

**FERNANDO PEREIRA DA SILVA**

Arquiteto e Urbanista - Perito

**EXMA. SR^a. DR^a. JUIZA DE DIREITO DA 2^a VARA CÍVEL DA
COMARCA DE ITANHAÉM/SP.**

PROCESSO nº 1008137-92.2024.8.26.0266

REQUERENTE – DEMA SOCIEDADE CIVIL LTDA.

REQUERIDO – HEITOR VITOR DE CARVALHO E OUTRO

FERNANDO PEREIRA DA SILVA, arquiteto CAU A39427-0, perito nomeado para servir nos autos em epígrafe, vem respeitosamente apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte

LAUDO PERICIAL

arquiteturfernandopereira@gmail.com

(13) 99148-9897

**ÍNDICE**

- 1. Objetivo;*
- 2. Localização do imóvel;*
- 3. Perímetro e zoneamento;*
- 4. Serviços e infraestrutura urbana;*
- 5. Descrição da edificação;*
- 6. Métodos e critérios de avaliação;*
- 7. Avaliação do imóvel;*
- 8. Vistoria;*
- 9. Respostas dos quesitos;*
- 10. Pressupostos e ressalvas;*
- 11. Anexos;*
- 12. Encerramento.*

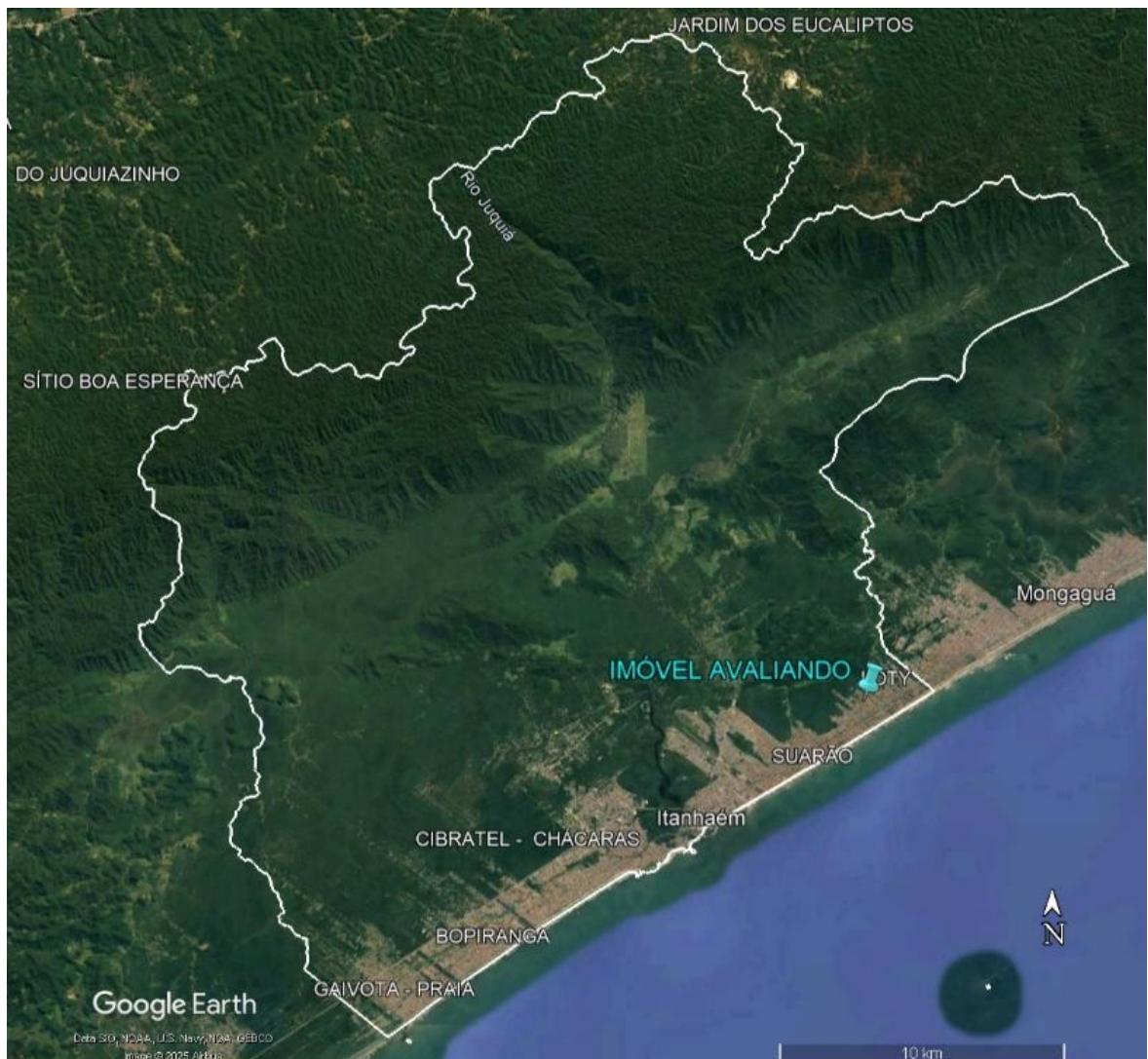


1. OBJETIVO

O objetivo deste laudo técnico é trazer aos autos informações acerca do valor de mercado do imóvel objeto da lide e com isso auxiliar na decisão do magistrado.

2. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

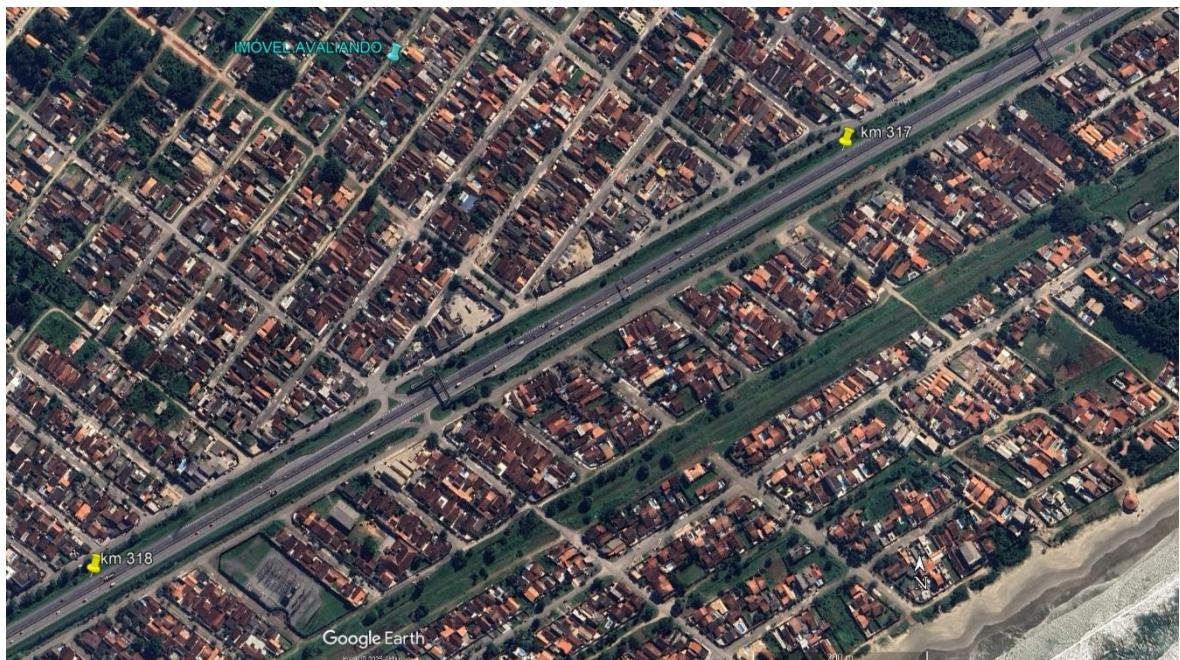
O imóvel avaliado situa-se em Itanhaém, município da Região Metropolitana da Baixada Santista RMBS.



Img 1

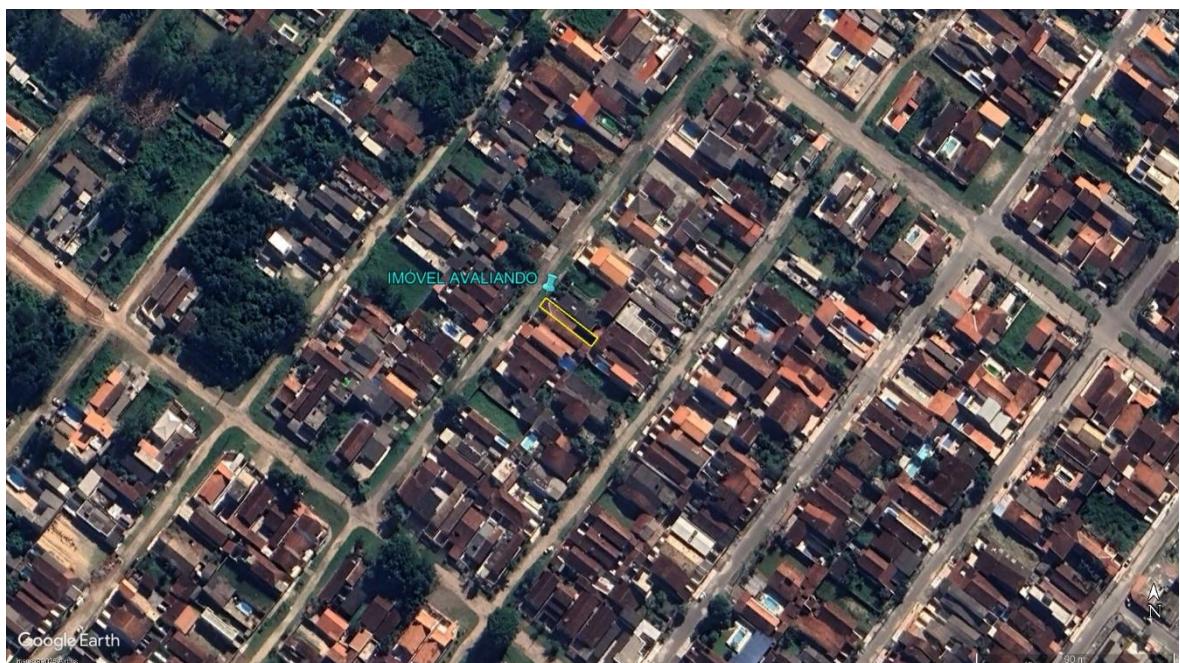


A área objeto da lide dista aproximadamente 400 m. da Rod. Padre Manoel da Nóbrega SP055, entre os km 317- 318 e a 950 m. da praia.



Img 2

Mais exatamente na Rua João Barbi, 308 – Lote 25 Parte 01 – Quadra 20 – Vila Verde Mar – Itanhaém/SP.



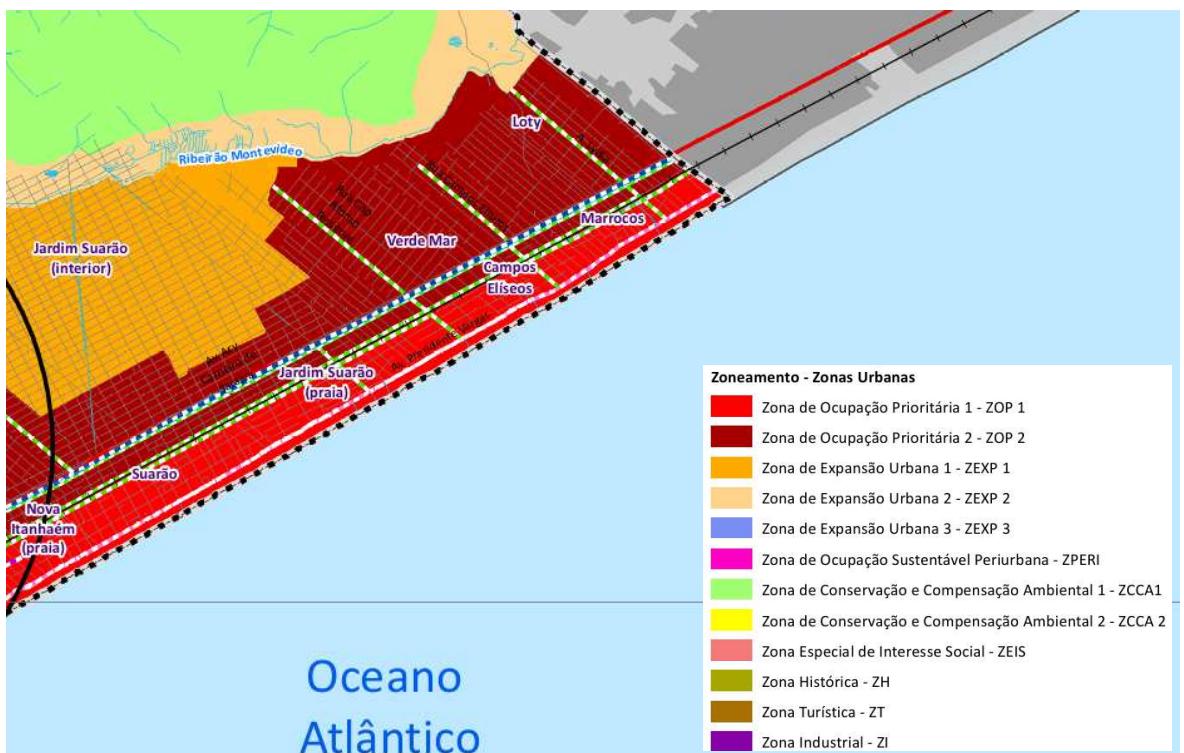
Img 3



3. PERÍMETRO E ZONEAMENTO

De acordo com a lei municipal 4776/2024 que dispõe sobre o zoneamento e o uso e ocupação do solo e dá outras providências, temos que a área objeto da lide encontra-se inserida na Macrozona Urbana, mais exatamente no perímetro classificado como:

- ZOP 2 – Zona de Ocupação Prioritária 2 – Que caracteriza-se por prever grande densificação, tanto habitacional quanto construtiva, bem como maior liberdade para edificações de múltiplos pavimentos e usos do solo.



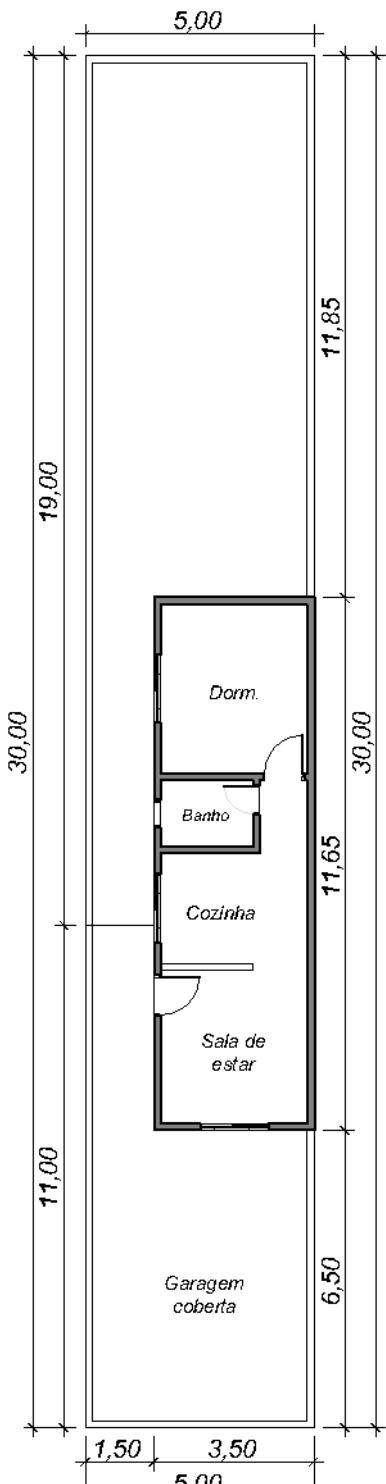
4. SERVIÇOS E INFRAESTRUTURA URBANA

De acordo com a constatação *in loco* foi possível perceber que o imóvel conta com os seguintes serviços e infraestrutura urbana:

- Distribuição de água tratada;
- Iluminação pública;
- Rede Telefônica;
- Internet;
- Coleta de Lixo.



5. DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO



Residência geminada construída em alvenaria, revestida externamente com argamassa, cobertura em telhas cerâmicas, esquadrias de alumínio e piso externo em concreto sarrafado.

A edificação é composta por sala de estar, cozinha, 01 dormitório, banheiro, totalizando aproximadamente 40,77 m² de área construída e varanda/garagem coberta com 39,25 m². A distinção entre as áreas se faz necessária para uma melhor avaliação.

Como a varanda/garagem conta com um padrão construtivo inferior à residência, ou seja, custo unitário diferente do custo unitário básico da construção, adotado como referência, através da aplicação dos coeficientes médios contidos na ABNT NBR 12721/2006, será obtida a área equivalente.

Sendo assim, a edificação para fins de avaliação passa a contar com:

$$\text{Área equiv. varanda/garagem} = 39,25 \times 0,75 = 29,44 \text{ m}^2$$

$$\text{Área real residência} = 40,77 \text{ m}^2$$

$$\text{Área total avaliada} = 29,44 + 40,77 = 70,21 \text{ m}^2$$



6. MÉTODOS E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

CRITÉRIOS

A presente avaliação será feita em conformidade com a ABNT NBR 14653-1 (Avaliação de bens – Procedimentos gerais) e NBR 14653-2 (Avaliação de bens – Imóveis urbanos), de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliações de imóveis urbanos; com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP nas suas especificidades e ainda com a ABNT NBR 12721, norma que regulamenta os custos unitários da construção civil.

METODOLOGIA

Em conformidade com as normas citadas acima, em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, foram empregados os seguintes métodos:

- **COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, o imóvel avaliado é comparado com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m^2) são ajustados através do tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis visando tornar a amostra homogênea.

- **QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO**, utilizado para identificar o custo de reedição de edificações com base em orçamentos ou a partir de um custo unitário básico – CUB.

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.

SANEAMENTO

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

VALOR DO TERRENO

A presente avaliação tem como situação paradigma:

- Área: 300,00 m^2 ;
- Testada – 10,00 m;
- Profundidade: entre 20,00 e 40,00 m;
- Topografia: Plana;
- Sem pavimentação;
- Servido dos principais serviços públicos.


AMOSTRA DE IMÓVEIS PARA COMPARAÇÃO

A coleta procurou por imóveis geograficamente o mais próximo possível e em condições similares às do AVALIANDO – ver imagem abaixo e anexos.



Img 4

ELEMENTOS COMPARATIVOS

| ITEM | VALOR - R\$ | ÁREA - m ² | ENDEREÇO | FONTE | CONTATO |
|------|-------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------|
| 1 | 75.000,00 | 300,00 | Rua Estér Sanches Lopes - Quadra 31 - Vila Verde Mar - Itanhaém/SP | Elaine Lima | 13 997306004 |
| 2 | 80.000,00 | 250,00 | Rua Gilmar José Carneiro - Quadra "U" - Baln. Campos Eliseos - Itanhaém/SP | Brasilianno Imóveis | 11 980548846 |
| 3 | 94.520,00 | 250,00 | Rua Thelma - Quadra 48 - Vila Loty - Itanhaém/SP | Newcore | 11 45804274 |
| 4 | 120.000,00 | 267,30 | Rua Rosana Ap. Marques Carreira - Quadra 19 - Baln. Yuri - Itanhaém/SP | Brasil Corretores Assoc. | 13 997751000 |
| 5 | 165.000,00 | 253,00 | Rua Gilmar José Carneiro - Quadra "T" - Baln. Campos Eliseos - Itanhaém/SP | Márcio Castilho | 13 996833173 |
| 6 | 130.000,00 | 270,00 | Rua Thelma - Quadra 14 - Vila Loty - Itanhaém/SP | Realização Imóveis | 13 39919236 |


Imóvel 3:

QUADRA 48 - VILA LOTY - ITANHAÉM/SP

| | |
|------------------------------------------------|-------------------|
| Área: | 250m ² |
| Valor: | R\$94.520,00 |
| Valor por metro quadrado: | R\$378,08 |
| Fator de homogeneização ÁREA: | 1,20 |
| Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: | 1,30 |
| Fator de homogeneização TESTADA: | 1,00 |
| Fator de homogeneização INFRAESTRUTURA URBANA: | 1,00 |

Imóvel 4:

QUADRA 19 - BALNEÁRIO YURI - ITANHAÉM/SP

| | |
|------------------------------------------------|-------------------|
| Área: | 267m ² |
| Valor: | R\$120.000,00 |
| Valor por metro quadrado: | R\$448,93 |
| Fator de homogeneização ÁREA: | 1,10 |
| Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: | 1,10 |
| Fator de homogeneização TESTADA: | 0,90 |
| Fator de homogeneização INFRAESTRUTURA URBANA: | 0,85 |

Imóvel 5:

QUADRA "T" - BALNEÁRIO CAMPOS ELÍSEOS - ITANHAÉM/SP

| | |
|------------------------------------------------|-------------------|
| Área: | 253m ² |
| Valor: | R\$165.000,00 |
| Valor por metro quadrado: | R\$652,17 |
| Fator de homogeneização ÁREA: | 1,20 |
| Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: | 1,10 |
| Fator de homogeneização TESTADA: | 0,90 |
| Fator de homogeneização INFRAESTRUTURA URBANA: | 0,85 |

Imóvel 6:

QUADRA 14 - VILA LOTY - ITANHAÉM/SP

| | |
|------------------------------------------------|-------------------|
| Área: | 270m ² |
| Valor: | R\$130.000,00 |
| Valor por metro quadrado: | R\$481,48 |
| Fator de homogeneização ÁREA: | 1,10 |
| Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: | 0,90 |
| Fator de homogeneização TESTADA: | 1,00 |
| Fator de homogeneização INFRAESTRUTURA URBANA: | 0,85 |

Tabela de homogeneização

| Imóvel | R\$/m ² | F1 | F2 | F3 | F4 | R\$/m ² homog. |
|--------|--------------------|------|------|------|------|---------------------------|
| 1 | 250,00 | 1,00 | 1,10 | 1,00 | 0,90 | 247,50 |
| 2 | 320,00 | 1,20 | 1,20 | 1,00 | 0,85 | 391,68 |
| 3 | 378,08 | 1,20 | 1,30 | 1,00 | 1,00 | 589,80 |
| 4 | 448,93 | 1,10 | 1,10 | 0,90 | 0,85 | 415,56 |
| 5 | 652,17 | 1,20 | 1,10 | 0,90 | 0,85 | 658,57 |
| 6 | 481,48 | 1,10 | 0,90 | 1,00 | 0,85 | 405,17 |


Valores homogeneizados (X_i), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(X_i)/n$
 $X = 451,38$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$
 $S = 148,75$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.
 Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 6 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,73$

| | |
|-----------------------------------------------------------|----------------------|
| Amostra 1: $d = 247,50 - 451,38 / 148,75 = 1,37 < 1,73$ | (amostra pertinente) |
| Amostra 2: $d = 391,68 - 451,38 / 148,75 = 0,40 < 1,73$ | (amostra pertinente) |
| Amostra 3: $d = 589,80 - 451,38 / 148,75 = 0,93 < 1,73$ | (amostra pertinente) |
| Amostra 4: $d = 415,56 - 451,38 / 148,75 = 0,24 < 1,73$ | (amostra pertinente) |
| Amostra 5: $d = 658,57 - 451,38 / 148,75 = 1,39 < 1,73$ | (amostra pertinente) |
| Amostra 6: $d = 405,17 - 451,38 / 148,75 = 0,31 < 1,73$ | (amostra pertinente) |

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 5 ($n-1$) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 451,38 - 1,48 * 148,75/\sqrt{6-1} = 352,92$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 451,38 + 1,48 * 148,75/\sqrt{6-1} = 549,83$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$406,24 a R\$496,52

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Como há apenas um valor dentro do campo de arbítrio, o mesmo será considerado como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$415,56

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

$$\text{Valor do terreno avaliando} = R\$415,56 * 150,00 = R\$62.334,00$$



VALOR DAS BENFEITORIAS

Será calculado através de **Método de Quantificação do Custo** para a reedição da benfeitoria. Para tanto, será utilizado o estudo *Valores de Edificações de Imóveis Urbanos*, publicado pelo IBAPE/SP bastante usual para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos.

Nele, os valores unitários correspondentes às diversas tipologias construtivas (padrões construtivos) são determinados por fatores que multiplicam o “Custo Unitário Básico” (CUB), divulgado mensalmente pelo SINDUSCON-SP, correspondente ao padrão R8-N.

A depreciação física e funcional da benfeitoria será calculada pelo Método Ross-Heidecke, que leva em conta o seu obsoletismo e estado de conservação.

Para o cálculo do valor da benfeitoria, através do estudo valores de edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP temos:

RESIDÊNCIA

Grupo – Casa (*);

Padrão – Simples médio (*);

Idade Referencial: 70 anos (*);

Valor Residual: 20% (*);

Idade da construção: 20 anos – ver anexo 05.

Estado de conservação: Necessitando de reparos simples (referência “E” para o cálculo da depreciação pelo método de Ross-Heidecke) (**).

“Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico”.

O valor da benfeitoria (antes da depreciação) será dado pela expressão:

$Vb = Ac \times Pc \times R8-N$, onde:

- Vb = valor da benfeitoria (sem depreciação)
- Ac = Área da edificação = 70,21 m^2
- Pc = Índice referente ao padrão da construção = 1,497 (*);
- CUB-SP padrão R8-N = R\$ 1.943,69/ m^2 (***)

(*) De acordo com “Tabela de Coeficientes IBAPE/SP” – Anexo 01.

(**) Quadro “Estado de Conservação IBAPE/SP” – Anexo 02.



(***) Custo unitário básico de construção civil no Estado de São Paulo, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil Sinduscon /SP – fevereiro/2025.

(****) Tabela Ross-Heidecke – Anexo 03.

$$Vb1 = 70,21 \times 1,497 \times 1.943,69$$

$$Vb1 = R\$ 204.290,31$$

A depreciação será calculada a seguir pelo método de Ross-Heidecke. Neste método, o Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc) é dado pela expressão:

Foc = R + K (1 - R), onde:

- Foc = Coeficiente de depreciação (Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação de Ross-Heidecke);
- R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo (*).
- K = Coeficiente de Ross-Heidecke (****).

Logo,

$$Foc = 0,20 + 0,6722 (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,73776$$

Substituindo- se teremos que o valor final da benfeitoria (Vb2) será:

$$Vb2 = Vb1 \times Foc$$

$$Vb2 = 204.290,31 \times 0,73776$$

$$Vb2 = R\$ 150.717,22$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

A soma do valor do terreno e das edificações totaliza R\$ 213.051,22 - Arredondando-se até o limite de 1% conforme item 6.8.1 da ABNT NBR 14653-1, temos: **R\$ 213.000,00 (duzentos e treze mil reais).**



8. VISTORIA

Em conformidade com o Art. 466 do NCPC, a vistoria foi realizada em **21 de fevereiro de 2025** às 10:00 h. e não houve representantes das partes. Não havendo morador no local durante a vistoria, não foi possível o acesso ao interior do imóvel avaliando e a vistoria restringiu-se à área externa.



Img 5

Fachada do imóvel avaliando.



FERNANDO PEREIRA DA SILVA

Arquiteto e Urbanista - Perito



Img 6



Img 7

arquiteturfernandopereira@gmail.com

(13) 99148-9897



FERNANDO PEREIRA DA SILVA

Arquiteto e Urbanista - Perito



Img 8

Assim como nas imagens acima, externamente não há indício de problemas que indiquem comprometimento estrutural ou patologias que possam comprometer o imóvel.



Img 9

arquiteturafernandopereira@gmail.com

(13) 99148-9897



9. RESPOSTAS DOS QUESITOS

Q01 - Quem é o atual possuidor do imóvel?

R – Quesito prejudicado por não haver representação das partes e nem morador no imóvel avaliando durante a vistoria.

Q02 - Caso o atual possuidor não seja o executado (Heitor), qual é a relação do atual possuidor com o executado (Heitor)?

R – Ver resposta quesito 01.

Q03 - O atual possuidor possui algum título ou contrato que lhe assegure o exercício da posse sobre o imóvel? Se sim, apresentar uma cópia.

R – Ver resposta quesito 01.

Q04 - Os direitos sobre o imóvel exercidos pelo executado (Heitor) decorrem de qual instrumento? Há algum instrumento particular firmado entre o executado (Heitor) e Jobson Vieira de Aquino? Se sim, apresentar uma cópia.

R – Tanto nos documentos obtidos junto à Municipalidade quanto junto ao Registro de Imóveis de Itanhaém, não há qualquer menção em relação ao Requerido – Anexos 5 e 6.

10. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

O imóvel em questão foi avaliado na suposição de que:

1. Esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que suas medidas, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório;
2. Não existem problemas estruturais que possam comprometer a estabilidade da construção;
3. Não sendo possível o acesso ao interior do imóvel avaliando, que seja similar ao confrontante, uma vez que são residências geminadas.

11. ANEXOS

ANEXO 01 – TABELA DE COEFICIENTES;

ANEXO 02 – TABELA ESTADO DE CONSERVAÇÃO;

ANEXO 03 – TABELA ROSS-HEIDECKE;

ANEXO 04 - AMOSTRAS;

ANEXO 05 – CERTIDÃO DE MEDIDAS;

ANEXO 06 – MATRÍCULA ATUALIZADA.

**FERNANDO PEREIRA DA SILVA**

Arquiteto e Urbanista - Perito

12. ENCERRAMENTO

Tendo concluído o presente laudo pericial em 18 folhas e 06 anexos, apresento protestos de elevada estima e distinta consideração e coloco-me à disposição para dirimir quaisquer dúvidas que ainda persistam.

*Nesses Termos,
Pede Deferimento,*

Itanhaém, 27 de março de 2025.

*Fernando Pereira da Silva
Perito – Arquiteto CAU A39427-0*

ANEXO 01

Tabela de coeficientes

| Grupo | Validade dos Índices* | Padrão | Intervalo de Índices - P _c | | | Idade Referencial - Ir (anos) | Valor Residual - R (%) |
|--------------|------------------------|-------------------------|---------------------------------------|-------|--------|-------------------------------|------------------------|
| | | | Mínimo | Médio | Máximo | | |
| 1. BARRACO | A partir de 01/04/2019 | 1.1 – Padrão Rústico | 0,091 | 0,136 | 0,177 | 5 | 0% |
| | | 1.2 – Padrão Simples | 0,178 | 0,203 | 0,234 | 10 | 0% |
| 2. CASA | A partir de 01/11/2017 | 2.1 – Padrão Rústico | 0,409 | 0,481 | 0,553 | 60 | 20% |
| | | 2.2 – Padrão Proletário | 0,624 | 0,734 | 0,844 | 60 | 20% |
| | | 2.3 – Padrão Econômico | 0,919 | 1,070 | 1,221 | 70 | 20% |
| | | 2.4 – Padrão Simples | 1,251 | 1,497 | 1,743 | 70 | 20% |
| | | 2.5 – Padrão Médio | 1,903 | 2,154 | 2,355 | 70 | 20% |
| | | 2.6 – Padrão Superior | 2,356 | 2,656 | 3,008 | 70 | 20% |
| | | 2.7 – Padrão Fino | 3,331 | 3,865 | 4,399 | 60 | 20% |
| | | 2.8 – Padrão Luxo | 4,843 | - | - | 60 | 20% |
| | | 3.1 – Padrão Econômico | 0,518 | 0,609 | 0,700 | 60 | 20% |
| 3. GALPÃO | A partir de 01/11/2017 | 3.2 – Padrão Simples | 0,982 | 1,125 | 1,268 | 60 | 20% |
| | | 3.3 – Padrão Médio | 1,368 | 1,659 | 1,871 | 80 | 20% |
| | | 3.4 – Padrão Superior | 1,872 | - | - | 80 | 20% |
| | | 4.1 – Padrão Simples | 0,071 | 0,142 | 0,213 | 20 | 10% |
| 4. COBERTURA | A partir de 01/11/2017 | 4.2 – Padrão Médio | 0,229 | 0,293 | 0,357 | 20 | 10% |
| | | 4.3 – Padrão Superior | 0,333 | 0,486 | 0,639 | 30 | 10% |

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

ANEXO 02

Estado de conservação

| Ref. | Estado da Edificação | Depreciação (%) | Características |
|------|------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A | Nova | 0,00 | Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa. |
| B | Entre nova e regular | 0,32 | Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência. |
| C | Regular | 2,52 | Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna. |
| D | Entre regular e necessitando de reparos simples | 8,09 | Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa. |
| E | Necessitando de reparos simples | 18,10 | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico. |
| F | Necessitando de reparos simples a importantes | 33,20 | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura. |
| G | Necessitando de reparos importantes | 52,60 | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado. |
| H | Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor | 75,20 | Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado. |
| I | Sem valor | 100,00 | Edificação em estado de ruína. |

ANEXO 03

Coeficiente de Ross-Heidecke - K

fls. 909

ANEXO 04

imovelweb Comprar Alugar Serviços Buscar imobiliárias

Notificações 1 Meus contatos Anúncios

Remover favorito Compartilhar Notas pessoais Detalhar anúncio

Terreno - 300m²

Venda R\$ 75.000

Av. Monteiro Lobato 12, Vila Verde Mar, Itanhaém

300 m² tot. 300 m² útil 3 anos

Terreno na Praia de Itanhaém

Terreno 10 x 30 - Com Escritura. Próximo da Praia. Bairro Residencial Rua Asfaltada, Água e Energia. Agenda Sua Visita. Não Perca Tempo.

Perguntas para a imobiliária

Seleciona uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

Esta disponível? Eu posso visitar? Qual o valor do condomínio? Qual andar?

Escreva sua pergunta

Informações da imobiliária

Elaine Lima

0/5 Ainda não foi avaliado

Código do anúnciente: 875 | Cód. Imovelweb: 300028516 | CRECI: 142666

⚠ Você tem algum problema com este anúncio?

O imóvel está vendido ou reservado Não consigo obter o retorno do anúnciante Outros motivos

Como evitar fraudes imobiliárias?

Publicado há 120 dias

ANEXO 4.1

≡ zap

fls. 912

Criar conta

Entrar



6 fotos



Mapa

Destaque

Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / ... / Rua Gilmar José Carneiro

Venda

R\$ 80.000

Condomínio isento IPTU isento

250 m²

Endereço

Rua Gilmar José Carneiro, 111111 - Campos Elíseos, Itanhaém - SP

Explore a localização do imóvel

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 250m² - Campos Elíseos

(Código do anunciante: BV805 | Código no Zap: 2617504673)

Terreno em Campo Elíseos, praia de Itanhaém.

Sendo 10 X 25, uma área total de 250 metros quadrados, pronto para construir.

Documentação regularizada, aceita financiamento bancário.

Entrar em contato com Givaldo Corretor.

Ocultar descrição ^

(11) 98054-... [Ver telefone](#)

(L) Anúncio criado em 8 de março de 2023, atualizado há 3 dias.

 BRASILIANO IMÓVEIS 
Creci: 039729-J-SP

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone



BRASILIANO IMÓVEIS 

Creci: 039729-J-SP



4/5 (6 classificações)



434 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, Rua Gilmar José Carneiro, 111111 - Campos Elíseos, Itanhaém - SP, que encontrei no

Receber ofertas similares.

[Enviar mensagem](#)

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

Entre em contato com o anunciante através do telefone:

(11) 98054-8846 (11) 94972-2229

BRASILIANO IMÓVEIS - Creci 039729-J-SP
Código da oferta no anunciante: BV805 | no Zap: 2617504673

ANEXO 4.2

[Remover favorito](#)
[Compartilhar](#)
[Notas pessoais](#)
[Ocultar anúncio](#)


Terreno · 250m²

Venda R\$ 94.520

IPTU R\$ 1.000

④ Rua Thelma , 595, Vila Loty, Itanhaém



250 m² tot.

250 m² útil

5 anos

Lote em Rua Thelma - Vila Loty - Itanhaém/SP

Lote a venda em Rua Thelma - Vila Loty - Itanhaém/SP

imovelweb

[Comprar](#) [Alugar](#) [Serviços](#) [Buscar imobiliárias](#)

[Meus contatos](#)

[Anunciar](#)

Terreno lado morro e rua toda calçada.

Terreno mede 10x25= 250m².

Terreno com Escritura definitiva e ambiental.

Referencia 10.133.



É um excelente imóvel nesta localização.

250m² em Itanhaém, Vila Loty.

O Lote tem as características:

- Litoral
- Próximo a praia

Eu tenho bastante conhecimento neste bairro Vila Loty e terei o maior prazer em te ajudar na escolha da melhor opção.

Também posso te ajudar no processo de financiamento

Venha conhecer o bairro Vila Loty, em Itanhaém!

A Vila Loty é um bairro encantador, localizado na cidade de Itanhaém, litoral sul de São Paulo. É um lugar ideal para quem busca tranquilidade e contato com a natureza.

A Vila Loty foi fundada em meados do século XX, quando um grupo de imigrantes italianos chegou à região. Eles construíram suas casas e estabeleceram pequenas fazendas para produzir alimentos. Desde então, a Vila Loty tem crescido e se desenvolvido, tornando-se um lugar acolhedor e próspero.

A Vila Loty oferece aos seus moradores e visitantes uma variedade de atividades para desfrutar. Você pode desfrutar de belas praias, caminhadas em trilhas, passeios de barco, pesca e muito mais. Além disso, você também pode desfrutar de uma variedade de restaurantes, bares e lojas, que oferecem produtos locais e deliciosos pratos.

Venha conhecer a Vila Loty e desfrutar de tudo o que ela tem a oferecer!

Ligue agora para (11) [Ver dados](#) e agende uma visita com um especialista em imóveis NEWCORE!

A NEWCORE possui diversas equipes especializadas em várias regiões do Brasil, com corretores experientes e capacitados que te ajudarão a encontrar o imóvel dos seus sonhos

*Número indicado no endereço é aproximado

Anúncio do corretor de imóveis Alexandre Antônio de Brito CRECI: [Ver dados](#)

[Ler menos](#) ^

Perguntas para a imobiliária

Seleciona uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

Esta disponível?

Eu posso visitar?

Qual o valor do condomínio?

Qual andar?

Escreva sua pergunta.

0/200

[Enviar](#)

Informações da imobiliária



[Newcore](#)

0/5 Ainda não foi avaliado

Código do anunciante: 392396 | Cód. Imovelweb: 2994394786

Você tem algum problema com este anúncio?

O imóvel está vendido ou reservado

Não consigo obter o retorno do anunciante

Outros motivos

Como evitar fraudes imobiliárias?

Publicado há 360 dias

ANEXO 4.3

fls. 915



Comprar ▾ Alugar ▾ Serviços ▾ Buscar imobiliárias



Meus contatos ▾

Anunciar

F ▾

Favorito

Compartilhar

Notas pessoais

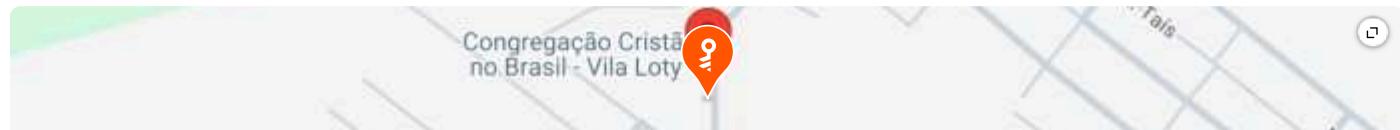
Ocultar anúncio



Terreno

Venda R\$ 120.000

📍, Vila Loty, Itanhaém



1 anos

Terreno à venda - na Vila Loty

Terreno para Venda no bairro Loty, localizado na cidade de Itanhaém / SP, região Divisa com Mongagua. Terreno para construção de geminadas, ótimo para construtores e incorporadoras.

Área Total de 267,00 m², Área do Terreno com 267,00 m², Frente do terreno com 11,00 Metros, Fundos do terreno com 11,00 Metros, Lateral esquerda do terreno com 24,30 Metros, Lateral direita do terreno com 24,30 Metros.

Valor do Imóvel R\$ 120.000,00, IPTU R\$ 67,24.

Proximidades: Bares e Restaurantes, Escola, Farmácia, Supermercado.

ATENÇÃO!!! TERRENO PARA CONSTRUTORES!

TERRENO À VENDA EM ITANHAÉM - BAIRRO YURI, REGIÃO DO LOTY, CAMPOS ELISEOS, ATERRADO E ESCRITURADO - 267,30 MTS - PARA CONSTRUTORES E CASAS GEMINADAS - ÓTIMA LOCALIZAÇÃO - OPORTUNIDADE! CONFIRA!

O Terreno em Itanhaém possui Área de 267,30 mts, aterrado, ótimo para construtores e casas geminadas, documentação OK, escritura definitiva, IPTU em dia, bairro totalmente urbanizado, com posto de saúde, posto policial, lotérica, feira livre, supermercados, escolas, farmácias, posto de saúde,



ótima localização com moradores e comércios ao redor. Agende sua visita.

COD: 098

Agende sua visita com nossa equipe de corretores!

OuroMar Imóveis em Itanhaém - Seu Terreno na Praia!

O Terreno que você procura está aqui!!!

OuroMar Imóveis - Realizando Sonhos e Construindo Confiança.

Reservamo-nos o direito de qualquer erro de digitação. Reservamos-nos o direito de alterar a qualquer momento, sem prévio aviso, os preços anunciados.

- Proximidades: Bares e Restaurantes, Escola, Farmácia, Supermercado,

Pontos Fortes: * ÓTIMO PARA CONSTRUTORES E INCORPORADORAS * PERFEITO PARA CASAS GEMINADAS *

[Ler menos ^](#)

Perguntas para a imobiliária

Seleciona uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

Esta disponível? Eu posso visitar? Qual o valor do condomínio? Qual andar?

Escreva sua pergunta.

0/200

[Enviar](#)

Informações da imobiliária



[Brasil Corretores Associados](#)

0/5 Ainda não foi avaliado

Código do anunciante: 3391308 | Cód. Imovelweb: 3002542501

Você tem algum problema com este anúncio?

O imóvel está vendido ou reservado

Não consigo obter o retorno do anunciante

Outros motivos

[Como evitar fraudes imobiliárias?](#)

Publicado há 134 dias

ANEXO 4.4

fls. 916

 zap

 Favoritos



 4 fotos

 Mapa

 Compartilhar

 Favoritar

Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / ... / [Rua Gilmar Jose Carneiro](#)

Venda

R\$ 165.000

Condomínio **não informado** • IPTU **não informado**

 253 m²

Endereço

Rua Gilmar Jose Carneiro - Verde Mar, Itanhaém - SP

 [Explore a localização do imóvel](#)

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 253m² - Verde Mar

(Código do anunciante: 7 | Código no Zap: 2782960623)

terreno de 11,00 x 23,00 em campos eliseos , bairro residencial com vizinhos fixos, rua asfaltada , perto de posto de saude ! otimo para construir casas !!
iptu 100% sem dívida escritura em meu nome

(13) 99683-... [Ver telefone](#)

Ao clicar em "Ver telefone", estou ciente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

 Anúncio criado em 28 de fevereiro de 2025, atualizado há 2 semanas.

 (13) 99683-3173

 Márcio Castilho

Código da oferta no anúncio: 7 | no Zap: 2782960623

Envie uma mensagem

Fernando Pereira

arquiteturafernandopereira@gmail.com

 **Márcio Castilho**

 Nenhuma classificação [i](#)

 11 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Fernando Pereira

arquiteturafernandopereira@gmail.com

(11) 94081-5320

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, Rua Gilmar Jose Carneiro - Verde Mar, Itanhaém - [saiba mais](#)

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

Fale com o anunciante

 (13) 99683-... [Ver telefone](#)

 WhatsApp

(11) 94081-5320

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, Rua Gilmar Jose Carneiro - Verde Mar, Itanhaém - SP que encontrei no Zap. Aguardo seu contato, obrigado.

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

Fale com o anuncianta

 (13) 99683-... [Ver telefone](#)

 WhatsApp

 Nunca faça transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita do imóvel.

[Denunciar anúncio](#)

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 253m² - Verde Mar

(Código do anuncianta: 7 | Código no Zap: 2782960623)

terreno de 11,00 x 23,00 em campos eliseos , bairro residencial com vizinhos fixos, rua asfaltada , perto de posto de saude ! otimo para construir casas !!
iptu 100% sem dívida escritura em meu nome

Ao clicar em "Ver telefone", estou ciente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

 Anúncio criado em 28 de fevereiro de 2025, atualizado há 2 semanas.



Márcio Castilho

 Nenhuma classificação [i](#)

 11 imóveis cadastrados

 Desde 28 de outubro de 2021

Mais ofertas deste anuncianta

Precisa financiar?

O Zap te ajuda! Simule agora seu financiamento, e se gostar, envie uma proposta **em menos de 5 minutos**.

Simular financiamento

Fernando Pereira

arquiteturfernandopereira@gmail.com

Meus dados [>](#)

Buscando imóveis

 Favoritos

 Alerta de novos imóveis

 Anúncios contatados

 Visitas solicitadas

 Propostas enviadas

Notificações

 Central de notificações

Anunciando imóveis

 Meus anúncios

 Sair

Alugar

Comprar

Lançamentos [▼](#)

Descobrir

Anunciar [▼](#)

Financiamento

Ajuda

Buscar imobiliárias

Favorito 

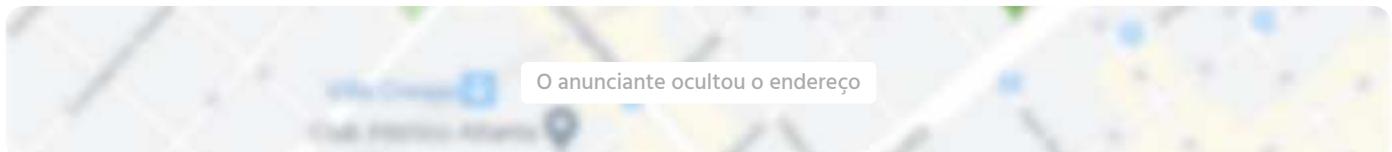
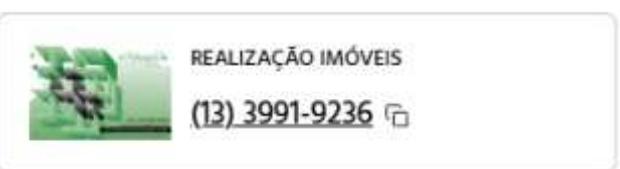
Compartilhar

Notas pessoais Ocultar anúncio 

ANEXO 4.5

Terreno · 270m²**Venda R\$ 130.000**

Conheça a vizinhança do imóvel

 Endereço ocultado270 m² tot.

TERRENO EM ITANHAEM

**** ATENÇÃO!! LEIA A DESCRIÇÃO DO ANUNCIO E ANOTE A REFERÊNCIA DO ÍMOVEL****

TERRENO EM ITANHAEM, LOCALIZADO NO BAIRRO LOTY, NA PRIMEIRA QUADRA, LADO MORRO.

AREA DO TERRENO: 10X27=270M²

ESCRITURA DEFINITIVA

REFERENCIA DO IMÓVEL: 9639

CONTATOS: (13) [Ver dados](#) fixo [Ver dados](#) fixo [Ver dados](#) whats [Ver dados](#) whats - 08/03/2023[Ler menos](#) ^

Perguntas para a imobiliária

Seleciona uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

 Esta disponível? Eu posso visitar? Qual o valor do condomínio? Qual andar?

Escreva sua pergunta.

0/200

[Enviar](#)

Saiba mais sobre este imóvel



Outros

Andares :

Informações da imobiliária

REALIZAÇÃO IMÓVEIS

0/5 Ainda não foi avaliado

Código do anunciante: 9639 | Cód. Imovelweb: 2977508289

Você tem algum problema com este anúncio?

 O imóvel está vendido ou reservado Não consigo obter o retorno do anunciante Outros motivos

Como evitar fraudes imobiliárias?

Publicado há mais de 1 ano

Encontre imóveis similares



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHAÉM
DEPARTAMENTO DA RECEITA - DIVISÃO DE TRIBUTOS
CERTIDÃO DE MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES
ESPECÍFICA PARA APROVAÇÃO DE PLANTAS - DECRETO 2.399/2006
Nº 219511/2025



fls. 920

Registro Cadastral**IMÓVEL: PREDIAL****INSCRIÇÃO CADASTRAL: 113.020.025.0001.100998**

Nº Cadastro 147295 **Cód.** 3 **Quadra** 020 **Lote** 25-PARTE

Edifício**Loteamento**

VILA VERDE MAR

| Nome do contribuinte | Tipo | Nome do contribuinte | Tipo |
|-----------------------------|-----------------|-----------------------------|--------------|
| JANDIRA LOURENÇO DE AQUINO | CO-PROPRIETÁRIO | JOBSON VIEIRA DE AQUINO | PROPRIETÁRIO |

Localização da Unidade Imobiliária

Logradouro RUA JOÃO BARBI , Nº 308 **Complemento** CASA:01

Logradouro Esquina**Dados do Terreno**

ÁREA: 150,0000 m² **FRAÇÃO IDEAL:** 1,0000

MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES (de quem do referido logradouro olha para o imóvel):

FRENTE: MEDE 5,00M PARA A R JOÃO BARBI

LADO DIREITO: MEDE 30,00M, CONFRONTANDO COM PARTE REMANESCENTE DO MESMO LOTE 25

LADO ESQUERDO: MEDE 30,00M, CONFRONTANDO COM O LOTEAMENTO JARDIM SANTA TEREZINHA

FUNDOS: MEDE 5,00M, CONFRONTANDO COM PARTE DO LOTE 26

Dados da Construção

TIPO DA EDIFICAÇÃO: RESIDENCIA
TOTAL DA ÁREA CONSTRUÍDA: 62,90 m²
ANO DA CONSTRUÇÃO: 2005

PROCESSO: 8530/2005**ALVARÁ:** 398/2006 CONSERV.**DATA APROV. PLANTA:** 09/03/2006**Data da Expedição**

quarta-feira, 26 de março de 2025

Observação

PRÉDIO RESIDENCIAL - CASA 01 EDIFICADA EM 2005 POR FORÇA DO PROCESSO 8530/2005, ALVARÁ DE CONSERVAÇÃO 398/2006, PLANTA APROVADA EM 09/03/2006, COM ÁREA DE 62,90M².



ANEXO 06

Valida aqui
este documento

217.554

MATRÍCULA Nº.
217.554

DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL
VILA VERDE MAR

FOLHA Nº. 1

CADASTRO Nº. 113.020.025.0001.100998
LOTE 25 (P) QUADRA 20 Rua João Barbi

Nº.

IMÓVEL: Um terreno formado por parte do lote nº. 25 da quadra 20, da **VILA VERDE MAR**, município de Itanhaém, medindo 5,30m de frente para a Rua João Barbi, por 30,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 150,00m², confrontando do lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel com parte do mesmo lote, do lado esquerdo com o loteamento Jardim Santa Terezinha e nos fundos com parte do lote 26.

PROPRIETÁRIO: **JOBSON VIEIRA DE AQUINO**, brasileiro, supervisor, RG. 16.505.515-7, CPF. 090.378.918-37, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **JANDIRA LOURENÇO DE AQUINO**, brasileira, atendente de enfermagem, RG. 18.277.240-B-SP, CPF. 094.458.906-17, domiciliados em São Paulo-SP, na Rua João Rodrigues Pires, nº 192, Vila Carmen.

TÍTULO AQUISITIVO: R.6 (07-04-1993) - Matrícula nº. 29.154, deste Registro.

Itanhaém, 12 de dezembro de 2007.
O Escrivão Autorizado

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **

** VIDE CERTIDÃO NO VERSO **

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.oni.org.br/docs/DXU7G-CBYN3-4U85B-4TTS6>

KEIJI KUROKAWA
KODUKU DE IMÓVEIS

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL
CPF 421.937.783-41

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original assinado digitalmente em 27/03/2025 de São Paulo, protocolado em 27/03/2025 às 11:40, sob o número WTH25700201372. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008936-90.2008.8.26.0206 e código ZKjPAXed.



Valide aqui
este documento

ficha

01

verso

CNM

120915.2.0217554-06

Certifico que a presente certidão (Protocolo nº 458377) é reprodução autêntica da matrícula nº 120915.2.0217554-06 , extraída nos termos do Art. 19, § 1º, da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1.973 e contém integralmente todas as alienações e ônus reais, inclusive citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias praticados sobre o imóvel objeto da mesma, no período de 29 de setembro de 1962 até 21 de março de 2025, excetuando-se os casos referentes aos imóveis situados nos municípios e Comarcas de Peruibe e Mongaguá, que tiveram suas Comarcas instaladas em 27 de março de 2005 e 16 de novembro de 2009, respectivamente. Certifico mais e finalmente que as certidões de imóveis localizados nessas comarcas instaladas, deverão ser atualizadas nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes. Dou fé. Eu, João Molina Cervantes Filho, Substituto do Oficial, assino digitalmente. . Nada mais. Selo Digital: 1209153C3000000065962925B .

Itanhaém, 21 de março de 2025.

Documento eletrônico assinado digitalmente.



Consulte autenticidade em <https://selodigital.tjsp.jus.br>

458377

Protocolo 458377
21/03/2025

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.oni.org.br/docs/DXU7G-CBYN3-4U85B-4TTS6>