

---

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

**REFERENTE:** PROCESSO N.º 1023756-55.2023.8.26.0021 - N.º de controle 2023/001097

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

**REQUERENTE:** ESPÓLIO DE VITO GUGLIELMI

**REQUERIDO:** RAFAEL RACY E OUTRO

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

**L A U D O**

**I - DADOS DO REQUERENTE:**

**ESPÓLIO DE VITO GUGLIELMI**, já qualificado nos autos em epígrafe,

**II – CONSIDERAÇÕES INICIAIS:**

A perícia foi deferida pelo M.M. Dr. Juiz de Direito, determinando que seja realizada a vistoria ao imóvel, do Requerido, elaborando o laudo de avaliação, determinando o valor para venda, **Apartamento nº 1002, localizado no 10º andar ou 11º pavimento do Edifício Palomar, situado à Alameda Rotary Club, nº 36, na Ilha Porchat, na cidade e comarca de São Vicente - Matrícula nº 155.748 do Registro de Imóveis de São Vicente.**

Inicialmente, a diligência Pericial, estava agendada para ser realizada no dia 22 de Fevereiro de 2024 às 14:00 horas.

Por um equívoco, este perito realizou a perícia no dia 19 de Fevereiro de 2024, às 14:00 horas.

No momento da diligência pericial, este perito foi recebido pelo Sr. Luiz Cassio Nóbrega Rezende - Tio do Requerido, que prontamente liberou o acesso deste perito ao apartamento para poder realizar a devida vistoria.

**III - PARTICIPANTES:**

Sr. Luiz Cassio Nóbrega Rezende - Tio do Requerido.

**IV – METODOLOGIA E INSTRUMENTOS UTILIZADOS:**

A perícia foi elaborada com base na legislação vigente:

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

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

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

- **4.1.1 – Vistoria ao imóvel avaliando**

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

- *Descrição interna e vistoria externa de áreas comuns;*

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

- **4.1.2 - Caracterização do terreno**

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

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

- *Infra-estrutura urbana e equipamento comunitário disponível;*

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

- *Outras situações relevantes.*

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

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

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

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

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

- **4.1.4 - Caracterização da região**

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

- *Aspectos físicos: relevo e consistência do solo;*

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

- *Infra-estrutura urbana: pavimentação, redes de água, de esgoto, de energia elétrica, de gás canalizado, de telefone iluminação pública, sistema de transporte coletivo, coleta de lixo, 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;*

- **4.1.5 - Escolha da metodologia**

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

**- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**

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

**- MÉTODO EVOLUTIVO**

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

**- MÉTODO INVOLUTIVO**

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

**- MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA**

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

**- MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO**

*Utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.*

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

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

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

Para tanto, utilizaremos o tratamento por fatores.

- **4.1.5.1 - Pesquisa de dados**

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

• **4.1.5.2 – Coleta de dados**

*Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas 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-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.*

## **4.2 - Tratamento de Dados**

### **- Preliminares**

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

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

*A exclusão prévia de elementos amostrais deve ser justificada.*

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

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

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

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

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

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

### **4.2.1- Tratamento por fatores**

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

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

*- A elasticidade de preços representada pelo fator oferta*

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

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

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

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

***- Fator oferta***

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

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

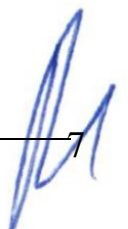
***- Fator localização***

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

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

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

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



**a). Fator área**

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

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

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

**b) Padrão construtivo das benfeitorias**

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

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

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

**- Fatores complementares**

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

**- Aplicação dos fatores**

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

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

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

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

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

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



*Onde:*

*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).*

#### **4.3 - Avaliação de Lojas**

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

#### **4.4 - Apresentação do valor final do imóvel**

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

#### **4.5- Campo de arbítrio**

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

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

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

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


**V - DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO IMÓVEL:**

De acordo com os documentos apresentado, o imóvel em questão é o Apartamento nº 1002, localizado no 10º andar ou 11º pavimento do Edifício Palomar, situado à Alameda Rotary Club, nº 36, na Ilha Porchat, na cidade e comarca de São Vicente - Matrícula nº 155.748 do Registro de Imóveis de São Vicente.

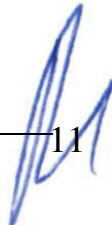
Conforme constatado durante a diligência pericial, o apartamento possui Três dormitórios, Sala, Cozinha, três banheiros e dependência de empregada.

O apartamento possui ainda uma vaga de garagem.

Conforme pesquisa junto à Prefeitura Municipal de São Vicente, constatamos que o apartamento possui **132,04 m2 de área construída** e uma fração ideal de **terreno de 25,06 m2**.

		PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE SECRETARIA DA FAZENDA			AVISO RECIBO IMPOSTO PREDIAL (TR2) E IMPOSTO TERRITORIAL URBANO (TR1) TAXA DE SERVIÇOS URBANOS: COLETA E REMOÇÃO DE LIXO DOMICILIAR (TSU1)			INSCRIÇÃO ANTERIOR <b>21600723105000036040</b>		
Inscrição Cadastral	Ano Base	Exercício	Aviso Nº	Acesso	Tributo	<b>DATAS DE VENCIMENTO</b>				
<b>1600723105000036040</b>	2024	2024	00498862/2024	58568	02	Única 31/01				
Área Terreno / Fração Ideal	Valor m2 Terreno (R\$)	Valor Venal (R\$)	Dep. Terr	Perim.	Lim.	1a	2a	3a		
25,06	1.968,77	49.337,38		1	01	17/01	11/02	11/03		
Área Construída	Valor m2 Construção (R\$)	Valor Venal Construção (R\$)	Tipo	Subcl	Matrícula CRI	4a	5a	6a		
132,04	2.193,99	289.694,44	B1	B	155748	11/04	11/05	11/06		
Valor Venal Imóvel (R\$)	Aliquota	TSU1 C.Dif.	Imposto Anual (R\$)	TSU Anual (R\$)	Tx Sin. (R\$)	IPTU Isenção	7a	8a	9a	
339.031,82	1.3%	NI	4.262,83	1.023,66	0,00	NI	11/07	11/08	11/09	
Total Anual (R\$)	Parcela s/ Multa (R\$)	Parcela c/ Multa (R\$)	Imposto Verde Red(%)	IPTU Cál. Dif.						
5.286,49	440,54	Conforme instrução	0,00	00						
Proprietário						<b>Observações</b>				
LUIS CASSIO NOBREGA DE REZENDE						ESTE CARNE SUBSTITUI O AVISO RECIBO NO. 00498862 EM DECORRENCIA DO PROC. NO.03059421 SUSPENDER PAGAMENTO DO CARNE INICIAL E CONTIVER PARCELAS JA PAGAS.				
Possuidor										
Local do Imóvel										
ROTARY CLUB, ALAMEDA Nº: 36, APTO 1002 - ED. PALOMAR										

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO VANZELLA VICENTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/03/2024 às 16:14, sob o número WSVVC24700508108. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023756-55.2023.8.26.0021 e código Tjz0aNI.



De acordo com a vistoria, constatamos que, o apartamento, possui piso em revestimento cerâmico, em todo o imóvel, e nos dormitórios apresenta piso do tipo laminado, de modelo e qualidade satisfatório.

Todas as paredes, são em alvenaria, tendo recebido acabamento em massa de areia e cimento, com acabamento em massa fina e pintura em látex, de qualidade satisfatório.

Nas áreas frias, possuem revestimentos cerâmico nas paredes, até o teto, de qualidade satisfatório.

Todo o teto do imóvel, é em laje e acabamento em pintura látex, de qualidade satisfatório.

Contatamos ainda que, junto ao pavimento térreo do edifício, possui uma piscina, de uso dos condôminos.

### **5.1- Das instalações elétricas e hidráulicas**

Todo o sistema, aparentemente, encontra-se em perfeitas condições, não sendo constatado qualquer irregularidade no local.

### **5.2 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO**

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

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

A sua área é de 148,424 km<sup>2</sup>, o que resulta numa densidade demográfica de 2 378,59 habitantes por quilômetro quadrado.

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

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

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

O imóvel está localizado na **Alameda Rotary Club, nº 36, na Ilha Porchat, na cidade e comarca de São Vicente.**

A Ilha Porchat, é um promontório situado no litoral de São Paulo entre as Baías de São Vicente e Santos, e as praias dos Milionários e Itararé.

A Ilha é um dos principais pontos turísticos pertencentes ao município paulista de São Vicente.

É interligada à ilha de São Vicente por uma ponte, muito embora apesar do nome, a "Ilha" Porchat nunca tenha sido verdadeiramente uma ilha, pois só se separava da ilha principal quando a maré subia, daí a razão da construção de uma ponte. Hoje a "ilha" é interligada à cidade por meio de uma via comum de duas mãos, tendo duas pistas cada uma. A Al Paulo Gonçalves que liga a ilha as Av Ayrton Senna da Silva e a Av Manoel da Nóbrega. Possui restaurantes, hotelaria, residências e clubes de festas.

O imóvel está localizado a menos de 5,0 km do centro da cidade.

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

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

Ainda está próximo a escolas particulares, supermercados e de frente ao lendário clube Ilha Porchat.

## **VI - RELATÓRIO FOTOGRAFICO:**



**Foto 01, 02 e 03** – Vista da Fachada do Prédio.

**Data-** 19-02-2024



Foto 04, 05 e 06 – Vista da garagem coberta e aberta do edifício e área da piscina.

Data- 19-02-2024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO VANZELLA VICENTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/03/2024 às 16:14, sob o número WSV24700508108. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023756-55.2023.8.26.0021 e código Tjz0aNL1.



Foto 07, 08 e 09 – Vista da Sala, Cozinha e área de serviço.

Data- 19-02-2024



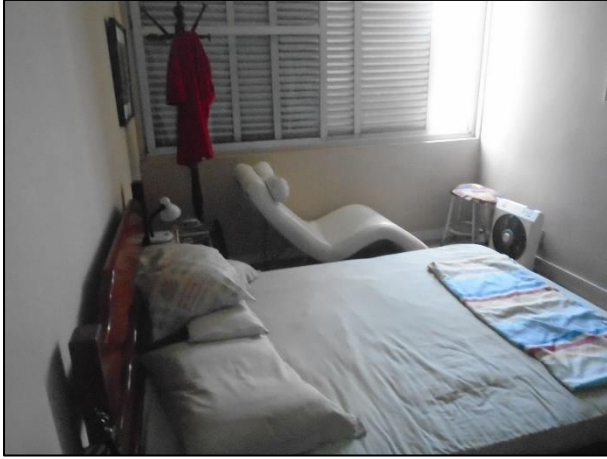


**Foto 10. 11 e 12** – Vista da dependência de empregada e banheiros.

**Data-** 19-02-2024

17

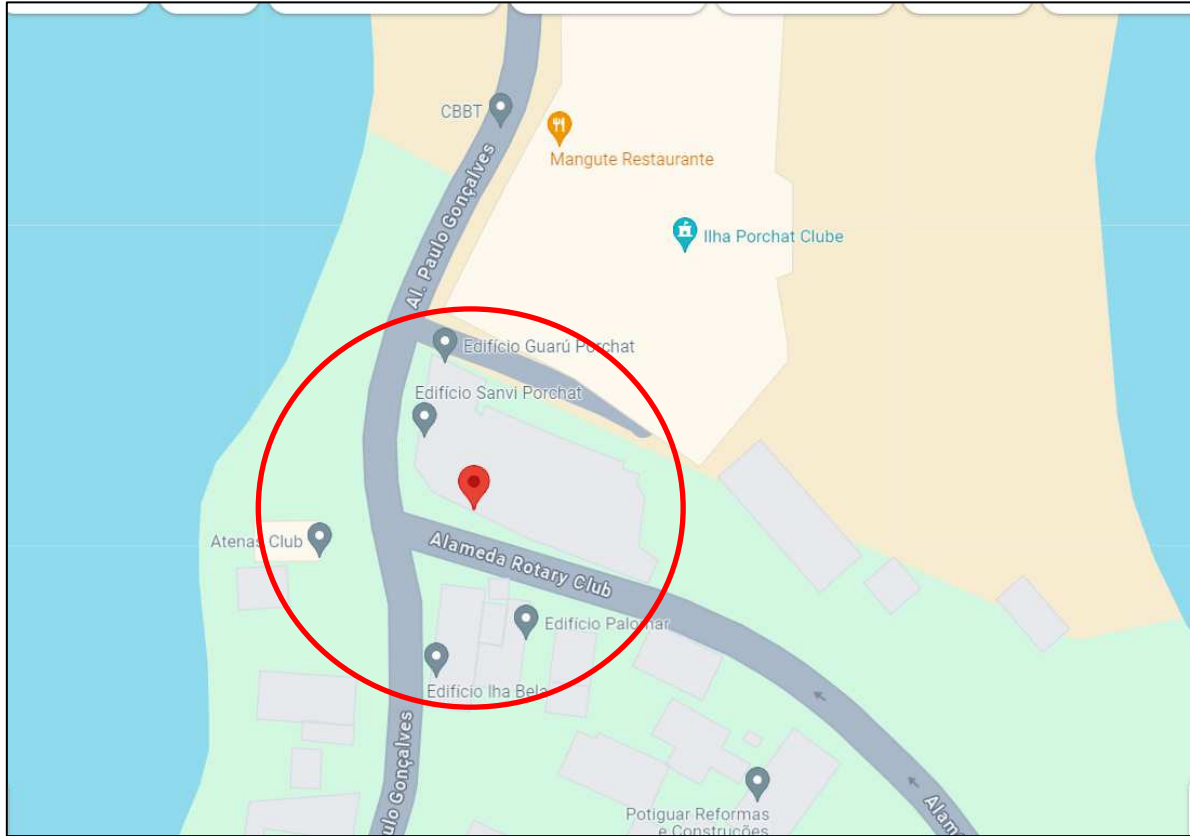
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO VANZELLA VICENTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/03/2024 às 16:14, sob o número WSVC24700508108. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023756-55.2023.8.26.0021 e código Tjz0aNL1.



**Foto 13, 14 e 15** – Vista dos dormitórios.

**Data-** 19-02-2024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO VANZELLA VICENTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/03/2024 às 16:14, sob o número WSV24700508108. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023756-55.2023.8.26.0021 e código Tjz0aNL1.

**VII – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:****FIGURA 01**– Localização do imóvel.**Data**- 19-02-2024**Fonte** – Google



**Figura 02** – Vista aérea da localização do imóvel.

**Data-** 19-02-2024

**Fonte** – Google



**VIII - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:**

**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL UTILIZANDO FATORES**

**DADOS - IMÓVEL AVALIANDO**

LOCAL:	Alameda Rotary Club, nº 36		Apto 1002	Medidas		Índice Fiscal	Estado de Conservação
	Bairro	Cidade		Terreno	Área construída		
	Ilha Porchat	São Vicente		25,06	132,04	228,73	b - entre nova e Regular - Depreciação = 0,32 %

Idade anos	30	K	CUB
Vida útil ref - anos	60		
Idade Ref - anos	50,00%		
		0,623	1.959,87
			Ref. Março 2024

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	Apto	R	R	20%

<b>Foc=</b>	0,6984
-------------	--------

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

Pesquisa de imóveis no mercado imobiliário								
Elem.	Descrição	Área útil	Área Terreno	Valor oferta	Valor (-10%)	Índice Fiscal	Padrão Constr.	Estado Conserv.
1	Alameda Rotary Club, nº 36 - Apto 502	132,0	25,06	330.000,00	297.000,00	228,73	2,2390	b
2	Alameda Rotary Club, nº 36 - Apto 801	132,0	25,06	380.000,00	342.000,00	228,73	2,2390	b
3	Alameda Rotary Club, nº 36 - Apto 302	136,0	25,06	370.000,00	333.000,00	228,73	2,2390	b
4	Alameda Rotary Club, nº 36 - Cod Apto 2752	112,0	25,06	330.000,00	297.000,00	228,73	2,2390	b
5	Alameda Rotary Club, 164 - Cod Apto 23783 - Ilha Porchat	112,0	1,00	350.000,00	315.000,00	228,73	2,2390	b
6	Alameda Rotary Club, nº 36 - Apto 912	132,0	25,06	478.000,00	430.200,00	228,73	2,2390	b
7	Alameda Paulo Gonçalves, 100 – Cod Apto 2993621273, Ilha Porchat	57,0	1,00	400.000,00	360.000,00	228,73	2,2390	b
8	Alameda 28 de Setembro, 63, Cod Apto 2979186162 Ilha Porchat	235,0	1,00	1.600.000,00	1.440.000,00	228,73	2,2390	b
9	Alameda Paulo Gonçalves, 63, Cod Apto U7ZHQ67IElfgmSvl - Ilha Porchat	180,0	1,00	1.250.000,00	1.125.000,00	228,73	2,2390	b
10	Alameda Rotary Club, nº 36 – Cod Apto 2978205008	155	1,00	1.690.000,00	1.521.000,00	228,73	2,2390	b

Elemento	K	Idade	Residual	foc
1	0,623	30	60%	0,849
2	0,623	30	60%	0,849
3	0,623	30	60%	0,849
4	0,623	30	60%	0,849
5	0,7	25	60%	0,880
6	0,77	20	60%	0,908
7	0,7	25	60%	0,880
8	0,623	30	60%	0,849
9	0,7	25	60%	0,880
10	0,623	30	60%	0,849

Este documento é cópia digitalizada por RICARDO VANZELLA VICENTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/03/2024 às 16:14, sob o nº 1023756-55.2023.8.26.0021 e código 11202411. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023756-55.2023.8.26.0021 e código 11202411.

Homogeneização dos valores utilizando fatores					
Valor imóvel (m2)	Fator Oferta	Fator Área	Fator Local - Índice fiscal	Fator Foc	Fator Padrão
2.499,24	0,9	1,0000	1,0000	0,8224	1,000
2.877,92	0,9	1,0000	1,0000	0,8224	1,000
2.720,59	0,9	1,0074	1,0000	0,8224	1,000
2.946,43	0,9	0,9597	1,0000	0,8224	1,000
3.125,00	0,9	0,9597	1,0000	0,7936	1,000
3.620,12	0,9	1,0000	1,0000	0,7692	1,000
7.017,54	0,9	0,9003	1,0000	0,7936	1,000
6.808,51	0,9	1,0747	1,0000	0,8224	1,000
6.944,44	0,9	1,0395	1,0000	0,7936	1,000
10.903,23	0,9	1,0409	1,0000	0,8224	1,000

Homogeneização		Unit. Homogeneizado	
Mult.	Soma	Mult.	Soma
0,740	0,7224	1.849,89	1.805,51
0,740	0,7224	2.130,17	2.079,07
0,746	0,7298	2.028,65	1.985,58
0,710	0,6821	2.092,96	2.009,77
0,685	0,6533	2.142,11	2.041,63
0,692	0,6692	2.506,01	2.422,45
0,643	0,5940	4.512,79	4.168,10
0,795	0,7971	5.416,07	5.427,34
0,742	0,7331	5.156,11	5.091,16
0,770	0,7633	8.400,37	8.322,60

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO VANZELLA VICENTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/03/2024 às 16:14, sob o número WSVC24700508108. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023756-55.2023.8.26.0021 e código Tjz0aNL1.



<b>Média</b>	3.623,51	3.535,32
<b>Lim inf -30%</b>	2.536,46	2.474,72
<b>Lim Sup. + 30%</b>	4.710,57	4.595,92

<b>Média após homogeneização</b>	4.512,79	4.168,10
<b>Lim. inf. - 30%</b>	3.158,95	2.917,67
<b>Lim. Sup. + 30%</b>	5.866,63	5.418,54

<b>Valor final do imóvel após as devidas homogeneizações</b>	<b>595.869,13</b>	
		<b>550.356,48</b>

<b>Valor para Venda R\$ 570.000,00</b>
--

**IX - CONCLUSÃO:**

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

**O apartamento nº 1002, localizado no 10º andar ou 11º pavimento do Edifício Palomar, situado à Alameda Rotary Club, nº 36, na Ilha Porchat, na cidade e comarca de São Vicente - Matrícula nº 155.748 do Registro de Imóveis de São Vicente, tem seu valor de mercado, a fim de venda de R\$ 570.000,00 (Quinhentos e Setenta Mil Reais).**

Conforme planilha de avaliação anexa a este laudo.

**X - CONSIDERAÇÕES FINAIS:**

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

1 - Inspecionamos pessoalmente o local objeto do presente trabalho, quando permitida a entrada.

2 - Não temos interesse ou inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo.

3 - No melhor conhecimento e crédito, as vistorias, análise e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

4 - A presente vistoria e o respectivo laudo foram elaborados com a estrita observância dos postulados do Código de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e do IBAPE (Resolução 205 de 20 de setembro de 1.971).

**XI - HONORÁRIOS PERICIAIS:**

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

Termos em que pede deferimento.

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

**XII - ENCERRAMENTO:**

Este Laudo compõe-se de 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, 18 de Março de 2024.

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