

Felipe Alcântara - Perito Judicial Avaliador
Creci/SP – 130.722-F

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA MM 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

Autos do Processo nº. 0002893-03.2010.8.26.0587

FELIPE DA SILVA ALCÂNTARA, Perito Judicial Avaliador, inscrito no CRECI/SP nº 130.722-F, já qualificado nos autos da ação em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o que segue.

1. DOS ESCLARECIMENTOS PRELIMINARES

Após a juntada do laudo pericial aos autos, verificou-se a existência de divergência material na identificação do imóvel vistoriado, circunstância que decorreu da escassez de elementos cadastrais constantes nos autos à época da diligência, tendo sido disponibilizado inicialmente apenas o número da inscrição municipal.

Em razão disso, a diligência realizada em 14 de maio de 2024 foi efetuada em imóvel localizado na Avenida Benedito Izidoro de Moraes nº 313, na região de Jaquehy, Município de São Sebastião/SP, conforme consignado no laudo anteriormente apresentado.

Entretanto, após a análise de manifestações posteriores juntadas aos autos, verificou-se que as fotografias utilizadas na divulgação do bem em plataforma de leilão correspondem a imóvel distinto daquele efetivamente objeto do litígio, o que gerou confusão na correta identificação da unidade imobiliária.

2. DA IDENTIFICAÇÃO CADASTRAL DO IMÓVEL

Conforme certidão expedida pela Prefeitura Municipal de São Sebastião, o cadastro imobiliário sob Inscrição nº 3133.111.6377.0264.0000 corresponde ao imóvel localizado na Avenida Benedito Izidoro de Moraes nº 311, bairro Juquehy, com as seguintes características cadastrais:

- Área do terreno: 728,75 m²
- Área construída: 360,11 m²
- Testada: 14,00 m
- Proprietária cadastrada: Cinira dos S. Florêncio.

Tal constatação demonstra que o cadastro municipal apresenta divergências significativas àquelas consideradas na vistoria originalmente realizada.

3. DA NECESSIDADE DE RETIFICAÇÃO DO OBJETO PERICIAL

Diante das divergências identificadas entre localização, descrição constante nos autos, o cadastro municipal e o imóvel efetivamente vistoriado, verificou-se a necessidade de retificação do objeto da perícia, de modo a permitir a correta identificação do bem imóvel a ser avaliado.

Assim, com vistas à fiel observância do princípio da verdade real e à adequada instrução técnica do processo, o perito apresenta a complementação dos trabalhos periciais, mediante:

- confirmação do imóvel objeto da demanda;
- realização de nova diligência técnica, caso necessário;
- apresentação de laudo complementar retificado, considerando os dados cadastrais corretos do imóvel.

Felipe Alcântara - Perito Judicial Avaliador
Creci/SP – 130.722-F

5. DO REQUERIMENTO

Diante do exposto, requer o perito a Vossa Excelência:

- a) Seja recebida a presente manifestação como esclarecimento técnico acerca da divergência identificada na vistoria realizada;
- b) Juntada do Laudo Pericial retificado do objeto pericial de acordo com nova diligência técnica realizada no imóvel correto;

Termos em que,

Pede deferimento.

São Sebastião, 9 de março de 2026

FELIPE DA SILVA ALCÂNTARA

Perito Avaliador - Creci/SP 130.722

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE PERÍCIA JUDICIAL
(RETIFICADO)

Autos do Processo nº. 0002893-03.2010.8.26.0587

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Em vinte e nove de janeiro de dois mil e vinte e quatro, o Perito FELIPE ALCÂNTARA, CRECI/SP 130.722, foi nomeado pelo M.M. JUÍZ DE DIREITO GUIHERME KIRSCHNER DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO para desempenhar as suas funções com honestidade, lealdade e disciplina, visando a avaliação do imóvel dos autos do processo em epígrafe.

I – HISTÓRICO

O presente trabalho pericial decorre da nomeação do perito Felipe da Silva Alcântara, inscrito no CRECI/SP nº 130.722-F, para proceder à avaliação imobiliária do bem objeto da presente demanda judicial.

Em momento anterior da instrução processual foi elaborado laudo pericial de avaliação do imóvel indicado nos autos, tendo sido realizada diligência técnica em 14 de maio de 2024, ocasião em que se procedeu à vistoria de imóvel localizado na Avenida Benedito Izidoro de Moraes, nº 313, bairro Juquehy, Município de São Sebastião/SP, com base nas informações disponíveis nos autos naquele momento.

Posteriormente à juntada do referido laudo, foram apresentadas manifestações pelas partes e por terceira interessada, indicando possível divergência entre o imóvel efetivamente objeto da demanda e o imóvel cujas imagens constavam na divulgação do leilão judicial, circunstância que gerou questionamentos acerca da correta identificação do bem.

Em razão dessa controvérsia, foi proferida decisão judicial determinando a suspensão do leilão anteriormente designado, diante da dúvida objetiva quanto à identificação do imóvel objeto da alienação judicial, uma vez que tal situação poderia comprometer a regularidade e a segurança jurídica do procedimento.

Na mesma decisão, o MM. Juízo determinou a adoção de providências para elucidação técnica da identidade do bem, incluindo a intimação do perito avaliador para prestar esclarecimentos acerca da correspondência entre o imóvel vistoriado e aquele efetivamente objeto do processo, bem como a apresentação de documentação pelas partes interessadas.

Diante dos elementos posteriormente apresentados nos autos, restou evidenciada a necessidade de retificação da identificação do imóvel e realização de nova vistoria técnica, a fim de assegurar a correta caracterização do bem objeto da avaliação judicial.

Assim, em atendimento à determinação judicial e visando garantir a precisão técnica da prova pericial, foi determinada a realização de nova perícia judicial no imóvel correto, com a finalidade de proceder à sua adequada caracterização física e à determinação do respectivo valor de mercado, nos termos da presente avaliação.

I – CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES – imóvel de uso misto, localizado na Avenida Benedito Izidoro de Moraes, 311, Juguéhy, Distrito de Maresias – São Sebastião/SP.

Trata-se de avaliação de duas edificações assim descrita:

- **Benfeitoria 1:** edificação de uso comercial, térrea, localizada no limite da faixa de servidão da Transpetro (área frontal do terreno), contendo salão, três banheiros e depósito, padrão

construtivo rústico e área construída de 175,04 m².

- **Benfeitoria 2:** edificação de uso residencial, com dois pavimentos, localizada na faixa central do terreno, contendo no térreo sala, cozinha, dois banheiros, varanda e área de lazer. No pavimento superior contém uma suíte, dois dormitórios, banheiro e uma sala. Possui padrão construtivo rústico e área construída total de 185,72 m².

O imóvel assim se descreve e caracteriza.

Em consulta deste perito ao cadastro da Prefeitura Municipal do município, localizou-se a inscrição cadastral nº. 3133.111.6377.0264.0000 em nome Cinira dos S Florêncio, com área de terreno 728,75 m² e área construída 360,11 m², com testada de 14,00 m tendo como referencial a Av. Benedito Izidoro de Moraes, 313.

Há ainda nos fundos do terreno uma edificação de uso residencial da qual não está inserida no polo de avaliação do presente trabalho.

III - EQUIPAMENTO UTILIZADOS

Foram utilizados durante os exames: Câmera digital de 12 megapixels do aparelho Telefônico Iphone 11, com uma resolução de 4000x3000 pixels.

IV- METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

Para a realização do presente trabalho em função principalmente do número insuficiente de amostras com características e potenciais similares ao imóvel avaliando, utilizou-se o MÉTODO EVOLUTIVO do qual permite o

Felipe Alcântara - Perito Judicial Avaliador
Creci/SP – 130.722-F

cálculo do valor de mercado de um imóvel a partir do valor de seu terreno (utilizando-se do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO) e da quantificação dos CUSTOS DE REPRODUÇÃO das benfeitorias existentes e devidamente depreciadas.

As normas referenciadas para elaboração do presente trabalho são:

- ABNT NBR 12721/06 - Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios;
- ABNT NBR 14653-1/19 - Avaliação de Bens;
- ABNT NBR 14653-2/11 - Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos.

Para a realização do presente trabalho, vistoriou-se os ambientes, padrão construtivo e características gerais do imóvel, além da inspeção visual e técnica referente ao imóvel.

V – DOS EXAMES

Realizou-se a vistoria do imóvel no dia 27 de fevereiro de 2026 às 10h30, localizado na Av. Benedito Izidoro de Moraes, 311, bairro Juquehy – São Sebastião/SP, objeto da presente demanda, visando elucidar a determinação de um valor de mercado para o devido imóvel.

Estavam presentes no local a sra. Claudia Nascimento dos Santos, autora. Também estavam presentes o sr. Adilson Florêncio, réu e a sra. Suzana Tavares de Souza, assistente jurídica.

VI – FINALIDADE

A presente perícia tem por finalidade determinar o valor de mercado do imóvel objeto da presente demanda, bem como, de forma analítica, o valor correspondente às benfeitorias existentes, permitindo ao Juízo eventual

Felipe Alcântara - Perito Judicial Avaliador
Creci/SP – 130.722-F

distinção entre terreno e edificações, caso necessário à solução da controvérsia, dos quais estão localizados na Av. Benedito Izidoro de Moraes, 311, bairro de Juquehy – São Sebastião/SP, em região urbana do Litoral Norte do Estado de São Paulo.

VII- PESQUISA:

A pesquisa foi realizada no dia 11 de junho de 2024 utilizando o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, onde se arbitra o valor de mercado para o TERRENO. A avaliação é feita de forma criteriosa e alicerçada nas diretivas e regras da ABTN-Associação Brasileira de Normas e Técnicas, por meio da NBR 14.653, partes 1, 2, 3, e 4, inclusive apresentando informações que reforçam e comprovam o valor do imóvel (Quadro Amostral, Planilha de Cálculos). Para o trabalho em tela a pesquisa foi restrita à terrenos na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, trazendo à realidade do objeto a devida homogeneização dos dados amostrais.

Para a pesquisa de valores foram consultadas imobiliárias, periódicos, exame de documentos, investigação, diligência e informações testemunhais, além de consulta aos corretores imobiliários locais.

Homogeneização é a correção e transformação de atributos, situações e quantificações de um imóvel, através de coeficientes, chamados de fatores, para uma posição paradigma ou imóvel paradigma, que é definido como imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação, adotando-se os seguintes fatores de tratamento:

F1 – Fator oferta: Tendo em vista que todos os imóveis pesquisados tiveram como fonte ofertas de anúncios em sites de internet ou através de corretores de imóveis, TODOS deverão ter seus valores minorados em 10% (dez por cento). Portanto:

$$Fator Oferta (Fof) = 0,90 * R\$ /m^2 pesquisado$$

F2 – Fator testada: também chamado de fator de frente, considera a influência do comprimento da frente do terreno no valor e é função exponencial da proporção entre a frente projetada e a frente de referência, baseado nos índices CAJUFA, considerando-se que o imóvel está localizado na 2ª. região. Portanto:

Região	Descrição	te Referenci Fr (m)	Situação *1	Situação **2
2	residências/comércios/serviços padrão simples a superior	10,00	1,00	entre 0,8409 e 1,1892

*1 Se $F_p = F_r$	1,00
**2 Se $F_r/2 < F_p < 2.F_r$	$(F_p / F_r)^{0,25}$
Se $F_p < F_r/2$	0,8409
Se $F_p > 2.F_r$	1,1892

F3 – Fator profundidade: o resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente projetada principal, baseado nos índices CAJUFA, considerando-se que o imóvel está localizado na 2ª. região. Portanto:

Região	Descrição	Profundidade (m)		Situação	Situação	Situação	Situação	Situação
		mín	max	*1	**2	***3	****4	*****5
2	residências/comércios/serviços padrão simples a superior	25,00	40,00	1,00	$(P/P_{mín})^{0,5}$	0,7071	$(P_{ma}/P_e)^{0,25}$	0,8409

*1 Se $P_{mín} \leq P \leq P_{max}$
**2 Se $0,5 . P_{mín} < P < P_{mín}$
***3 Se $P < 0,5 . P_{mín}$
****4 Se $P > P_{max}$
*****5 Se $P > 2 x P_{max}$

F4 - Fator localização: retorna valores para homogeneização de amostras em relação à localização do imóvel, em comparação aos valores unitários extraídos da planta genérica de valores do município (LC 167/13).

Em relação às construções existentes no imóvel, ou benfeitorias, são obras ou serviços que se realizam em um bem com o intuito de aproveitá-lo, conservá-lo, melhorá-lo ou embelezá-lo, nele incorporadas permanentemente pelo homem, que não podem ser retiradas sem destruição, fratura ou danos. São citadas às vezes como construção (FIKER, 2019)

O custo de reprodução é determinado através de custos

Felipe Alcântara - Perito Judicial Avaliador
Creci/SP – 130.722-F

unitários por metro quadrado dos vários tipos e padrões de construção, obtidos dividindo-se o custo total de uma obra com estrutura e acabamentos similares pela sua área total construída. Os valores são fornecidos através de estudos e publicações técnicas (p. ex. Sinduscon – CUB).

A junção dos dois métodos é denominada MÉTODO EVOLUTIVO e as devidas considerações serão exibidas nas folhas subsequentes assim como a apuração dos valores calculados considerados justos e equilibrados, determinado através de custos unitários por metro quadrado dos padrões construtivos existentes, obtidos através do Custo Unitário Básico (CUB/m²), que possui um aparato legal que é a Lei 4.591/64. Além dele, o CUB/m² também possui seu aparato técnico, conforme esclarecido pelo artigo 53 da referida Lei. Atualmente a Norma Brasileira que estabelece a metodologia de cálculo do CUB/m² é a ABNT NBR 12721:2006, portanto, este é o arcabouço técnico do CUB/m², definido por:

“Custo por metro quadrado de construção do projeto-padrão considerado, calculado de acordo com a metodologia estabelecida em 8.3, pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil, em atendimento ao disposto no artigo 54 da Lei nº 4.591/64 e que serve de base para a avaliação de parte dos custos de construção das edificações.”

O Projeto-Padrão segundo a ABNT NBR 12721:2006, em seu item 3.3, define projetos-padrão como: “Projetos selecionados para representar os diferentes tipos de edificações, que são usualmente objeto de incorporação para construção em condomínio e conjunto de edificações, definidos por suas características principais”

É imprescindível que se considere a depreciação dos imóveis, conforme constatação in loco, levando-se em consideração a idade de construção e a seu aspecto físico conforme preconizado em Norma Brasileira, utilizando-se o cálculo da depreciação do imóvel é utilizado como padrão consagrado a Tabela Ross-Heidecke, onde aponta os percentuais de depreciação de um bem, em relação direta ao estado em que se encontra. Como a tabela não proporciona uma

Felipe Alcântara - Perito Judicial Avaliador
Creci/SP – 130.722-F

leitura direta, faz-se necessário que conheçamos alguns parâmetros para determinação do coeficiente de depreciação do imóvel avaliando.

Vida Útil do Imóvel: estabelecida pela Tabela 4 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo, para aplicarmos a regra de três simples e descobrirmos a IDADE EM % DE VIDA do imóvel avaliando, do qual o imóvel avaliando apresenta:

$$\% \text{ Vida Referencial} = \frac{\text{Idade da construção}}{\text{IR} - \text{idade referencial}}$$

Estado de Conservação (Ec): determinação do qual o imóvel avaliando se enquadra, através de avaliação in loco, de acordo com o estado dos elementos construtivos, motivados principalmente pelas patologias de origem da falta de impermeabilização e que trazem riscos à saúde humana e integridade dos elementos construtivos a médio prazo, classificados através da tabela infra, resultando em: “C – Regular”.

Cód.	Classificação	Cód.	Classificação
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

- **Benfeitoria 1:** E (reparos simples)
- **Benfeitoria 2:** F (reparos simples a importantes)

Tabela de Ross-Heidecke: Determinados os parâmetros necessários para determinação do índice de depreciação do imóvel avaliando, é possível consultar a Tabela 3 encontrando o coeficiente k de correção correspondente ao valor unitário da construção.

Felipe Alcântara - Perito Judicial Avaliador
Creci/SP – 130.722-F

Tipologia	Área m²	Índice CUB	Estado de Conservação EC	Depreciação %	Vida Útil anos	Vida Útil Referencial anos	Valor Residual	Vida Decorrida %	Coefficiente Ross-Heidecke K
salão comercial	175,04	CSL-1 N	E	18,10%	20	60	0,2	33,33%	0,6370
residência com dois pavimentos	185,72	R1-N	F	33,20%	20	70	0,2	28,57%	0,5453

Cálculo Do Valor Da Construção: conforme apurado em análise à documentação recebida e diligência realizada ao imóvel, será utilizado o valor do CUB, através de consulta aos índices publicados pelo Sindicato da Construção Civil do Estado de São Paulo (SINDUSCON). Portanto, o CUB - Unitário Básico no Estado de São Paulo correspondente ao padrão do imóvel avaliando, para o mês de maio de 2024 é correspondente a:

TIPOLOGIA	TIPO	VALOR R\$
Salão comercial	GI	1.207,27
Edificação residencial	R1-N	2.562,62

Portanto, conforme publicação consagrada, CUB – Sinduscon/SP, o valor para reprodução de uma residência unifamiliar de padrão baixo no estado de São Paulo, em janeiro de 2026, desconsiderando-se sua depreciação é de:

- **Benfeitoria 1:** R\$ 1.207,27 /m² (um mil, duzentos e sete reais, vinte e sete centavos).
- **Benfeitoria 2:** R\$ 2.562,62 /m² (dois mil, quinhentos e sessenta e dois reais, sessenta e dois centavos).

Considerando o apurado em diligência, ambas as edificações possuem idade aparentemente de 20 anos de construção, ou seja, já transcorrida 33,33% de sua vida útil total estimada. Dessa forma, através das variáveis apresentadas supra, é possível determinar o fator de obsolescência da benfeitoria.

Fator Obsolescência (Foc): Após homogeneização das

Felipe Alcântara - Perito Judicial Avaliador
Creci/SP – 130.722-F

amostras, em detrimento, principalmente da idade e estado de conservação do imóvel, se faz necessária aplicação de um fator de correção ao valor do imóvel avaliando, chamado Fator Obsolescência.

A depreciação das edificações pode ser calculada pelo critério de Ross-Heidecke, que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e respectivos padrões de acabamento, bem como o estado de conservação, determinado pela expressão:

$$F_{oc} = R + K. (1 - R) \quad (II)$$

Onde,

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação.

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela 2.

K – Coeficiente de Ross-Heidecke, dado pela expressão:

$$K = (1 - E_c) \cdot \left\{ 1 - \frac{\left[\frac{l_e + \left(\frac{l_e}{l_r} \right)^2}{2} \right]}{2} \right\} \quad (III)$$

Ec – Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem, conforme Tabela 4.

le – Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos.

lr – Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia.

Tipologia	Área m²	Índice CUB	Estado de Conservação EC	Depreciação %	Vida Útil anos	Vida Útil Referencial anos	Valor Residual	Vida Decorrida %	Coeficiente Ross-Heidecke K	Fator Obsolescência Foc
salão comercial	175,04	CSL-1 N	E	18,10%	20	60	0,2	33,33%	0,6370	0,7096
residência com dois pavimentos	185,72	R1-N	F	33,20%	20	70	0,2	28,57%	0,5453	0,6362

VIII – DA METRAGEM DO IMÓVEL

Conforme já informado, o imóvel, uma casa em condomínio, está localizada na Av. Benedito Izidoro de Moraes, 311, Bairro Juquehy, São Sebastião/SP, com área de terreno de 728,75 m² e total construído de 360,11 m².

IX – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Benfeitoria 1: salão comercial, composto por salão, três banheiros e depósito. Possui padrão construtivo simples com idade aparente de 20 anos e estado "E" de conservação (reparos simples). Apresenta desgaste pela falta de uso/manutenção preventiva. A edificação possui materiais construtivos que atendem ao padrão *standard* de acabamento, com revestimento argamassado nas alvenarias internas de áreas secas e por revestimento cerâmico em áreas úmidas. A cobertura é composta por telha de fibrocimento suportada por estrutura de madeira sem forro.

Benfeitoria 2: edificação residencial, com dois pavimentos e composta por sala, cozinha, área de lazer, varanda, três banheiros, dois dormitórios e uma suíte. Possui padrão construtivo simples com idade aparente de 20 anos e estado "F" de conservação (reparos simples a importantes) devido desgastes pela falta de uso/manutenção, com patologias em seu interior. A edificação possui materiais construtivos que atendem ao padrão *standard* de acabamento, com revestimento argamassado nas alvenarias internas de áreas secas e por revestimento cerâmico em áreas úmidas. A cobertura é composta por telha cerâmica suportada por estrutura de madeira com laje forro.

X – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL – FACHADA



Figura 1 - vista da fachada do imóvel avaliando

Av. Amazonas, nº. 84 Jd. Primavera, Caraguatatuba/SP – CEP: 11.660-630
Telefones: (12) 9 8131 4428 – Correio-eletrônico: peritofelipealcantara@gmail.com

Está localizada numa região de topografia plana, próxima à praia, sem ação de lençol freático e área valorizada. É dotada de melhoramentos públicos, tais como energia elétrica, abastecimento de água, sistema de coleta de esgoto, coleta de resíduos sólidos urbanos, internet e telefonia, transporte coletivo e vias pavimentadas.

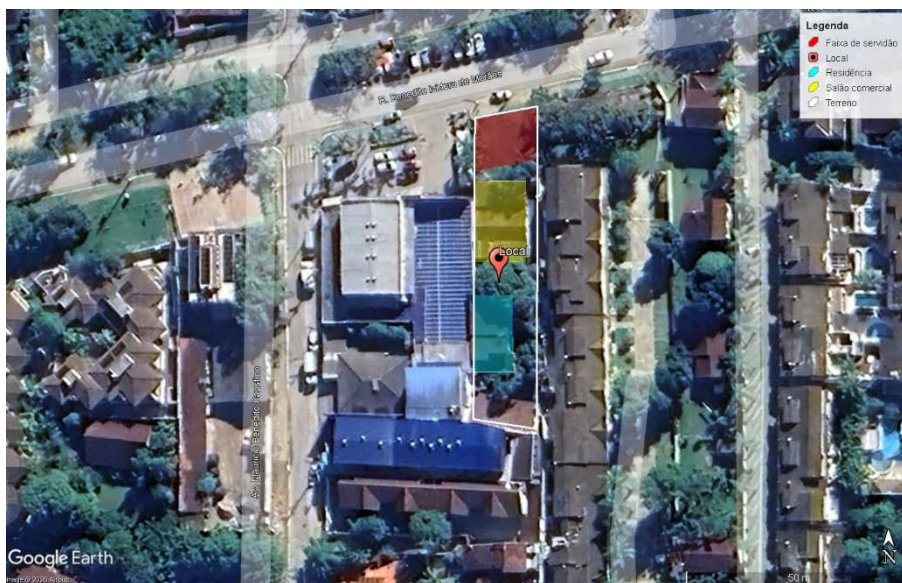


Figura 2 - localização do imóvel

BAIRRO JUQUEHY

Juquehy é uma praia localizada no município de São Sebastião, no estado brasileiro de São Paulo. A praia está situada no bioma da Mata Atlântica, entre as montanhas do Parque Estadual da Serra do Mar e o oceano Atlântico, a 35 km de Bertioga, 50 km de Santos, 47 quilômetros do centro de São Sebastião e 150 de São Paulo, entre a Barra do Una e a Praia Preta. Em 2012, foi eleita pelo The Guardian uma das praias melhores do Brasil.¹

O imóvel avaliado está a cerca de 450 m da praia que leva o mesmo nome do bairro. Possui comércio locais próximos ao imóvel avaliando, tais como restaurantes, padaria, supermercado, farmácia e material de construção.

¹ <https://pt.wikipedia.org/wiki/Juque%C3%AD>

Felipe Alcântara - Perito Judicial Avaliador
Creci/SP – 130.722-F

XI – ESCLARECIMENTOS

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor no mercado imobiliário para a venda. Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados diversos fatores internos objetivando uma avaliação precisa. É importante observar condições de segurança, higiene, mobilidade, lazer, manutenção do imóvel; a localização, comércio, escolas, igrejas, conduções; enfim toda a infraestrutura do bairro, pois são fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

Em virtude do exposto acima, cabe a este avaliador afirmar que:

Com as amostras encontradas na pesquisa de imóveis similares e aplicação ao método utilizado para chegar ao valor de mercado, este perito avaliador chega à conclusão de que o presente imóvel está avaliado dentro do mercado imobiliário para a venda no valor de:

R\$ 2.230.000,00 (DOIS MILHÕES, DUZENTOS E TRINTA MIL REAIS), sendo:

a) Valor da fração do terreno = R\$ 1.764.357,31

b) Valor das benfeitorias = R\$ 452.760,95

Esperamos ter explorado e trazido aos autos as informações técnicas necessárias, para convicção das partes e ao MM. Juízo, e assim colocamo-nos a vossa inteira disposição para outros esclarecimentos julgados pertinentes.

Nada mais havendo a consignar, damos por encerrado o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL**, 9 de março de 2026.

FELIPE DA SILVA ALCÂNTARA

Perito Avaliador - Creci/SP 130.722

Av. Amazonas, nº. 84 Jd. Primavera, Caraguatatuba/SP – CEP: 11.660-630
Telefones: (12) 9 8131 4428 – Correio-eletrônico: peritofelipealcantara@gmail.com

ANEXOS

ANEXO I : Pesquisa de Mercado ;

ANEXO II : Memoriais de cálculos ;

ANEXO III : Mapa de Localização;

ANEXO IV: Vista Aérea;

ANEXO V: Fotografias;

ANEXO VI : Cópia de certidão de valor venal.

ANEXO VII: Quesitos e respostas

Felipe Alcântara - Perito Judicial Avaliador
Creci/SP – 130.722-F

ANEXO I.a: Pesquisa de Mercado
Imóveis na região de Porto Novo

Nº	Logradouro	Bairro	Contato	Valor do Imóvel	Valor do terreno	Área terreno (m²)
01	av. Mãe Bernarda	Juquehy	O Pioneiro Imóveis	(12) 3863-1117	R\$ 750.000,00	223,00
02	rua Benedito do Espírito Santo	Juquehy	Lar e Mar Imóveis	(12) 99642-0210	R\$ 2.700.000,00	702,00
03	rua Manoel de Oliveira	Juquehy	Willians SS Imóveis	(12) 99644-7840	R\$ 990.000,00	425,00
04	rua João Luiz Faustino	Juquehy	Eric Conte Corretor	(12) 99666-6608	R\$ 920.000,00	300,00
05	av. Mãe Bernarda	Juquehy	Cazza Litoral	(12) 99710-8894	R\$ 2.800.000,00	700,00
06	rua Maurício Benedito Faustino	Juquehy	MGF Imóveis	(19) 3294-9454	R\$ 700.000,00	218,00
07	al. Galo da Campina	Juquehy	Wonder & Co Imóveis	(11) 93323-7469	R\$ 500.000,00	208,00
08	rua Pedro Esboriol	Juquehy	G20 Riviera	(13) 98156-8731	R\$ 5.500.000,00	1.260,00
09	rua Ana	Juquehy	MGF Imóveis	(19) 3294-9454	R\$ 1.500.000,00	530,00

Felipe Alcântara - Perito Judicial Avaliador
Creci/SP – 130.722-F

Homogeneização das amostras por fatores

Nº	Valor por m ² (R\$/m ²)	Fator Oferta	Fator testada	Fator profundidade	Fator esquina/ftes múltiplas	Índice de homogeneização da amostra	Total Homog. (R\$/m ²)
1	R\$ 3.363,23	0,90	1,102	0,875	1,100	0,96	R\$ 3.212,41
2	R\$ 3.846,15	0,90	0,927	0,851	1,100	0,78	R\$ 3.002,19
3	R\$ 2.329,41	0,90	0,927	1,012	1,100	0,93	R\$ 2.162,29
4	R\$ 3.066,67	0,90	1,102	0,851	1,100	0,93	R\$ 2.846,64
5	R\$ 4.000,00	0,90	0,951	0,851	1,100	0,80	R\$ 3.205,59
6	R\$ 3.211,01	0,90	1,102	0,880	1,100	0,96	R\$ 3.084,46
7	R\$ 2.403,85	0,90	1,102	0,891	1,100	0,97	R\$ 2.336,37
8	R\$ 4.365,08	0,90	0,927	0,851	1,100	0,78	R\$ 3.407,24
9	R\$ 2.830,19	0,90	0,927	0,830	1,100	0,76	R\$ 2.155,10

Verificação dos valores pelo critério excludente de Chauvenet

Nº	R\$ unit Homog.	R\$ unit Média	Desv. Padrão	d	VC	Observação
01	3.212,41	2823,59	482,16	0,81	1,91	Amostra pertinente
02	3.002,19	2823,59	482,16	0,37	1,91	Amostra pertinente
03	2.162,29	2823,59	482,16	1,37	1,91	Amostra pertinente
04	2.846,64	2823,59	482,16	0,05	1,91	Amostra pertinente
05	3.205,59	2823,59	482,16	0,79	1,91	Amostra pertinente
06	3.084,46	2823,59	482,16	0,54	1,91	Amostra pertinente
07	2.336,37	2823,59	482,16	1,01	1,91	Amostra pertinente
08	3.407,24	2823,59	482,16	1,21	1,91	Amostra pertinente
09	2.155,10	2823,59	482,16	1,39	1,91	Amostra pertinente

Felipe Alcântara - Perito Judicial Avaliador
Creci/SP – 130.722-F

ANEXO I.b: Pesquisa de Mercado

Informações dos imóveis pesquisados

1	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-comercial-e-residencial-2980037405.html Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio   Terreno - 862m² Venda R\$ 630.000 Conheça a vizinhança do imóvel Endereço oculto  Contate o anunciante Email Nome Telefone Mensagem Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.
----------	--

2	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-disponivel-para-venda-no-bairro-de-juquehy-2956724803.html imovelweb Comprar Alugar Temporada Imóvel Novo Serviços Anunciar Entrar      • venda R\$ 2.700.000 IPTU R\$ 4.500 Terreno - 702m² 🔍 🍷 🏠 Mensagem Solicite uma visita Entre em contato com Lar e Mar Juquehy para o imóvel em Juquehy, São Sebastião
----------	--

Felipe Alcântara - Perito Judicial Avaliador
Creci/SP – 130.722-F

3

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-praia-de-juquehy-2996286013.html

imovelweb

ComprarAlugarTemporadaImóvel NovoServiços

AnunciarEntrar

Favorito

Compartilhar

Notas pessoais

Ocultar anúncio

Terreno - 425m²

Venda R\$ 990.000

Rua Manoel de Oliveira, Juquehy, São Sebastião

EE Plínio Gonçalves de Oliveira

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

4

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-juquehy-2971222459.html

imovelweb

ComprarAlugarTemporadaImóvel NovoServiços

AnunciarEntrar

venda

R\$ 920.000

Terreno - 300m²

Mensagem

Solicite uma visita

Entre em contato com Eric conte para o imóvel em Juquey, São Sebastião

Email

Felipe Alcântara - Perito Judicial Avaliador
Creci/SP – 130.722-F

5 [https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-praia-de-juquehy-sao-sebastiao-sp-700m2-id-2605433010 /](https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-praia-de-juquehy-sao-sebastiao-sp-700m2-id-2605433010/)



Terrenos, Lotes e Condomínios à v... / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à v... / Praia de Juquehy / Avenida Mãe Bernarda

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 700m² - Praia de Juquehy

destaque lote/terreno para comprar em Avenida Mãe Bernarda, 0 - Praia de Juquehy, São Sebastião - SP

R\$ 2.800.000

Envie uma mensagem

Nome

6 <https://sp.mgmoveis.com.br/terreno1venda1na1praia1juquehy1sp1venda1sp1sao1sebastiao-296958816>



Terreno / Lote > São Sebastião > Juquehy > Avenida Mauricio Benedito Faustino

4 Fotos

PREÇO R\$ 700.000

Terreno á venda na praia de Juquehy, SP

7

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-praia-de-juquehy-bairros-sao-sebastiao-1800m2-venda-RS3000000-id-2718106149/

VivaReal

COMPRAR

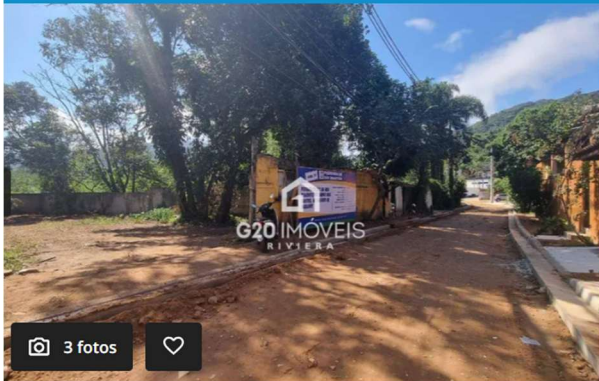
ALUGAR

IMÓVEIS NOVOS

DESCOBRIR

FINANCIAMENTO

ANUNCIAR IMÓVEIS



 3 fotos





Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São Sebastião / Praia de Juquehy / Rua Cezarino Onofre dos Santos

Lote/Terreno à Venda, 1800 m² por R\$ 3.000.000

COD. TE0130

Rua Cezarino Onofre dos Santos, 41 - Praia de Juquehy, São Sebastião - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA

R\$ 3.000.000

Condomínio

SOLICITAR

IPTU

R\$ 2.200

 1800m²

 Não informado

 Não informado

 0 vagas

SOLICITAR

SOLICITAR

ANUNCIANTE

 G20 IMÓVEIS

Entendi

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

8 | <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-praia-de-juquehy-bairros-sao-sebastiao-1260m2-venda-RS5500000-id-2717457934/>

Felipe Alcântara - Perito Judicial Avaliador
Creci/SP – 130.722-F

9	https://sp.mgfimoveis.com.br/terreno1para1venda1em1sao1sebastiao1juquehy1venda1sp1sao1sebastiao-296923493
 mgf imóveis MINHA CONTA BUSCAR FAVORITOS ANUNCIAR > Terreno / Lote > São Sebastião > Juquehy > Rua Ana 3 Fotos PREÇO R\$ 1.500.000 Salas comerciais e coworking Para todas formas de trabalho Fornecemos opções de espaços para todas as maneiras de trabalhar wework.com.br ABRIR Terreno para Venda em São Sebastião, Juquehy	

ANEXO II: Memorial de Cálculo

MEMORIAL DE CÁLCULO
<u>1. AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O VALOR DO M² DO TERRENO</u> <i>MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR M² DAS 9 AMOSTRAS PESQUISADAS</i> <i>Média Aritmética:</i> $\frac{R\\$ 29.415,58}{9} = R\\$ 3.268,40$ <i>Valor na média aritmética</i> → $R\\$ 3.268,40 / m^2$ <i>Portanto, o valor do terreno na média aritmética será de:</i> $193,23 m^2 \times R\\$ 3.268,40 / m^2 = R\\$ 631.536,25$
<i>MÉDIA HOMOGENEIZADA</i> <i>Média homogeneizada =</i> $\frac{\text{somatório das amostras válidas} \cdot \text{Índice de homogeneização}}{n^{\circ} \text{ de amostras válidas}}$ <i>Média homogeneizada =</i> $\frac{R\\$ 29.415,58 \cdot (0,9369055)}{9} = R\\$ 2.823,59$ <i>Valor do imóvel na média homogeneizada =</i> $728,75 m^2 \times R\\$ 2.823,59$ <i>Valor do imóvel na média homogeneizada =</i> $R\\$ 2.131.166,53$
<i>TRATAMENTO DAS AMOSTRAS</i> <i>Valor na média aritmética</i> → $R\\$ 2.823,59 / m^2$ <i>Desvio Padrão</i> → 482,16 <i>Valor Crítico (VC)</i> → 1,91 <i>AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA</i> <i>Graus de liberdade</i> → $9 - 1 = 8$ <i>% de distribuição (tc)</i> → 1,397 <i>Limite superior</i> → $R\\$ 3.061,73 / m^2$ <i>Limite inferior</i> → $R\\$ 2.585,44 / m^2$
<i>CAMPO DE ARBÍTRIO PARA VALOR DO TERRENO</i>

Valor médio estimado unitário: R\$ 2.924,41 *

** para o cálculo da média foram utilizadas as amostras n°. 2 e 4 por estarem dentro da amplitude do intervalo de confiança*

Média: R\$ 2.131.166,53 → (valor adotado)

Limite superior: R\$ 2.152.479,00

Limite inferior: R\$ 1.109.855,00

DETERMINAÇÃO DA FRAÇÃO DE TERRENO CORRESPONDENTE ÀS BENFEITORIAS

Valor da fração de terreno = R\$ unitário x fração ideal de terreno da benfeitoria

<i>Descrição</i>	<i>Benfeitoria 1</i>	<i>Benfeitoria 2</i>
<i>Fração ideal (m²)</i>	<i>292,73</i>	<i>310,59</i>
<i>Fração ideal (%)</i>	<i>40,168%</i>	<i>42,619%</i>
<i>Valor unitário (R\$ /m²)</i>	<i>R\$ 2.924,41</i>	<i>R\$ 2.924,41</i>
<i>Valor da fração ideal de terreno (R\$)</i>	<i>R\$ 856.063,64</i>	<i>R\$ 908.293,67</i>

2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DE REEDIÇÃO DAS BENFEITORIAS

<i>Descrição</i>	<i>Benfeitoria 1</i>	<i>Benfeitoria 2</i>
<i>Tipologias (CUB/Sinduscon)</i>	<i>GI</i>	<i>R1-N</i>
<i>Valor CUB (R\$/m²)</i>	<i>R\$ 1.207,27</i>	<i>R\$ 2.562,62</i>
<i>Área construída (m²)</i>	<i>175,04</i>	<i>185,72</i>
<i>Estado de conservação</i>	<i>435,76</i>	<i>728,75</i>
<i>Idade construtiva (anos)</i>	<i>20</i>	<i>20</i>
<i>Vida referencial (anos)</i>	<i>60</i>	<i>70</i>
<i>Valor residual (%)</i>	<i>20%</i>	<i>20%</i>
<i>Vida decorrida (%)</i>	<i>33,33%</i>	<i>28,57%</i>
<i>Ross-Heidecke</i>	<i>0,6370</i>	<i>0,5453</i>
<i>Fator obsolescimento (depreciação)</i>	<i>0,7096</i>	<i>0,6362</i>

VALOR DAS BENFEITORIAS

$$\checkmark \text{ Benfeitoria 1} = R\$ 1.207,27 \times 0,7096 \times 175,04 \text{ m}^2 = R\$ 149.953,06$$

$$\checkmark \text{ Benfeitoria 2} = R\$ 2.562,62 \times 0,6362 \times 185,72 = R\$ 302.807,90$$

Valor total das benfeitorias: R\$ 452.760,95 (II)

(quatrocentos e cinquenta e dois mil, setecentos e sessenta reais, noventa e cinco centavos)

3. CONCLUSÃO

<i>Item</i>	<i>Descrição</i>	<i>Benfeitoria 1</i>	<i>Benfeitoria 2</i>	<i>TOTAL</i>
1	Terreno	-	-	728,25 m²
1.1	Fração ideal	292,73	310,59	603,32 m ²
1.2	Valor unitário	R\$ 856.063,64	R\$ 908.293,67	R\$ 1.764.357,31
2	Construção	-	-	-
2.1	Área construída	175,04 m ²	185,72 m ²	360,76 m ²
2.2	Valor unitário	R\$ 149.953,06	R\$ 30.2807,90	R\$ 452.760,95
3	TOTAL GERAL	R\$ 1.006.016,70	R\$ 1.220.184,51	R\$ 2.226.201,20

TOTAL GERAL DA AVALIAÇÃO

- Valor da fração do terreno: R\$ 1.764.357,31 (I)
- Valor das benfeitorias: R\$ 452.760,95 (II)
- **VALOR TOTAL DO IMÓVEL: (I) + (II) = R\$ 2.226.201,20 (III)**

CAMPO DE ARBÍTRIO (arredondamento $\geq 1\%$)

Limite superior: R\$ 2.248.463,22

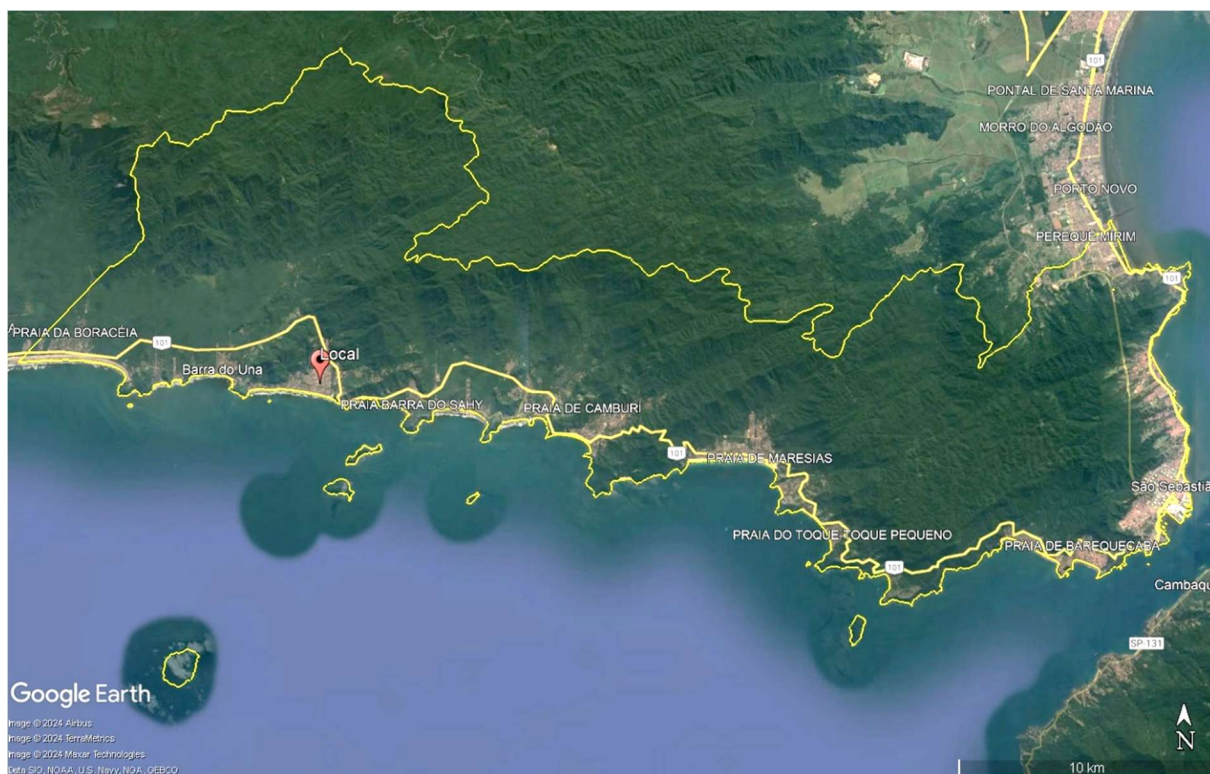
Limite inferior: R\$ 2.203.939,19

Valor arbitrado com arredondamento: R\$ 2.230.000,00
(dois milhões, duzentos e trinta mil reais)

Felipe Alcântara - Perito Judicial Avaliador
Creci/SP – 130.722-F

ANEXO III – Mapa de Localização

Av. Benedito Izidoro de Moraes, 311, Juquehy – São Sebastião/SP



Av. Amazonas, nº. 84 Jd. Primavera, Caraguatatuba/SP – CEP: 11.660-630
Telefones: (12) 9 8131 4428 – Correio-eletrônico: peritofelipealcantara@gmail.com