóvel constituído por UMA ÁREA de 11.000m², na ILHA PORCHAT, nesta cidade; imóvel esse havido anteriormente através da inscrição número 9921 desta Serventia Predial. CERTIFICA mais à margem da inscrição supra, constam as seguintes averbações “Número 01 - na qual certifica que por escritura de 22 de abril de 1969, do 19º Tab. de S.Paulo, Henrique Robba e s/m., cederam e transferiram à VICENTE SILVA NASCIMENTO, seus direitos creditórios referente a 7% do valor do imóvel ao lado. Dou fé. S. Vicente, 16 de maio de 1974; Número 02 – na qual certifica que por escritura de 08 de maio de 1969, do 19º Tab. de S. Paulo, José Maria Soares Novaes e s/m., cederam e transferiram a JORGE SOARES, seus direitos creditórios referente a 5% do imóvel ao lado. Dou fé. S. Vicente, 16 de maio de 1974; Número 03 – na qual certifica que por escritura de 15 de maio de 1969, do 19º Tab. de S. Paulo, Carlos Ernesto Pasinato e s/m, cederam à Reginaldo Bertholino, seus direitos da inscrição 9922. Dou fé. S. Vicente, 10 de maio de 1974; Número 04 – na qual certifica que por escritura de 15.05.1969, do 19º. Tab. de S. Paulo, José Nelson Fabri e s/m, cederam e transferiram a JORGE FARES e outros, seus direitos da inscrição nº 9922. Dou fé.*



12361-2-AA 333952

Oficial do Registro de Imóveis e Anexos  
 Comarca de São Vicente - SP

Cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO FERNANDEZ DACAL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/03/2019 às 18:20, sob o número WSVVC19700348334 ginal, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0012518-71.2018.8.26.0590 e código 3900383.

Diante do supracitado, não há uma descrição oficial, por parte do cartório de registro de imóveis, quanto a descrição do imóvel, área construída ou da área do terreno.

Conforme vistoria ao imóvel, constatamos que o clube possui o AVCB – Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, onde cita que a área construída aprovada é de 8.611,44 m<sup>2</sup>, conforme cópia a seguir:

DETALHES DO AVCB Nº 480790			
Situação:	<b>AVCB Vigente</b>		
Proprietário:	ILHA PORCHAT CLUBE		
Responsável Técnico:	THAYNAH CURSINO VIEIRA		
Endereço:	ALAMEDA PAULO GONÇALVES, 61	Complemento:	N/D
Município:	SAO VICENTE	Bairro:	ITARARE
Área Total:	<b>8611,44m<sup>2</sup></b>	Área Aprovada:	<b>8611,44m<sup>2</sup></b>
Ocupação:	CLUBE SOCIAL, RESTAURANTE, BOUTIQUE, SALÃO DE BELEZA E LANCHONETE NA PISCINA.		
Observações:	PROIBIDO O USO DE ARTEFATOS PIROTÉCNICOS NO INTERIOR DA EDIFICAÇÃO. LOTAÇÃO MÁXIMA PERMITIDA: PAVIMENTO TÉRREO: Salão de festas: 1623 pessoas; Restaurante 1: 406 pessoas; Restaurante 2: 809 pessoas; Auditório: 572 pessoas. PAVIMENTO SUPERIOR: Salão de festas e eventos 2: 1694 pessoas. A RESPONSABILIDADE PELO CONTROLE DE ACESSO AO RECINTO E DA LOTAÇÃO, BEM COMO EM MANTER AS SAÍDAS DESIMPEDIDAS E DESOBSTRUÍDAS É DO RESPONSÁVEL/PROPRIETÁRIO DA EDIFICAÇÃO.		
Data/Hora da Consulta: Esta consulta foi realizada em 01/03/2022 às 15:38h			

Vale lembrar que para a obtenção do AVCB, o responsável técnico deverá apresentar o projeto completo de todo o local, demonstrando todas as áreas construídas, assim como a área do terreno.

Diante do supracitado, adotaremos como **ÁREA CONSTRUÍDA**, a mesma área do AVCB, ou seja, **8.611,44 m<sup>2</sup>**

Já a **ÁREA DO TERRENO**, adotaremos a área informada no IPTU, **2.880,29 m<sup>2</sup>**

08/01/2021

Siap e-GOV - Serviços On-line (1.2.32.8) - 08/01/2021



### Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria*  
 RUA FREI GASPAR, Nº 384 - CENTRO - SAO VICENTE - SP  
 CEP: 11310900 Fone: ( 13 ) 3579-1300  
 CNPJ: 46.177.523/0001-09

### Ficha de Dados Cadastrais do Imóvel

Inscrição Imobiliária: 1600723105000181000

Sigla do Imóvel	1600723105000181000
Proprietário	ELIZ BOZACIYAN
Compromissário	ILHA PORCHAT CLUBE
Referencial do Logradouro	4476
Endereço de Entrega	AL PAULO GONCALVES
Número de Entrega	61
Bairro de Entrega	ILHA PORCHAT
Complemento de Entrega	
Cidade de Entrega	SAO VICENTE
C.E.P. de Entrega	11320350
UF de Entrega	SP
Setor	16
Cadastro Ativo	Sim
Número do Imóvel	181
Seção/Quadra	00723
Data de Inscrição	02/06/1997
Área do Terreno	2880.294
Área Construída	0
Tipo Construção/Classificação	
Padrão da Construção	
Testada	0
Lote	
Ocupação do Lote	TERRENO
Bem Imóvel Patrimônio	PARTICULAR

online.saovicente.sp.gov.br/pmsaovicente/websis/siapegov/arrecadacao/iptu/iptu\_consulta\_imoveis.php

Conforme vistoria ao clube, acompanhado do Assistente técnico do Exequente, Eng. Caio e do Auxiliar de Manutenção do Clube Executado, Sr. Antônio Martins, constatamos que a entrada principal do Clube, é junto a Alameda Paulo Gonçalves, nº 61 – Ilha Porchat, nesta cidade e Comarca de São Vicente.

De acordo com o AVCB – Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, a área construída do clube, é de **8.611,44 m<sup>2</sup>**

Conforme IPTU, a área do Terreno é de **2.880,29 m<sup>2</sup>**

Sua inscrição de contribuinte é 16.00723.1050.00181.000

De acordo com a vistoria realizada, constatamos que o imóvel possui as seguintes divisões internas:

**Prédio do Clube Social:**

Térreo:

Salão do Restaurante

Salão de Entrada

Administração

Salão de Eventos

10 (Dez) banheiros Masculinos e Femininos

**Primeiro Pavimento:**

Salão de Eventos

10(Dez) camarotes voltados para o Salão de Eventos;

Cozinha

Salão de Sinuca

**Pavimento – Nível da Praia:**

02 Banheiros (01 Masculino e 01 Feminino)

Enfermaria

**Porão:**

Salão para guarda de materiais em geral.

**Prédio da Piscina:**

Portaria e Sala de Triagem:

04 (Quatro) banheiros (02 masculinos e 02 Femininos)

01 (Um) banheiro de uso Unisex

01 Salão de eventos pequeno

01 piscina grande, com 3,0 metros de profundidade

01 piscina média, com 1,50 metros de profundidade

01 piscina pequena, com 0,50 metros de profundidade

**Restaurante Mangutti**

Salão

Cozinha

02 (Dois) banheiros (01 Masculino e 01 Feminino)

Conforme vistoria realizada, constatamos que todo o clube encontra-se em estado de conservação satisfatório, apresentando pequenos pontos isolados de infiltrações de água. Aparentemente não constatamos qualquer anomalia em suas estruturas (pilares, Vigas e Lajes).

Todas as instalações elétrica e hidráulica, aparentemente não apresenta qualquer irregularidade, funcionando adequadamente para tal finalidade.

Todos os revestimentos, apresentam estado de conservação regular, não constatando qualquer irregularidade.

**VII - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:****Prédio do Clube Social:****Foto 01 e 02** – Vista da Fachada do clube

Entrada principal localizada na Alameda Paulo Gonçalves nº 61.

**Data-** 31-01-2022

**Térreo:**



**Foto 03, 04, 05 e 06** – Vista dos seguintes ambientes:

- Salão do Restaurante
- Salão de Entrada
- Administração
- Salão de Eventos

**Data-** 31-01-2022

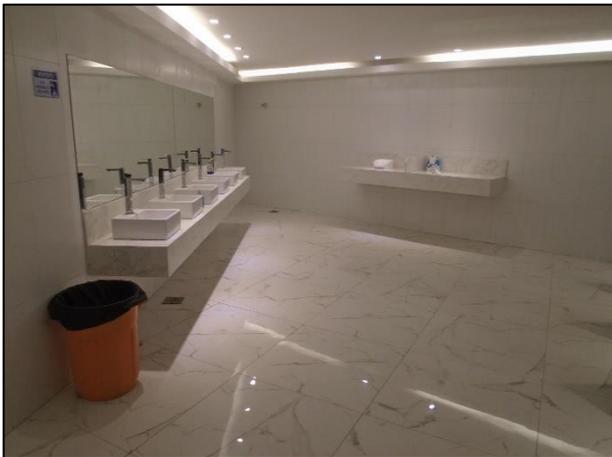


Foto 07, 08, 09 e 10 – Vista dos seguintes ambientes:

Banheiros Masculinos e Femininos

Data- 31-01-2022

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

**Primeiro Pavimento:**



**Foto 11 e 12** – Vista do Salão de Eventos

**Data-** 31-01-2022



**Foto 13 e 14** – Vista dos camarotes voltados para o Salão de Eventos;

**Data-** 31-01-2022

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO VANZELLA VICENTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/03/2022 às 15:30, sob o número WSV22700288181. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0012518-71.2018.8.26.0590 e código QJXJUp56.



**Foto 15, 16 e 17** – Vista da Cozinha e Salão de Sinuca

**Data-** 31-01-2022

**Pavimento – Nível da Praia:**



**Foto 18, 19 e 20** – Vista dos 02 Banheiros (01 Masculino e 01 Feminino) e Enfermaria

**Data-** 31-01-2022

**Porão:**



**Foto 21 e 22** – Vista do Salão para guarda de materiais em geral.

**Data-** 31-01-2022

**Prédio da Piscina:**



**Foto 23, 24 e 25** – Vista da Portaria e Sala de Triagem:

**Data-** 31-01-2022



Foto 26, 27 e 28 – Vista dos banheiros, junto a área da piscina

Data- 31-01-2022



**Foto 29 e 30** – Vista do salão de eventos pequeno, junto a área da piscina.

**Data-** 31-01-2022



**Foto 31, 32 e 33** – Vista das piscinas:

01 piscina grande, com 3,0 metros de profundidade

01 piscina média, com 1,50 metros de profundidade

01 piscina pequena, com 0,50 metros de profundidade

**Data-** 31-01-2022

## Restaurante Mangutti



Foto 34, 35, 36 e 37 – Vista da Fachada do restaurante, salão e cozinha.

Data- 31-01-2022

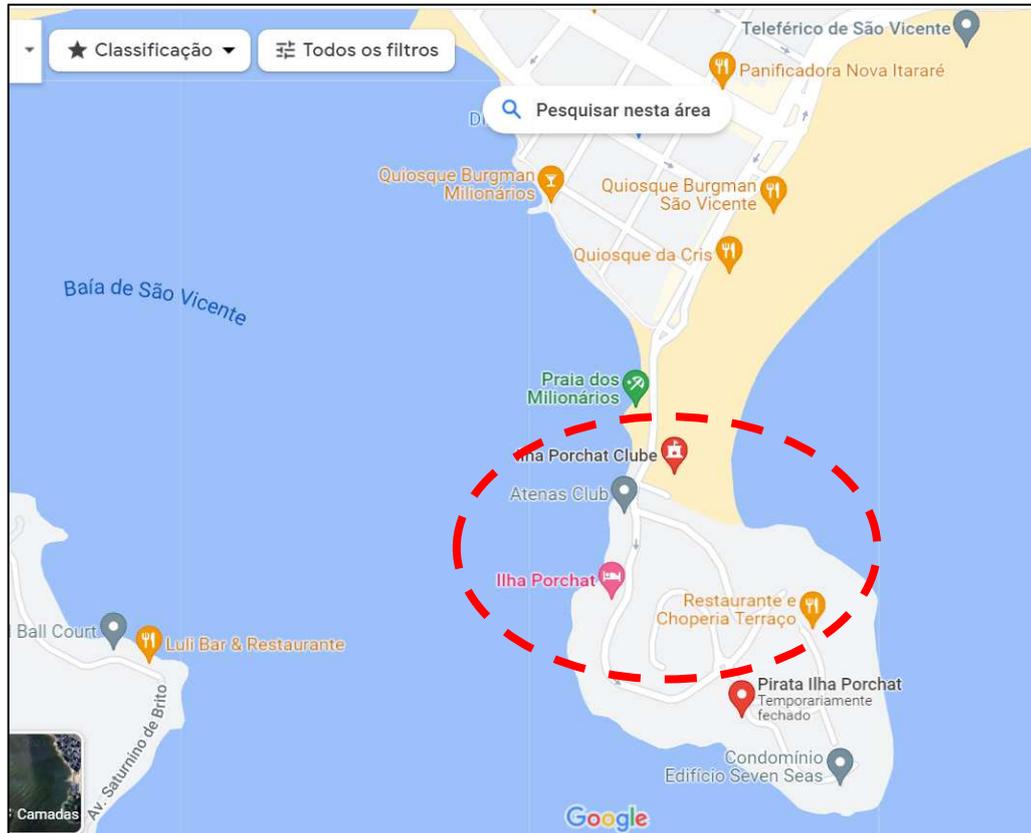


Foto 38, 39, 40 e 41 – Vista dos banheiros.

Data- 31-01-2022

29

**VIII – FOTOGRAFIA AÉREA:**



**FIGURA 01**– Localização do clube.

**Data-** 31-01-2022

**Fonte** – Google



**Figura 02** – Vista aérea da localização do Clube e da piscina.

**Data-** 31-01-2022

**Fonte** – Google



**Figura 03** – Vista aérea da localização do Clube.

**Data-** 31-01-2022

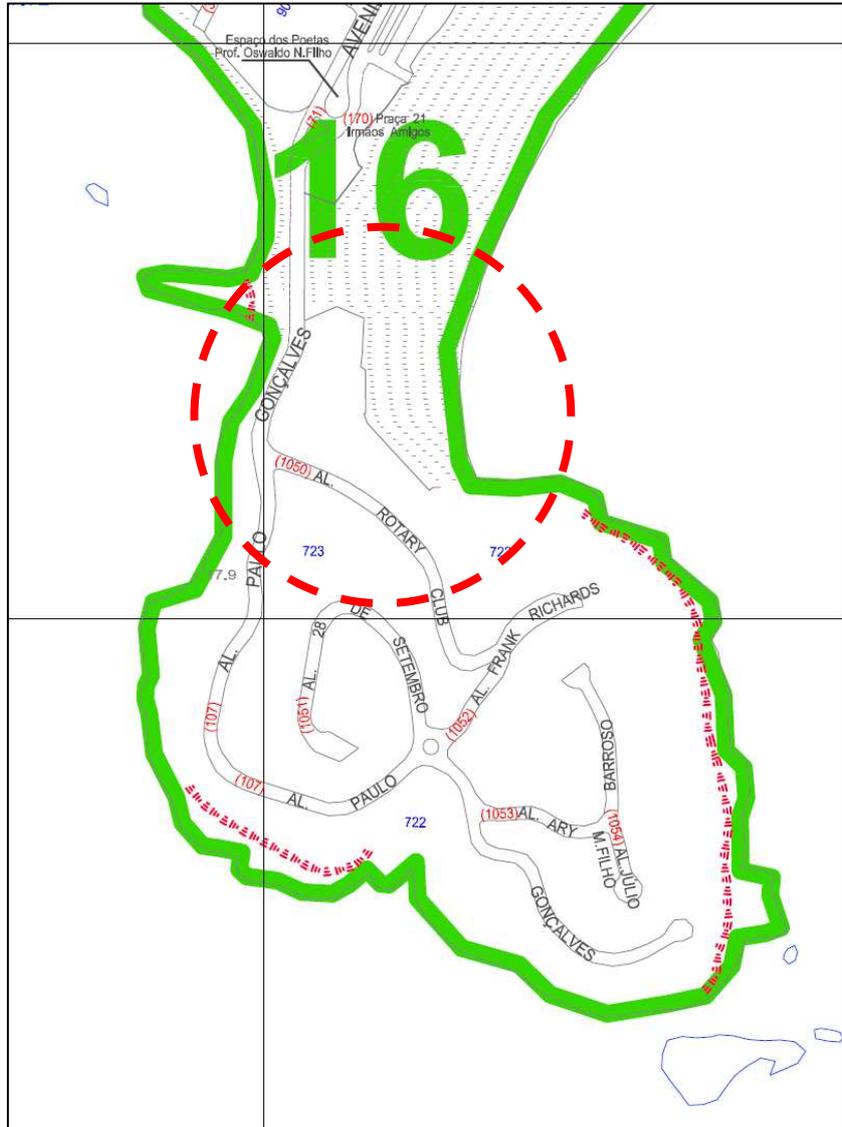
**Fonte** – Google



**Figura 04** – Vista aérea da localização da piscina.

**Data-** 31-01-2022

**Fonte** – Google



**Figura 03** – Setor cadastral do clube e da piscina.

**Data-** 31-01-2022

**Fonte** – Prefeitura Municipal de São Vicente.

**IX - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:**

**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL UTILIZANDO FATORES**

**DADOS - IMÓVEL AVALIANDO**

LOCAL: Alameda Paulo Gonçalves, nº 61				Medidas		Índice Fiscal	Estado de Conservação
				Terreno	Área construída		
Bairro	Ilha Porchat	Cidade	São Vicente	2.880,29	8.611,44	228,73	C - Regular - Depreciação = 2,52
ano construção	1972			Idade - anos	49	K	CUB
Idade Real	49			Vida útil - ref - anos	80	0,485	1.759,98
				Idade Ref - anos	61,25%		Ref. Janeiro / 202

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	80
Comercial	Galpão		R	20%

<b>Foc=</b>	59%
-------------	-----

Valor médio Tabela Portaria CAJUFA 03-2007			
Classe	Grupo	Padrão	Valor médio
Comercial	Galpão	Médio	1,541

**Pesquisa de imóveis no mercado imobiliário**

35

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO VANZELLA VICENTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/03/2022 às 15:30. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0012518-71.2018.8.26.0590 e código QJXJUp56.



Homogeneização dos valores utilizando fatores					
Valor terreno (m2)	Fator Oferta	Fator Área	Fator Local - Índice fiscal	Fator Foc	Fator Padrão
809,51	0,9	0,8729	1,0000	1,0000	1,000
634,23	0,9	0,7162	1,0000	1,0000	1,000
1.162,08	0,9	0,6644	1,0000	1,0000	1,000
1.532,03	0,9	0,8410	1,0000	1,0000	1,000
1.376,78	0,9	0,8422	1,0000	1,0000	1,000
1.066,67	0,9	0,7817	1,0000	1,0000	1,000
1.035,97	0,9	0,7301	1,0000	1,0000	1,000

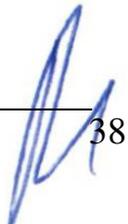
Homogeneização		Unit. Homogeneizado	
0,786	0,7729	635,97	625,68
0,645	0,6162	408,80	390,80
0,598	0,5644	694,88	655,89
0,757	0,7410	1.159,53	1.135,16
0,758	0,7422	1.043,53	1.021,80
0,703	0,6817	750,39	727,09
0,657	0,6301	680,70	652,73

<b>Média</b>		767,68	744,16
<b>Lim inf -30%</b>		537,38	520,92
<b>Lim Sup. + 30%</b>		997,99	967,41

<b>Média após homogeneização</b>		690,48	665,35
<b>Lim inf -30%</b>		483,34	465,74
<b>Lim Sup. + 30%</b>		897,63	864,95

Valor final do imóvel após as devidas homogeneizações	16.762.824,47	
		16.690.427,70

**Valor do imóvel**  
R\$  
**16.700.000,00**



**X - 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 Alameda Paulo Gonçalves número 61 – Ilha Porchat – São Vicente – SP, **tem seu valor de mercado de R\$ 16.700.000,00 (Dezesseis Milhões e setecentos Mil Reais).**

Conforme planilha de avaliação anexa a este laudo.

**XI - 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).

**XII - 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

**XIII - ENCERRAMENTO:**

Este Laudo compõe-se de 42 (Quarenta e duas) 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, 28 de Fevereiro de 2022.



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

---

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

**REFERENTE:** PROCESSO N.º 0012518-71.2018.8.26.0590

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

**EXEQUENTE:** MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

**EXECUTADO:** ILHA PORCHAT CLUBE

**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, em cumprimento ao R. Despacho vem, respeitosamente, a presença de V. Ex.<sup>a</sup> apresentar os seus esclarecimentos.

Trata-se de R. Despacho, para prestar esclarecimentos à manifestação divergente, versando discordar das conclusões asseveradas no laudo pericial, ofertada pelo Executado, sendo assim este perito passa a esclarecer sobre os assuntos indagados.

## **1.0 INTRODUÇÃO**

Cabe ressaltar que, todo trabalho pericial foi fundamentado de acordo com a Lei 6.514, de 22 de dezembro de 1977 e Portaria 3.214, de 08 de junho de 1978, cujo Laudo Técnico Pericial foi fundamentado e constituído mediante avaliação ambiental, caracterização do local, fundamentação técnica e informações coletadas nos autos do processo e através dos participantes presentes, no ato do trabalho pericial.

O Laudo Técnico Pericial apresentado tem por objetivo, a avaliação ao imóvel localizado na Alameda Paulo Gonçalves, nº 61, Ilha Porchat, São Vicente/SP, conforme determinação do M.M. Dr. Juiz, sendo que, o resultado final foi devidamente fundamentado e conclusivo.

Ainda de acordo com a vistoria realizada, os participantes nos apresentaram todas as áreas do imóvel, sendo todas devidamente registradas, conforme relatório fotográfico apresentado no laudo técnico.

## **2.0 - DIVERGÊNCIAS DO EXECUTADO:**

O EXECUTADO NÃO CONCORDA com as conclusões periciais, alegando que as áreas relatadas no laudo, não condizem com a realidade, em suma:

Carla Marques Borges - OAB/SP 268.856  
 Ana Mayume Moreira Minota - OAB/SP 276.360

  
**MINOTA & MARQUES**  
 SOCIEDADE DE ADVOGADOS

fls. 487

**eventual alienação de bem em valor muito superior a execução terá dificuldade de interessados e diversos problemas processuais e os bens apresentados são mais que suficientes para garantir a execução.**

Desta feita, diante do valor o laudo de avaliação acostado aos autos de fls. 416/457 e valor do débito exequendo, pugna **PELO ACOLHIMENTO DA SUBSTITUIÇÃO DA PENHORA DE FLS. (SEDE DO CLUBE ILHA PORCHAT) PARA OS BENS 02 (DOIS) LOTES SOB O Nº DA INSCRIÇÃO CADASTRAL Nº 16-00723-1050-00181-000 E 16-00722-1050-001810-000 DE PROPRIEDADE DO EXECUTADO.**

**4. DA IMPUGNAÇÃO AO LAUDO PERICIAL - PROVA PERICIAL - AVALIAÇÃO DE 01 (UM) DOS IMÓVEIS OFERTADOS PELO EXECUTADO - AUSÊNCIA DE AVALIAÇÃO DE OUTRAS ÁREAS DO CLUBE (ÁREA EXTERNA PISCINA - CALÇADA E SALÃO DE EVENTOS PRINCIPAL) - NOA PERÍCIA - OBSERVÂNCIA DOS DISPOSTOS DO ARTIGO 873, I DO CPC:**

O N. Perito na elaboração do trabalho técnico trouxe aos autos informação que **confronta** com a delimitação da área real do Clube, uma vez, **soma** a total área do clube para fins da respectiva avaliação do imóvel, **01 (UM) dos 02 (dois) lotes de terreno, qual seja o ofertado pelo Executado com substituição da garantia/penhora**, senão vejamos:

No **ITEM VI - DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO IMÓVEL**

- fls. 426/428:

**VI - DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO IMÓVEL:**

TIANA MAYUME MOREIRA MINOTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/03/2022 às 16:48, sob o número WSVVC22700449908  
 astadigital/abr/ConferenciaDocumento.do...informe o processo.0012518-71.2018.8.26.0590.e.código.8251168

**3 - ESCLARECIMENTOS:**

Inicialmente, cumpre esclarecer que o Perito, nomeado por este Juízo, desempenhou seu mister com seu costumeiro zelo, neutralidade e imparcialidade, além da técnica exigida pela profissão.

A perícia foi realizada, no dia e hora agendada, na presença dos seguintes participantes:

- Sra Adriana Aparecida da Silva – CPF 268.555.518-81

Secretária do Clube.

- Sr. Antônio Martins de Jesus – CPF 601.224.725-04

Auxiliar de manutenção do clube.

- Eng. Caio Cesar Sacchi CREA nº 506378205-8.

Assistente técnico do Exequente - Ministério Público

Todos os participantes, prestaram todas as devidas informações solicitadas e acompanharam este perito durante toda a diligência pericial.

Conforme já citado no laudo, este Perito atendeu na elaboração da prova técnica, todos os requisitos técnicos pertencentes à hipótese.

Pode se perceber, com facilidade, que a impugnação apresentada, se resume, em o executado não concordar com o valor das áreas apresentadas na avaliação do imóvel, senão vejamos:

**3.1- – Esclarecimentos do Executado:**

De acordo com o já relatado no laudo técnico apresentado, utilizamos a norma para avaliação de imóveis urbanos do IBAPE/SP, onde verificamos junto aos autos, todas as documentações referentes ao imóvel a ser avaliado, analisando a certidão emitida junto ao Cartório de Registro de Imóveis da cidade, além da realização e busca de documentos junto a Prefeitura Municipal, verificando e constatando as áreas comuns, útil e área total do imóvel avaliando.

Ao ser realizado a vistoria do bem avaliando, registramos 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.

- 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.

***Para a Caracterização da edificação e das benfeitorias, verificamos os seguintes itens:***

- 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.

**• 5.1.5 - Escolha da metodologia:**

*Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, utilizamos o método de tratamento por fatores, onde foi 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**

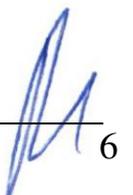
*Em zona residencial horizontal popular (1a zona) aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula:*

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

*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 (NBR 12721) ou inferidos no mercado.*

#### **- 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,..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).*

**3.2- - QUANTO A ÁREA TOTAL DO TERRENO E A ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA DO IMÓVEL:**

De acordo com a documentação já apresentada nos autos, constatamos que na matrícula de transcrição apresentada, consta que a área do terreno é de 11.000 m<sup>2</sup>, conforme registro a seguir:


fls. 86

WALTER MÜLLER JÚNIOR – OFICIAL DESIGNADO  
DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA  
SÃO VICENTE - SP

*CERTIFICA em atendimento ao Ofício nº 0189-19-SGTD da Promotoria de Justiça dos Direitos Humanos de São Vicente, que revendo os livros desta Serventia Predial a seu cargo, deles, verificou constar a INSCRIÇÃO Nº 9.921, datada de 16 de maio de 1.974, no Livro 4 de Registros Diversos, tendo por objeto a doação feita pelo CASSINO SÃO VICENTE ILHA PORCHAT S/A à favor de HENRIQUE ROBBA e outros, através de escritura de 11 de janeiro de 1.966 do 1º local, no valor de 516.500,00, de “UMA ÁREA DE 11.000m2., na ILHA PORCHAT, nesta cidade”; constando desta transcrição que dito imóvel foi havido anteriormente pela trs. nº 6.450 da 3ª Circunscrição de Santos; constando à margem da mesma, referência à inscrição nº 9.922, a seguir descrita. CERTIFICA mais que, dos mesmos livros, deles, consta conforme Inscrição número 9.922, no Livro 04 de Registros Diversos, em data de 16 de maio de 1974, pelo qual WALTER HIRSCH, s/m e outros, prometeram ceder ao ILHA PORCHAT CLUBE, conforme Escritura de 10 de maio de 1967, das notas do 19º Tabelião de São Paulo, no valor de Cr\$3.070,00, o imóvel constituído por UMA ÁREA de 11.000m², na ILHA PORCHAT, nesta cidade: imóvel esse havido anteriormente através da inscrição número 9921 desta Serventia Predial. CERTIFICA mais à margem da inscrição supra, constam as seguintes averbações “Número 01 - na qual certifica que por escritura de 22 de abril de 1969, do 19º Tab. de S.Paulo, Henrique Robba e s/m., cederam e transferiram à VICENTE SILVA NASCIMENTO, seus direitos creditórios referente a 7% do valor do imóvel ao lado. Dou fé. S. Vicente, 16 de maio de 1974; Número 02 – na qual certifica que por escritura de 08 de maio de 1969, do 19º Tab. de S. Paulo, José Maria Soares Novaes e s/m., cederam e transferiram a JORGE SOARES, seus direitos creditórios referente a 5% do imóvel ao lado. Dou fé. S. Vicente, 16 de maio de 1974; Número 03 – na qual certifica que por escritura de 15 de maio de 1969, do 19º Tab. de S. Paulo, Carlos Ernesto Pasinato e s/m, cederam à Reginaldo Bertholino, seus direitos da inscrição 9922. Dou fé. S. Vicente, 10 de maio de 1974; Número 04 – na qual certifica que por escritura de 15.05.1969, do 19º. Tab. de S. Paulo, José Nelson Fabri e s/m, cederam e transferiram a JORGE FARES e outros, seus direitos da inscrição nº 9922. Dou fé.*



12361-2-332001-396000-1218

12361-2-AA 333952

Oficial do Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de São Vicente - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO FERNANDEZ DACAL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/03/2019 às 18:20, sob o número WSVIC19700348334  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0012518-71.2018.8.26.0590 e código 3900383.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO VANZELLA VICENTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/06/2022 às 16:19, sob o número WSVIC22700851196. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0012518-71.2018.8.26.0590 e código RqgPODGU.

Ainda de acordo com o projeto apresentado nos autos, após a entrega do laudo técnico, confirma a área do terreno de 11.000 m<sup>2</sup>, assim como a área construída de 8.611,44m<sup>2</sup>, conforme cópia do carimbo do projeto anexo a seguir:

**Projeto Arquitetônico**

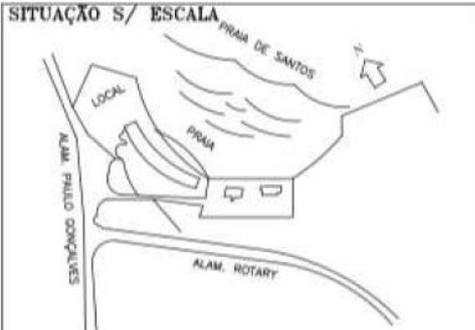
Folha: 2/2

**Assunto: Planta Geral - Pavimento Superior**

**Local: Alameda Paulo Gonçalves, nº 61 - São Vicente**

**Propr.: Ilha Porchat**

**SITUAÇÃO S/ ESCALA**



**Proprietário:**  
Ilha Porchat Clube

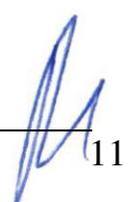
**Áreas**

<b>Do Terreno:</b>	11.000,00 m <sup>2</sup>
<b>APROVADO</b>	8.027,36 m <sup>2</sup>
<b>ACRESCIMO</b>	584,08 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	8.611,44 m <sup>2</sup>

**Resp. Técnico:**  
Elaine Carvalho Serrão  
CREA 5061286017 - SP

FOLHA 02/02	PROJETO DE SISTEMAS DE PREVENÇÃO E COMBATE Á INCÊNDIOS
 Consultoria & Projetos de Incêndio projam@projam.com.br (11) 5541-9380	ASSUNTO: ANÁLISE DE PROJETO
	OCUPAÇÃO: CLUBE ILHA PORCHAT
ESCALA 1:200  DATA 08 / 09 / 2018  FORMATO A1	LOCAL: ALAMEDA PAULO GONÇALVES / SÃO VICENTE - SP Nº 61
	PROPRIETÁRIO: ILHA PORCHAT CLUBE
	RESP. TÉCNICO: ELAINE CARVALHO SERRÃO
	PROJETISTA: PROJAM CONSULTORIA & PROJETOS DE INCÊNDIO

fls. 491



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO VANZELLA VICENTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/06/2022 às 16:19, sob o número WSV22700851196. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0012518-71.2018.8.26.0590 e código RqgPODQU.

Diante do supracitado, retifico a área do terreno do imóvel para 11.000,00 m2, conforme registrado na certidão de transcrição e projeto apresentado, onde que, por um equívoco, foi utilizado a área de outro terreno.

Já a área construída, não houve alterações em suas medidas.

A seguir, apresento a nova planilha de avaliação, com a área do terreno retificada:

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL UTILIZANDO FATORES								
DADOS - IMÓVEL AVALIANDO								
<b>LOCAL:</b> Alameda Paulo Gonçalves, nº 61				<b>Medidas</b>		<b>Índice Fiscal</b>	<b>Estado de Conservação</b>	
		<b>Terreno</b>	<b>Área construída</b>					
<b>Bairro</b>	Ilha Porchat	<b>Cidade</b>	São Vicente	11.000,00	8.611,44	228,73	C - Regular - Depreciação = 2,52 %	
<b>ano construção</b>	1972			<b>Idade - anos</b>	49	K	<b>CUB</b>	
<b>idade Real</b>	49			<b>Vida útil - ref - anos</b>	80		0,485	<b>1.759,98</b>
				<b>Idade Ref - anos</b>	61,25%			Ref. Janeiro / 2022
Determinação do fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação - Foc					Foc = R + K x ( 1 - R )			
R = <b>Coefficiente residual</b>								
<b>Classe</b>	<b>Tipo</b>	<b>Vida Ref. Padrão Médio</b>	<b>Vida</b>	80	<b>Foc= 59%</b>			
Comercial	Galpão		<b>R</b>	20%				
<b>Valor médio Tabela Portaria CAJUFA 03-2007</b>								
<b>Classe</b>	<b>Grupo</b>	<b>Padrão</b>	<b>Valor médio</b>					
Comercial	Galpão	Médio	1,541					

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO VANZELLA VICENTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/06/2022 às 16:19, sob o número WSV22700851196. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0012518-71.2018.8.26.0590 e código RqgPODGU.

**Pesquisa de imóveis no mercado imobiliário**

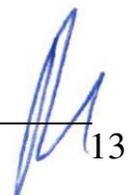
Elem.	Descrição	Área útil	Área Terreno	Valor oferta	Valor (-10%)	Índice Fiscal	Padrão Constr.	Estado Conserv.
1	Alameda Paulo Gonçalves 303	1	2903	2.350.000,00	2.115.000,00	228,73	1,541	c
2	Alameda Ari barroso 71	1	596	378.000,00	340.200,00	228,73	1,541	c
3	Alameda Paulo Gonçalves 272	1	327	380.000,00	342.000,00	228,73	1,541	c
4	Alameda Franck Richards 192	1	2154	3.300.000,00	2.970.000,00	228,73	1,541	c
5	Alameda Paulo Gonçalves 680	644	2179	3.000.000,00	2.700.000,00	228,73	1,541	c
6	Alameda Paulo Gonçalves 787	1	1200	1.280.000,00	1.152.000,00	228,73	1,541	c
7	Alameda Paulo Gonçalves 96	1	695	720.000,00	648.000,00	228,73	1,541	c

Elemento	K	Idade	Residual	foc
1	0,485	0	20%	0,5886
2	0,485	0	20%	0,5886
3	0,485	0	20%	0,5886
4	0,485	0	20%	0,5886
5	0,485	0	20%	0,5886
6	0,485	0	20%	0,5886
7	0,485	0	20%	0,5886

**Homogeneização dos valores utilizando fatores**

Valor terreno (m2)	Fator Oferta	Fator Área	Fator Local - Índice fiscal	Fator Foc	Fator Padrão
809,51	0,9	0,8729	1,0000	1,0000	1,000
634,23	0,9	0,7162	1,0000	1,0000	1,000
1.162,08	0,9	0,6644	1,0000	1,0000	1,000
1.532,03	0,9	0,8410	1,0000	1,0000	1,000
1.376,78	0,9	0,8422	1,0000	1,0000	1,000
1.066,67	0,9	0,7817	1,0000	1,0000	1,000
1.035,97	0,9	0,7301	1,0000	1,0000	1,000

<b>Homogeneização</b>	<b>Unit. Homogeneizado</b>
-----------------------	----------------------------



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO VANZELLA VICENTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/06/2022 às 16:19, sob o número WSV/C22700851/196. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00112518-71.2018.8.26.0590 e código RGCP/ODGUJ.

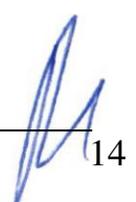
0,786	0,7729	635,97	625,68
0,645	0,6162	408,80	390,80
0,598	0,5644	694,88	655,89
0,757	0,7410	1.159,53	1.135,16
0,758	0,7422	1.043,53	1.021,80
0,703	0,6817	750,39	727,09
0,657	0,6301	680,70	652,73

<b>Média</b>		767,68	744,16
<b>Lim inf -30%</b>		537,38	520,92
<b>Lim Sup. + 30%</b>		997,99	967,41

<b>Média após homogeneização</b>		690,48	665,35
<b>Lim inf -30%</b>		483,34	465,74
<b>Lim Sup. + 30%</b>		897,63	864,95

<b>Valor final do imóvel após as devidas homogeneizações</b>	<b>22.369.349,76</b>	
		<b>22.092.862,14</b>

**Valor do imóvel**  
**R\$**  
**22.000.000,00**



**4- CONCLUSÃO:**

Diante do anteriormente relatado, este perito retifica a área do terreno avaliado, onde por um equívoco, foi adotado outro valor, onde na realidade a área do terreno é de 11.000 m<sup>2</sup> (Onze mil metros quadrados), conforme certidão de transcrição e projetos apresentado.

Após a devida retificação junto a planilha de avaliação, o valor para a venda do imóvel localizado na Alameda Paulo Gonçalves número 61 – Ilha Porchat – São Vicente – SP, **tem seu valor de mercado de R\$ 22.000.000,00 (Vinte e Dois Milhões de Reais).**

Conforme planilha de avaliação retificada e anexa a este laudo de esclarecimentos.

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, 03 de Junho de 2022.

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