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

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

REFERENTE:	PROCESSO N.º 0027899-37.2009.8.26.0590 - Nº de controle 2002/002217
TRAMITAÇÃO:	1º VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE / SP
EXEQUENTE:	JOÃO RODRIGUES ALVES
EXECUTADO:	COOPERATIVA HABITACIONAL NOSSO LAR DA BAIXADA SANTISTA

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.ª as conclusões a que chegou consubstanciada no seguinte:

L A U D O

e-mail rvvanzella@gmail.com - Tel.: 13 – 9.7409-1446

ENGº RICARDO VANZELLA VICENTE

ENGENHEIRO CIVIL E DE SEGURANÇA DO TRABALHO CREA 5.062.216.213/D

I - DADOS DO EXEQUENTE:

JOÃO RODRIGUES ALVES, devidamente qualificado nos autos do processo.

II - DADOS DO EXECUTADO:

COOPERATIVA HABITACIONAL NOSSO LAR DA BAIXADA SANTISTA, devidamente qualificado nos autos do processo.

III – CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

A perícia foi deferida pelo M.M. Dr. Juiz de Direito, determinando a avaliação do bem, conforme folhas 504 anexa nos autos.

A diligência pericial foi realizada no **dia 24/01/2025, às 10:00 horas**, no seguinte local:

Inicialmente, e como ponto de encontro, na Avenida Tupiniquins, em frente ao número 1.671 – Japuí - São Vicente/SP

Em seguida, na área indicada na matricula nº 145999 e anexa a seguir:

e-mail rvvanzella@gmail.com - Tel.: 13 – 9.7409-1446

ENGº RICARDO VANZELLA VICENTE

ENGENHEIRO CIVIL E DE SEGURANÇA DO TRABALHO CREA 5.062.216.213/D

NELSON ROBERTI DA COSTA
OFICIAL
matrícula 145999 ficha 01

Código do CNS nº 12.361-2
Registro de Imóveis de São Vicente
ESTADO DE SÃO PAULO
Nelson Roberti da Costa - OFICIAL
Livro nº 2 - Registro Geral

IMÓVEL:- A ÁREA DE TERRENO situada à AVENIDA TUPINIQUINS, designada como ÁREA B, constituída de parte das glebas 1 e 2, no SÍTIO GIRÃO, no BAIRRO JAPUÍ, nesta cidade e comarca de São Vicente, assim descrita e caracterizada: o imóvel é delimitado por um polígono irregular, cuja descrição inicia-se no **ponto "19"** com coordenadas Utm Córrego Alegre, E=357.933,1005 e N=7.346.299,8426 distante da Avenida Tupiniquins a 199,325 metros e daí segue a distância de 565,528 metros no azimute 134°16'58", até encontrar o **ponto "20"** com coordenadas Utm E=358.337,9635 e N=7.345.904,9909, confrontando nesta extensão com loteamento Jardim Bechara; deflete à direita e segue na distância de 135,00 metros, no azimute 224°16'58" até encontrar o **ponto "21"** com coordenadas Utm E=358.243,7065 e N=7.345.808,3440, confrontando nesta extensão com terras da Incor Empreendimentos Imobiliários Ltda e Disan Empreendimentos Imobiliários Ltda; deflete à direita e segue na distância de 256,166 metros, no azimute 314°01'18" até encontrar o **ponto "12"** com coordenadas Utm E=358.056,8006 e N=7.3445.988,9918, confrontando nesta extensão com terras da Incor Empreendimentos Imobiliários Ltda e Disan Empreendimentos Imobiliários Ltda, que deflete à direita e segue na distância de 7,724 metros, no azimute 00°28'58", até encontrar o **ponto "MM2"** de coordenadas Utm E=358.056,8006 e N=7.345.988,9918; deflete à esquerda e segue na distância de 302,921 metros, no azimute 314°14'29" até encontrar o **ponto "18"**, com coordenadas Utm E=357.839,8513 e N=7.346.208,0580, confrontando nesta extensão com terras da Incor Empreendimentos Imobiliários Ltda e Disan Empreendimentos Imobiliários Ltda e limite divisório dos municípios São Vicente e Praia Grande; deflete à direita e segue na distância de 130,818 metros, no azimute 445°27'09" até encontrar o **ponto "19"**, início desta descrição, confrontando nesta extensão com terras da Incor Empreendimentos Imobiliários Ltda e Disan Empreendimentos Imobiliários Ltda; perfazendo a área de 75.025,36 m² ou 7,5025 ha.

INSCRIÇÃO CADASTRAL:- 51-05597-0033-01731-000.

PROPRIETÁRIA:- INCOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede em Guarujá/SP, na Rua Mário Ribeiro, nº 165, loja 90, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.081.562/0001-95; *na proporção de 2/3 (dois terços)*; e DISAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede em Santos/SP, na Avenida Pedro Lessa, nº 1446, cjto. 51, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 66.144.288/0001-86, *na proporção de 1/3 (um terço)*.

REGISTRO ANTERIOR:- R. 2/127.290, R. 7/126.873, R. 3/132.636 e Matrícula nº. 138.431 (fusão), todos de 2 de setembro de 2009, deste Registro de Imóveis.

= CONTINUA NO VERSO =

e-mail rvvanzella@gmail.com - Tel.: 13 – 9.7409-1446

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

IV - PARTICIPANTES:

- No momento da diligência pericial, não compareceu ao local designado, nenhum representante do executado ou do exequente.

V – METODOLOGIA E INSTRUMENTOS UTILIZADOS:

A perícia foi elaborada com base na legislação vigente:

- Análise dos documentos anexados aos Autos;
- Vistoria ao imóvel / terreno;
- Pesquisa de valores de imóveis / terrenos pela região;
- Pesquisa e informações junto a Prefeitura Municipal de São Vicente;

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, além da realização e busca de documentos junto a Prefeitura Municipal de São Vicente, verificando e constatando a área total 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.

e-mail rvvanzella@gmail.com - Tel.: 13 – 9.7409-1446

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

- ***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, ***sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.***

- MÉTODO EVOLUTIVO

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

e-mail rvvanzella@gmail.com - Tel.: 13 – 9.7409-1446

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

- MÉTODO INVOLUTIVO

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

- MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

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

- MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO

Utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

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

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

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

Para tanto, utilizaremos o tratamento por fatores.

- ***5.1.5.1 - Pesquisa de dados***

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

- ***5.1.5.2 – Coleta de dados***

Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas 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-mercadológicas equivalentes às do bem avaliando;

b) Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;

e-mail rvvanzella@gmail.com - Tel.: 13 – 9.7409-1446

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

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 obsoletismo 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.

e-mail rvvanzella@gmail.com - Tel.: 13 – 9.7409-1446

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

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);

e-mail rvvanzella@gmail.com - Tel.: 13 – 9.7409-1446

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

- 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:

$Ca = (A/125)^{0,20}$, *onde A = 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.

e-mail rvvanzella@gmail.com - Tel.: 13 – 9.7409-1446

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

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:*

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

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

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

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

e-mail rvvanzella@gmail.com - Tel.: 13 – 9.7409-1446

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

(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;

e-mail rvvanzella@gmail.com - Tel.: 13 – 9.7409-1446

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

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 quém 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 vistoria realizada no imóvel localizado na Avenida Tupiniquins, designada como Área B, constituída de parte das Glebas 1 e 2, no Sítio Girão, no Bairro Japuí, São Vicente-SP, constatamos que se trata de um terreno com vegetação natural e com inúmeras árvores, sem qualquer tipo de construção ou melhoramentos.

A seguir, planta de localização do imóvel, fornecida pela secretaria de obras do município.

e-mail rvvanzella@gmail.com - Tel.: 13 – 9.7409-1446

ENGº RICARDO VANZELLA VICENTE

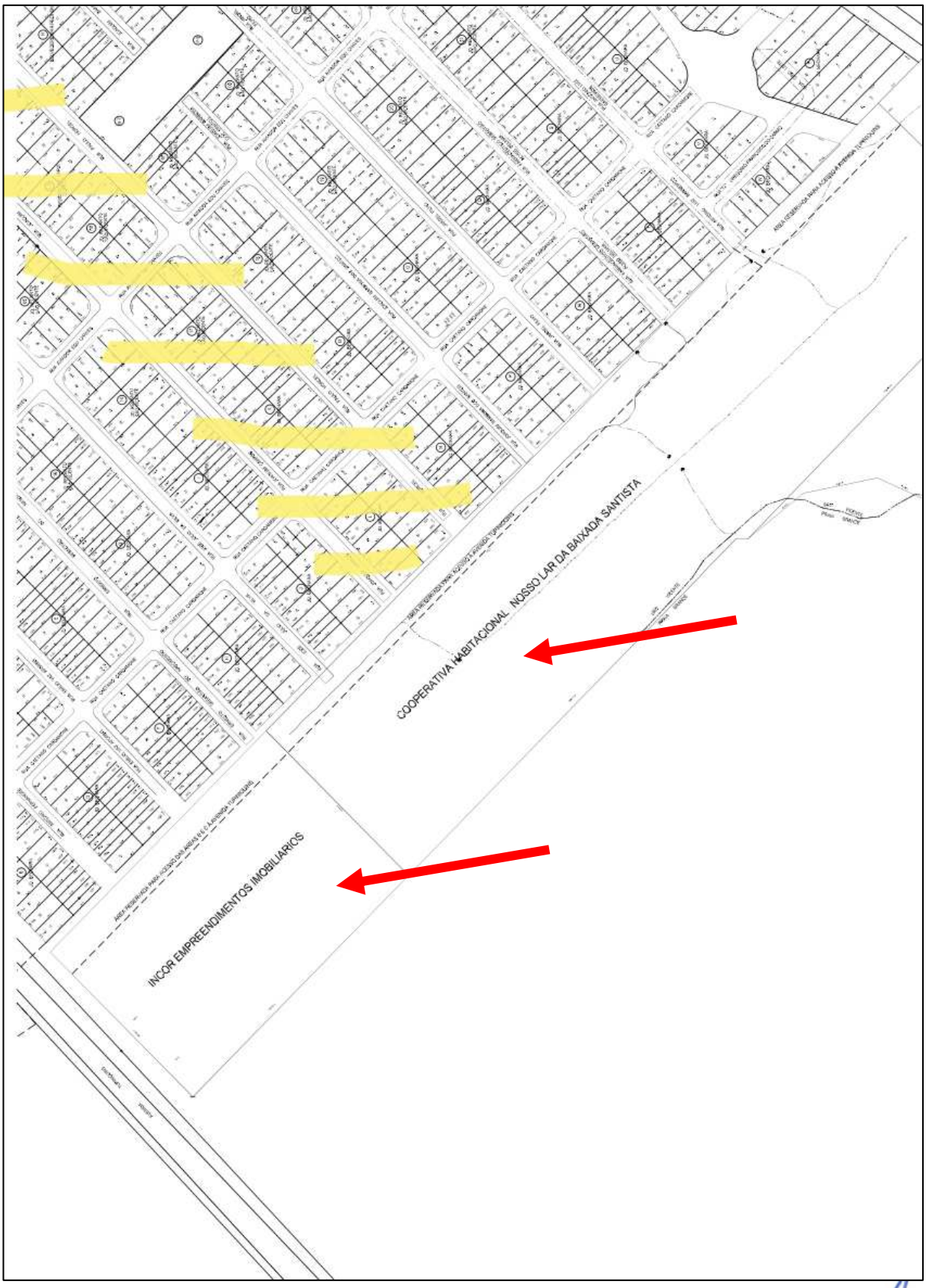
ENGENHEIRO CIVIL E DE SEGURANÇA DO TRABALHO CREA 5.062.216.213/D



e-mail rvvanzella@gmail.com - Tel.: 13 – 9.7409-1446

ENGº RICARDO VANZELLA VICENTE

ENGENHEIRO CIVIL E DE SEGURANÇA DO TRABALHO CREA 5.062.216.213/D



e-mail rvvanzella@gmail.com - Tel.: 13 – 9.7409-1446

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

A seguir, localização do imóvel, obtida através do google mapas.



e-mail rvvanzella@gmail.com - Tel.: 13 – 9.7409-1446

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

6.1 – CARACTERISTICAS 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 o ano de 2022, é de 368.000 habitantes.

A sua área é de 148,424 km², 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 ruma 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 Avenida Tupiniquins, designada como Área B, constituída de parte das Glebas 1 e 2, no Sítio Girão, no Bairro Japuí, São Vicente-SP, melhor visualizado no mapa de localização apresentada pela Prefeitura Municipal de São Vicente, e anexo neste laudo.

O Terreno possui uma **área total de 75.025,36 m2, melhor descrito na matrícula 145999 anexa a este laudo.**

O terreno está localizado no bairro do Japuí, em frente a Av. Tupiniquins, principal via de acesso à Ponte Pênsil, que liga o continente a ilha de São Vicente, e a poucos metros da rodovia dos Imigrantes, principal acesso a capital e ao litoral sul do estado.

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, e iluminação pública.

Ainda está próximo a escolas municipais e estaduais, padarias, UBS, shopping.

e-mail rvvanzella@gmail.com - Tel.: 13 – 9.7409-1446

ENGº RICARDO VANZELLA VICENTE

ENGENHEIRO CIVIL E DE SEGURANÇA DO TRABALHO CREA 5.062.216.213/D

VII - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:





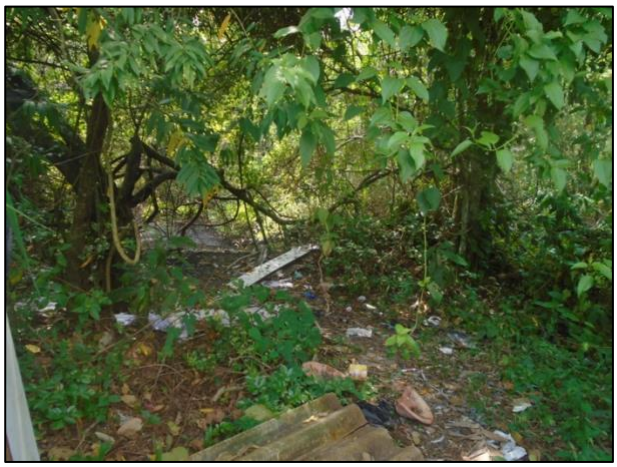


Foto 01, 02 e 03 – Vista da Fachada do terreno - Frente para a Av. Tupiniquins.

Data - 24/01/2025

e-mail rvvanzella@gmail.com - Tel.: 13 – 9.7409-1446

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









Foto 04, 05 e 06 – Vista do fim do terreno.

Data - 24/01/2025

e-mail rvvanzella@gmail.com - Tel.: 13 – 9.7409-1446

ENGº RICARDO VANZELLA VICENTE

ENGENHEIRO CIVIL E DE SEGURANÇA DO TRABALHO CREA 5.062.216.213/D

IX - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

1- AVALIAÇÃO DE IMÓVEL UTILIZANDO FATORES

DADOS - IMÓVEL AVALIANDO

LOCAL:	Avenida Tupiniquins, designada como Área B, constituída de parte das Glebas 1 e 2		
Bairro	Japui	Cidade	São Vicente

ano construção	1
idade Real	1

Medidas		Índice Fiscal	Estado de Conservação
Terreno	Área construída		
75025,36	1	133,20	c - Regular - Depreciação = 2,52 %

c - Regular - Depreciação = 2,52 %

Idade - anos	1	K	CUB
Vida útil - ref - anos	70	0,944	2.024,50
Idade Ref - anos	1,43%		Ref. Dezembro / 2024

Determinação do fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de consrvação - Foc	Foc = R + K x (1 - R)

R = Coeficiente residual

Classe	Tipo		Vida	60
terreno	terreno	Vida Ref. Padrao Médio	R	20%

Foc=	96%

Valor médio Tabela Portaria CAJUFA 03-2007

Classe	Grupo	Padrão	Valor médio
terreno	terreno	Médio	1,541

Pesquisa de imóveis no mercado imobiliário

Elem.	Descrição	Área útil	Área Terreno	Valor da Construção	Valor do terreno	Valor oferta	Valor (-10%)	Índice Fiscal	Padrão Constr.	Estado Consev.
1	Av. Saturnino de brito n. 822 - Só terreno	1	475		540.000,00	540.000,00	486.000,00	102,56	1,541	c
2	Av. Saturnino de brito n. 812 - Só terreno	1	650		380.000,00	380.000,00	342.000,00	102,56	1,541	c
3	Rua Papa João XXIII, 98	1	314		360.000,00	360.000,00	324.000,00	51,70	1,541	c
4	Rua Joaquim Barbosa dos Santos -num 487 Ref. 2773005122	1	500		470.000,00	470.000,00	423.000,00	51,70	1,541	c
5	Av. Tupiniquins 592 - ref TE0036	1	660		1.690.000,00	1.690.000,00	1.521.000,00	133,20	1,541	c

Elemento	K	Idade	Residual	foc
1	0,944	1	60%	0,9776
2	0,944	1	60%	0,9776
3	0,944	1	60%	0,9776
4	0,944	1	60%	0,9776
5	0,944	1	60%	0,9776

e-mail rvvanzella@gmail.com - Tel.: 13 – 9.7409-1446

ENGº RICARDO VANZELLA VICENTE

ENGENHEIRO CIVIL E DE SEGURANÇA DO TRABALHO CREA 5.062.216.213/D

Homogeneização dos valores utilizando fatores

Valor imóvel (m2)	Fator Oferta	Fator Área	Fator Local - Indice fiscal	Fator Foc	Fator Padrão
1.136,84	0,9	0,5311	1,2988	0,9771	1,000
584,62	0,9	0,5523	1,2988	0,9771	1,000
1.146,50	0,9	0,5043	2,5764	0,9771	1,000
940,00	0,9	0,5345	2,5764	0,9771	1,000
2.560,61	0,9	0,5534	1,0000	0,9771	1,000

Homogeneização		Unit. Homogeneizado	
Mult.	Soma	Mult.	Soma
0,607	0,7070	689,58	803,69
0,631	0,7282	368,80	425,71
1,143	1,9578	1.310,02	2.244,63
1,211	1,9880	1.138,38	1.868,74
0,487	0,4305	1.246,12	1.102,32

Média		950,58	1.289,02
Lim inf -30%		665,41	902,31
Lim Sup. + 30%		1.235,75	1.675,72

Média após homogeneização	913,98	1.102,32
Lim inf -30%	639,79	771,62
Lim Sup. + 30%	1.188,18	1.433,01

Adotando o campo de arbitrio, em 10%, devido a áre ser inserida dentro de uma área de preservação ambiental, e a necessidade da urbanização, temos os seguintes valores:

Valor final do imóvel após as devidas homogeneizações	**61.714.686,02**	
		74.431.501,72

Valor para Venda

R$ 68.000.000,00

e-mail rvvanzella@gmail.com - Tel.: 13 – 9.7409-1446

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

X – RESPOSTA AOS QUESITOS:

10.1- DO EXEQUENTE

Não constatamos os quesitos do exequente nos autos.

10.2- DO EXECUTADO

Não constatamos os quesitos do executado. nos autos.

XI - CONCLUSÃO:

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

O terreno localizado na Avenida Tupiniquins, designada como Área B, constituída de parte das Glebas 1 e 2, no Sítio Girão, no Bairro Japuí, São Vicente-SP**, possui uma área total de terreno de 75.025,36 m2.**

Constatamos ainda que no local, não possui qualquer tipo de edificação ou melhoramentos.

De acordo com a planilha de avaliação apresentada neste laudo, constatamos que **o valor do terreno, para fins de Venda é de R$ 68.000.000,00 (Sessenta e oito Milhões de Reais).**

e-mail rvvanzella@gmail.com - Tel.: 13 – 9.7409-1446

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

XII - CONSIDERAÇÕES FINAIS:

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

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

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

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

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

e-mail rvvanzella@gmail.com - Tel.: 13 – 9.7409-1446

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

XIII - HONORÁRIOS PERICIAIS:

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

Termos em que pede deferimento.

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

e-mail rvvanzella@gmail.com - Tel.: 13 – 9.7409-1446

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

XIV - ENCERRAMENTO:

Este Laudo compõe-se de 24 (Vinte e quatro) 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.ª e das partes, para quaisquer esclarecimentos.

Santos, 29 de Janeiro de 2025.

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

e-mail rvvanzella@gmail.com - Tel.: 13 – 9.7409-1446