

Marcelo Pereira Macedo
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial
CRECI 2ª Região Nº 91.406F – CNAI/COFECI Nº 6.295

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 12ª VARA CIVEL
DO FORO E COMARCA DE SANTOS – SP

Processo Digital nº: **0001739-39.2021.8.26.0562**

MARCELO PEREIRA MACEDO, Corretor Avaliador de Imóveis & Perito Judicial, portador do CRECI da 2ª Região (SP) Nº 91.406-F e registrado no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI) sob Nº 6.295, mantido pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI), nomeado e comprometido nos autos do processo em epígrafe, como Perito Judicial de Avaliação Imobiliária, após realização das diligências e estudos que se fizeram necessários ao cumprimento da honrosa função, passa a apresentar os resultados e observações consubstanciadas no Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, que segue abaixo.

Marcelo Pereira Macedo
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial
CRECI 2ª Região Nº 91.406F – CNAI/COFECI Nº 6.295
Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

DOS AUTOS

MARCELO PEREIRA MACEDO, honrado com a nomeação como Perito Judicial de Avaliação Imobiliária nos autos do Processo abaixo assinalado Classe: Cumprimento de sentença - Alienação Judicial, movido por Milton de Souza Junior em desfavor de Ivanea Quintanilha Mariano de Souza e outros, após realização dos estudos e análises que se fizeram necessários, passa, agora, a apresentar os resultados e observações.

Tem como finalidade definir o valor de mercado para compra e venda do imóvel situado à Rua Ministro Xavier de Toledo, nº 44, apto. 33, CEP 11065-002, Campo Grande - Santos/SP.

LAUDO PERICIAL

De acordo com a nomeação feita pela Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz Fernando de Oliveira Mello da 12ª Vara Cível do Foro e Comarca de Santos, eu Marcelo Pereira Macedo, Perito de Avaliação Imobiliária, elaborei o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, que segue adiante.

Marcelo Pereira Macedo
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial
CRECI 2ª Região Nº 91.406F – CNAI/COFECI Nº 6.295
Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei Federal 6.530/78, Artigo 473 do CPC, Resolução-COFECI Nº 1.066/2007 e Ato Normativo 001/2011 ambos do Conselho Federal de Corretores de Imóveis

Sumário

Marcelo Pereira Macedo, Corretor e Avaliador de Imóveis & Perito Judicial, registrado no CRECI 2ª Região nº 91.406-F e no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários CNAI/COFECI nº 6.295, nomeado para determinar o valor de mercado do imóvel situado à Rua Ministro Xavier de Toledo, nº 44, apto. 33, CEP 11065-002, Campo Grande - Santos/SP.

Fachada do Edifício Ministro Xavier de Toledo



Marcelo Pereira Macedo
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial
CRECI 2ª Região Nº 91.406F – CNAI/COFECI Nº 6.295

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Doutor Juiz Fernando de Oliveira Mello, da 12ª Vara Cível do Fórum e Comarca de Santos, SP.

2. IDENTIFICAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS

Milton De Souza Júnior, Ivaneia Quintanilha Mariano de Souza, Victor Augusto Mariano de Souza e Marcos Vinicius Mariano de Souza (Fls. 1/3), todos qualificados nos autos.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Apurar o valor de mercado do objeto dessa lide.

4. OBJETO - Caracterização do imóvel avaliando segundo a Matrícula nº 16.177, Livro nº 2, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos: O apartamento sob nº 33, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Bloco nº 44, parte integrante do prédio nºs 44 e 46 da Rua Ministro Xavier de Toledo, contendo: dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro, passagem e área de serviço com tanque, confrontando na frente com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada, escadaria e apartamento nº 34; de um lado com escadaria e espaço de recuo intermediário entre os blocos; do outro com o espaço da área de recuo lateral direita e, nos fundos, com o apartamento nº 32; tendo a área construída de 55,85m², pertencendo-lhe no terreno, uma fração ideal equivalente a 3,202% do todo e em proporção as demais partes comuns que se acham descritas na especificação condominial arquivada neste cartório.

Detalhes da caracterização do imóvel avaliando são documentadas no Inventário Fotográfico (Anexo I).

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

- Endereço completo do imóvel:

Marcelo Pereira Macedo
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial
CRECI 2ª Região Nº 91.406F – CNAI/COFECI Nº 6.295

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

Rua Ministro Xavier de Toledo, nº 44, apto. 33, Edifício Ministro Xavier de Toledo, CEP 11065-002, Campo Grande - Santos/SP.

- Caracterização da região:

Os usos predominantes e potenciais no entorno do imóvel objeto dessa lide caracterizam-se como residencial familiar e residencial multifamiliar e comercial.

A ocupação comercial é de âmbito local e diversificada, predominando postos de gasolina e conveniências, agências lotéricas, farmácias, açougues, padarias, supermercados, restaurantes, bares e lanchonetes, auto escolas, escolas infantis, escolas de idiomas, papelarias, consultórios e odontológicos, academias de ginástica, lojas de materiais de construção, lojas de roupas, bancas de jornais, dentre outros localizados ao longo dos logradouros adjacentes à Rua Júlio de Mesquita.

6. INFRAESTRUTURA URBANA E MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é dotado de todos os melhoramentos oferecidos pela municipalidade e demais órgãos concessionários de serviços públicos, com boa localização e situação de fácil acesso, dentre os quais se destacam:

Iluminação pública e rede de energia elétrica;

Rede telefônica e internet;

Rede de água potável e rede de esgotos;

Pavimentação asfáltica, passeio e meio-fio;

Coleta de lixo;

Transporte coletivo;

Sistema viário;

Entrega postal;

Segurança pública.

Marcelo Pereira Macedo
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial
CRECI 2ª Região Nº 91.406F – CNAI/COFECI Nº 6.295
Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

Foto da Rua Ministro Xavier de Toledo, na altura onde se localiza o imóvel objeto da presente ação, evidenciando-se parte dos melhoramentos urbanos presentes, bem como as características da região – I



Foto da Rua Ministro Xavier de Toledo, na altura onde se localiza o imóvel objeto da presente ação, evidenciando-se parte dos melhoramentos urbanos presentes, bem como as características da região – II



Marcelo Pereira Macedo

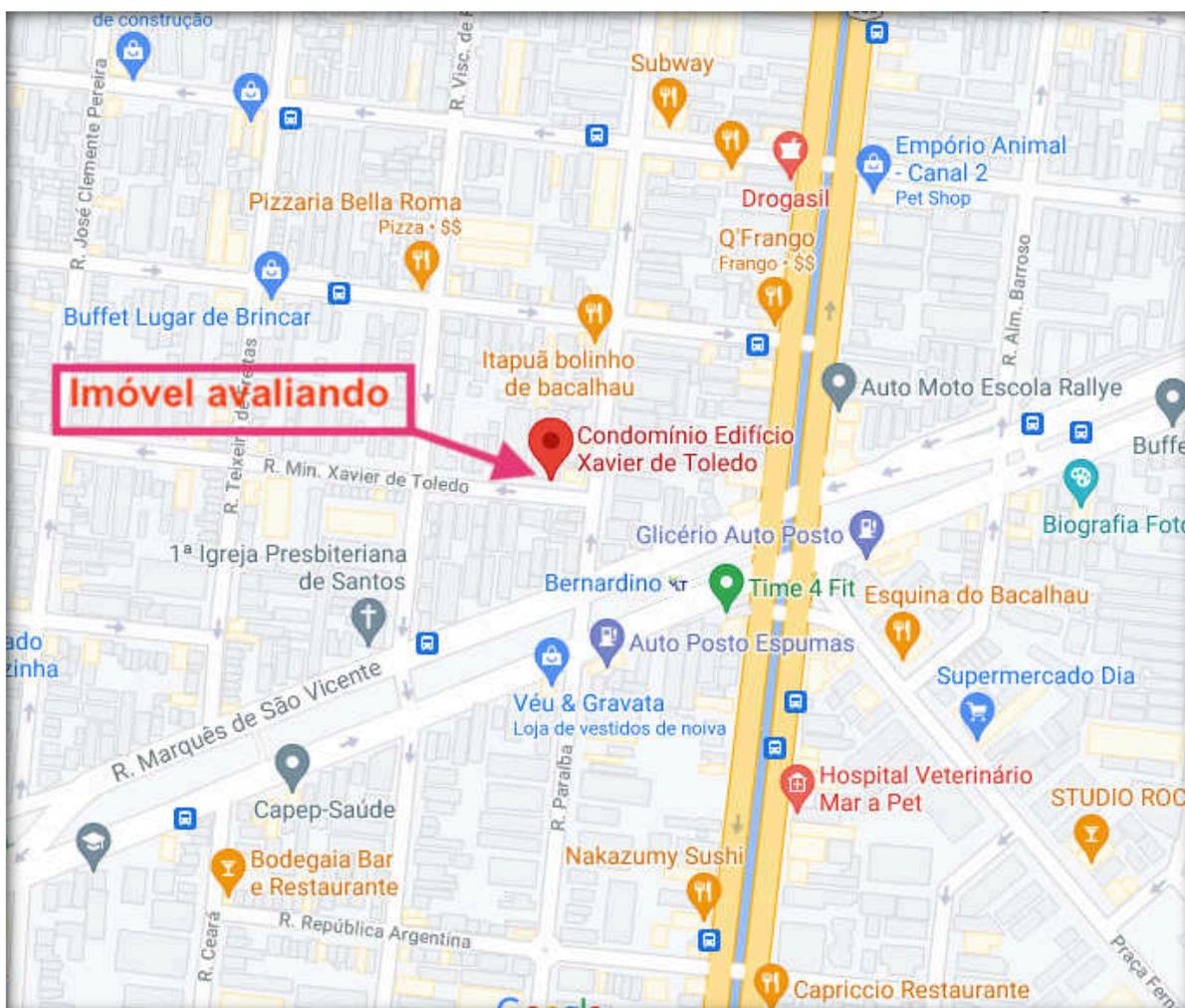
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial
CRECI 2ª Região Nº 91.406F – CNAI/COFECI Nº 6.295

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

7. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel objeto dessa lide situa-se na Rua Ministro Xavier de Toledo, nº 44, no quarteirão completado pelas vias: Rua Visconde de Farias, Rua Duque de Caxias e Rua Visconde de Cayru, área central e portuária do município de Santos.

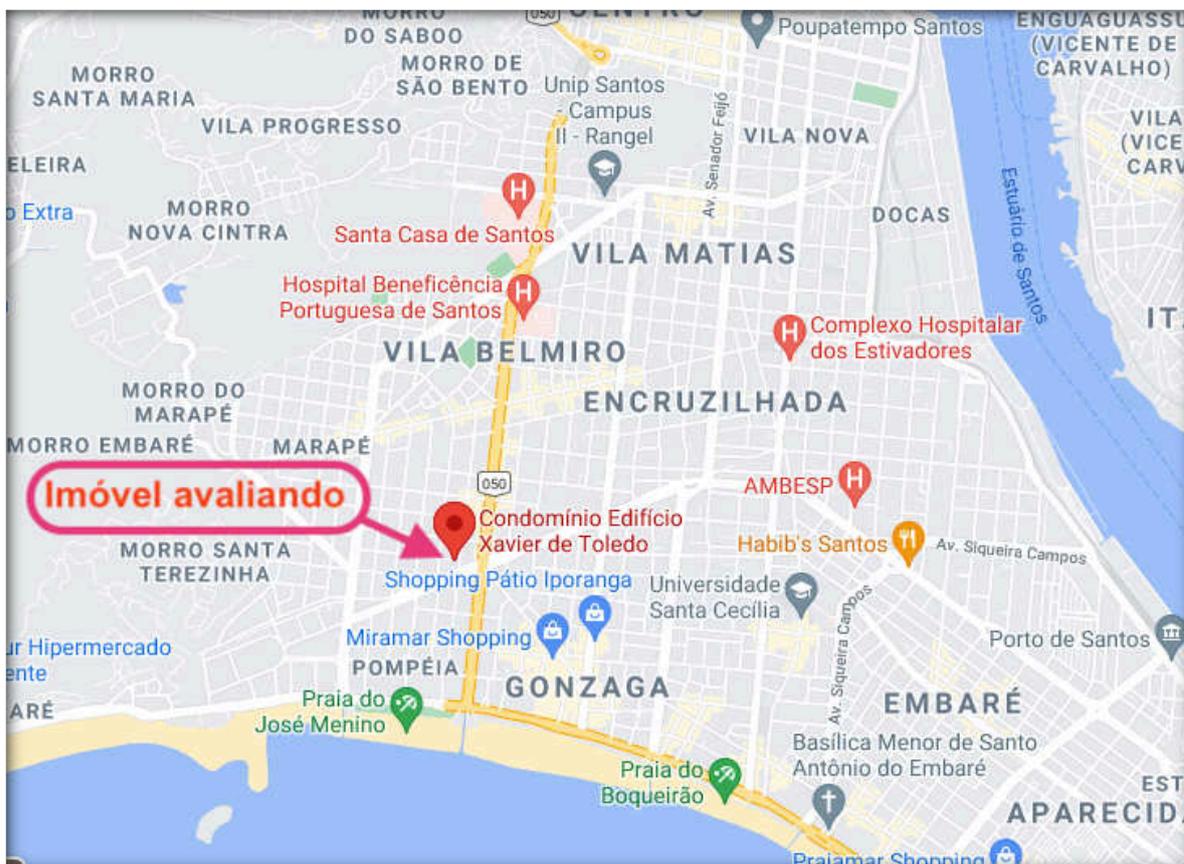
Mapa oficial da Cidade de Santos utilizando o Site <https://www.google.com.br/maps/> ilustra a localização do imóvel no bairro do Campo Grande.



Marcelo Pereira Macedo
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial
CRECI 2ª Região Nº 91.406F – CNAI/COFECI Nº 6.295

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

Mapa oficial da Cidade de Santos utilizando o Site <https://www.google.com.br/maps/> ilustra a localização do imóvel no município.



8. METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

O Método Comparativo Direto é baseado no Princípio da Proporcionalidade. Dispõe esse princípio que dois bens semelhantes, têm preços semelhantes. Portanto, havendo diferenças de preços, tal diferença deve ser proporcional às diferenças existentes entre eles e os respectivos mercados.

Este método define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes. Permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do mercado imobiliário, que via de regra, sofre influência direta das flutuações e tendências de outros

Marcelo Pereira Macedo
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial
CRECI 2ª Região Nº 91.406F – CNAI/COFECI Nº 6.295

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

segmentos da economia, sendo por isso, o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste, com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados na praça do imóvel a ser avaliado, o que em última análise reflete um instantâneo do mercado imobiliário local. As características e os atributos dos dados amostrais obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização.

A avaliação realizada abrange critérios de mercado, onde o imóvel é considerado como bem inserido em contexto geográfico e humano, indo muito além das características traduzidas eminentemente em termos de fórmulas matemáticas. As avaliações se fundamentam em opiniões e precificação comparativas de mercados, controlados pela lei da oferta e demanda.

O Parecer Técnico apresenta um valor para o imóvel avaliado com base em critérios como, a estrutura do imóvel, tamanho, áreas comuns, estado de conservação, vizinhança e localização – um dos fatores que exercem grande influência no valor final. Da combinação de todas essas variáveis é possível chegar a um valor de mercado do imóvel mais fidedigno e condizente com a realidade de mercado aonde o imóvel está inserido.

Os cálculos utilizados neste Parecer são baseados nos dados coletados na Matrícula 16.177 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos que aponta uma área construída de 55,85m².

O parecer foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes da Lei 6.530/78, do Artigo 473 do Código de Processo Civil, da Resolução - COFECI Nº 1.066/2007 e do Ato Normativo 001/2011 do Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

Marcelo Pereira Macedo
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial
CRECI 2ª Região Nº 91.406F – CNAI/COFECI Nº 6.295

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

9. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

VISTORIA:

Após leitura minuciosa dos autos, o Perito Avaliador dirigiu-se ao imóvel em apreço, onde procurou observar tudo que direta ou indiretamente pudesse interessar a presente causa, em especial as condições dos imóveis avaliandos, as características de topografia, localização, situação e demais observações técnicas de importância para a perfeita compreensão da matéria.

O imóvel foi vistoriado pessoalmente pelo Perito Avaliador em 28/09/2021 às 13h e 30 min. Foi recebido pelo Requerido e também acompanhado pelo seu Patrono.

A vistoria permitiu ao Perito Avaliador conhecer da melhor maneira possível os imóveis avaliandos, particularmente o contexto imobiliário a que pertencem, daí resultando condições para a adequada orientação da coleta de dados realizada à *posteriori*.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA & PESQUISA DE MERCADO

Esta etapa – que envolve estrutura e estratégia da pesquisa – iniciou-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, particularmente no que concerne ao tipo de imóvel, com o auxílio de teorias e conceitos existentes e de experiências adquiridas pelo Perito Avaliador sobre a formação do valor de imóveis comerciais.

A pesquisa é um dos mais importantes procedimentos numa avaliação, por ser através dela que se obtém as amostras representativas do mercado regional, possibilitando a comparação dos dados coletados com o imóvel avaliando, bem como a homogeneização dos itens dessas amostras.

Marcelo Pereira Macedo
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial
CRECI 2ª Região Nº 91.406F – CNAI/COFECI Nº 6.295

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor: metragem, tipologia, características construtivas, dentre outras.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (no caso em tela utilizamos planilhas e gráficos).

Universo da Pesquisa: todas as amostras são oriundas de anúncios de apartamentos residenciais de dois dormitórios, sala, cozinha, área de serviço, e uma vaga de garagem, de idade e configuração similares ao imóvel objeto dessa lide, à venda no bairro do Campo Grande. Como o número de amostras foi satisfatório não houve a necessidade de buscar imóveis similares em bairros limítrofes.

Informações sobre os dados de pesquisa: foram mantidos os dados informativos das características dos imóveis apresentadas pelos anunciantes, eliminando-se apenas os diversos anúncios repetidos que nada acrescentariam na caracterização e composição da amostra. As informações contidas no Parecer, sobre as quais o mesmo se baseia, foram obtidas a partir de pesquisas junto a sites, os quais o Perito Avaliador assume ser confiáveis e precisas.

Partindo dessas premissas, foi efetuada uma pesquisa, em 24 de novembro de 2021, no site <https://www.vivareal.com.br>, reconhecidamente um portal líder de mercado no segmento imobiliário. O Perito optou pelo site Viva Real pela sua grande abrangência dentre outras opções de sites especializados no mercado imobiliário. O Perito selecionou 18 (dezoito) anúncios - cujos valores de

Marcelo Pereira Macedo
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial
CRECI 2ª Região Nº 91.406F – CNAI/COFECI Nº 6.295

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

venda foram tratados - e refletem o momento do mercado imobiliário local. referentes às ofertas de imóveis similares ao imóvel avaliando na praça de Santos/SP.

Os valores são apresentados na Planilha de dados coletados na Tabela I (ANEXO III) e podem ser melhor visualizados no Gráfico I.

Média aritmética = $\frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ das amostras}}{\text{N}^\circ \text{ de amostras pesquisadas}}$

Média aritmética = $\frac{\text{R\$68.129,00}}{18}$

Média aritmética = R\$3.785,00

Visando a consideração da *elasticidade das ofertas* adotamos o Fator Fonte -10% (menos dez por cento) utilizado na Planilha de Dados Coletados. Assim os adequamos ao valor de mercado mais próximo da realidade. O preço representa a quantidade de dinheiro pela qual se realiza ou se pretende realizar uma operação de transação de propriedade sobre um determinado bem, seus frutos ou direitos. Nessa operação, logicamente devem ser considerados outros fatores, que podem aumentar ou diminuir o preço, como, por exemplo, uma necessidade urgente de parte do vendedor ou do comprador, eventual desequilíbrio entre oferta e procura, ou ainda, outros que impossibilitem o equilíbrio necessário entre as partes envolvidas. Assim, o preço pode ser inferior, igual ou superior ao valor.

Ao definir o preço de um imóvel, os proprietários e/ou imobiliárias geralmente incluem uma margem de negociação para anunciar os imóveis. Isto é, temos uma praxe de mercado, onde os imóveis são anunciados com valor supe-

Marcelo Pereira Macedo
 Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial
 CRECI 2ª Região Nº 91.406F – CNAI/COFECI Nº 6.295

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

rior ao que realmente pretendem obter na operação de venda para poderem iniciar a negociação com eventuais clientes. Tal porcentagem representa no mínimo, 5% de acréscimo no preço real do imóvel. Contudo, considerando uma margem mais segura, abrangente e factível, adotamos usualmente o valor redutor de 10% como praxe comercial nas avaliações mercadológicas. Esse valor pode ser chamado de margem negocial dos valores anunciados.

O campo de arbítrio é outro tipo de intervalo, que engloba uma variação de mais ou menos 20% em torno do preço estimado. O seu cálculo é usado para analisarmos a faixa de preços unitários em que o imóvel avaliando está inserido, considerando um certo grau de confiança (geralmente adota-se 80%). Para isso, utiliza-se a média aritméticas dos preços unitários dos elementos da amostra.

Descartamos as amostras cujos valores do metro quadrado são inferiores ou superiores a 20% do valor do metro quadrado obtido pela média aritmética simples (V_m), ou seja, que se encontram fora do campo de arbítrio. O valor equivalente aos 20%, no caso do conjunto, representa R\$757,00 (setecentos e cinquenta e sete reais), que somados ou subtraídos à média, resultam nos **Limite de arbítrio inferior unitário (LAI)** ou **Limite de arbítrio superior unitário (LAs)**, intervalos definidos pelo campo de arbítrio e são evidenciados no quadro abaixo:

Campo de arbítrio:

| | |
|---|--------------------|
| Limite de arbítrio inferior unitário (LAI) | R\$3.028,00 |
| <u>Média aritmética:</u> | R\$3.785,00 |
| Limite de arbítrio superior unitário (LAs) | R\$4.542,00 |

Portanto, descartamos 1 (uma) amostra, a saber: 1, que está assinalada em vermelho na Tabela I (ANEXO III). Tal prática elimina os imóveis sub e os

Marcelo Pereira Macedo
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial
CRECI 2ª Região Nº 91.406F – CNAI/COFECI Nº 6.295

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

superavaliados do conjunto amostral. Com o expurgo de amostras a homogeneização uniformiza e proporciona mais confiabilidade aos cálculos desta avaliação.

Após a homogeneização e descarte de amostras obtivemos um conjunto final de amostras expurgadas de 17 (dezesete) imóveis e calculamos o valor da média final (**Vf**) cujo resultado foi de R\$3.728,00/m² (três mil setecentos e vinte e oito reais por metro quadrado), que efetivamente foi utilizada nos cálculos do valor final. A Tabela II apresenta os valores utilizados nos cálculos (Anexo IV).

$$\text{Média ponderada} = \frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ das amostras restantes}}{\text{N}^\circ \text{ de amostras pesquisadas restantes}}$$

$$\text{Média ponderada} = \frac{\text{R\$63.374,00}}{17}$$

$$\text{Média ponderada} = \text{R\$3.728,00}$$

O efeito da homogeneização das amostras pode ser melhor compreendido graficamente através da análise do Gráfico I em comparação com o Gráfico II, onde são eliminadas as distorções verificadas nos dados brutos fruto do expurgo dos valores situados fora da média. Significa um melhor ajuste do modelo.

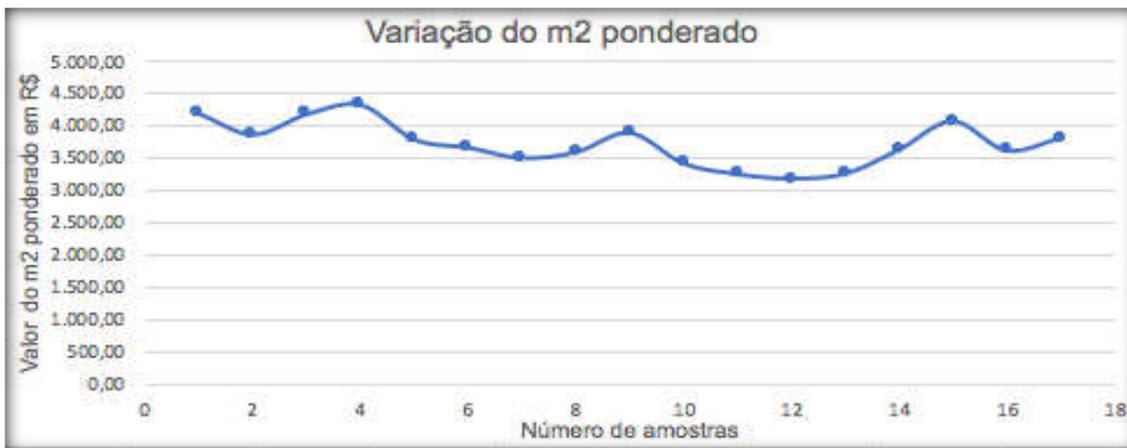
Gráfico I



Marcelo Pereira Macedo
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial
CRECI 2ª Região Nº 91.406F – CNAI/COFECI Nº 6.295

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

Gráfico II



A percepção de mercado **PM**, diz respeito à *expertise* do profissional avaliador de imóveis e podemos considerá-la como uma sintonia fina adquirida após larga vivência no mercado imobiliário e constitui-se numa das principais ferramentas do Perito Avaliador.

O imóvel objeto desta lide foi precificado com o critério de valor de mercado, considerado o valor mais provável pelo qual se negocia um bem, em uma data definida, dentro das condições de mercado e particularmente do entorno onde se encontra. Em outras palavras retrata um instantâneo do mercado imobiliário.

Para levar em conta os fatores corretos para determinar o preço de um imóvel residencial é preciso fazer uma avaliação mercadológica que considere os seguintes fatores:

a) Localização: o endereço do imóvel pesa significativamente no cômputo geral da avaliação do seu valor de mercado. O fundamento dessa característica

Marcelo Pereira Macedo
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial
CRECI 2ª Região Nº 91.406F – CNAI/COFECI Nº 6.295

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

é que o entorno do imóvel comercial impacta demasiado na qualidade e quantidades de potenciais consumidores, refletindo também na sua valorização e na liquidez e, conseqüentemente, na sua velocidade de venda ou locação.

Indubitavelmente, a localização é um dos principais fatores que podem favorecer positiva ou negativamente a valorização e o valor de mercado de um imóvel, seja de qual tipo esse imóvel seja.

O valor final também considera toda a infraestrutura da região, nesse caso em tela, muito especificamente o entorno do imóvel avaliando.

Além disso, o acesso ao local onde se localiza o imóvel avaliando também é um fator relevante e é altamente desejável que existam vias e artérias urbanas que possibilitem a mobilidade na cidade de Santos. Essas nuances afetam significativamente o valor de um imóvel. Outro item que impacta muito no preço final do imóvel comercial é a proximidade de centros de compras, serviços, comércio e demais equipamentos urbanos. Por exemplo: shoppings centers; estações de trem ou metrô; complexos gastronômicos ou empresariais, entre outros fatores de valorização do imóvel.

b) Estrutura do imóvel: esse item, atualmente, assume grande importância na determinação do valor de um imóvel residencial. A real situação da estrutura, conservação, limpeza, grau de acabamento são fatores que devem ser considerados.

Fatores positivos:

- a) O imóvel avaliando se localiza na mais importante zona central e portuária do município de Santos, à pequena distância da Avenida Campos Sales e da Avenida Ana Costa, que se constituem em duas das mais importantes artérias viárias e comerciais de Santos;

Marcelo Pereira Macedo
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial
CRECI 2ª Região Nº 91.406F – CNAI/COFECI Nº 6.295

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

- b) O estado de conservação do imóvel avaliando, por ocasião da vistoria, era razoável, não foram detectados sinais de infiltração, de trincas ou rachaduras nas paredes e tetos do apartamento. A pintura, o piso e revestimentos cerâmicos apresentavam-se íntegros. Fatos que podem ser verificados pela análise do Anexo I – Inventário fotográfico;
- c) A topografia do entorno do imóvel avaliando é acentuadamente plana e essa característica traz benefícios, tais como: menor impacto das chuvas decorrentes de enxurradas, facilidade de locomoção para pessoas idosas ou com algum tipo de deficiência físico-motora e baixo risco de inundações;
- d) A planta do imóvel avaliando é equilibrada e bem distribuída. As peças do imóvel são relativamente amplas, com bom pé-direito, com formato regular, sem arestas, fator que permite melhor utilização dos espaços;
- e) A Rua Ministro Xavier de Toledo e demais vias do bairro no entorno do imóvel avaliando são todas pavimentadas, com benfeitorias em bom estado de conservação (calçadas, guias e sarjetas) e possuem iluminação pública eficiente e contam com coleta de lixo e varrição regulares;
- f) O imóvel avaliando está localizado num bairro que dispõe de meios de transporte de massa sendo servido por diversas linhas de ônibus coletivos e bastante próximo da Estação Bernardino do VLT;

Fatores negativos:

- a) O Edifício Ministro Xavier de Toledo não possui elevadores e o acesso ao apartamento se dá por meio de escadas. Pelas razões óbvias de

Marcelo Pereira Macedo
 Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial
 CRECI 2ª Região Nº 91.406F – CNAI/COFECI Nº 6.295

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

comodidade e de acessibilidade, a ausência de elevadores limita e dificulta a mobilidade de pessoas com necessidades especiais ou com idade avançada, tal característica do imóvel impacta negativamente no cômputo geral de sua avaliação;

- b) A construção da edificação do imóvel avaliando data de 1966 (Cf. Relatório de Imóveis da Prefeitura Municipal de SANTOS – Anexa), ou seja, possui 55 anos de idade, o que implica em natural desvalorização em função da obsolescência. A depreciação física ocorre em função de causas próprias do imóvel como a idade, o desgaste físico sofrido ao longo da vida pela sua utilização, exposição às intempéries ou devido à falta ou a deficiências de manutenção;

Portanto, considerando a minha experiência profissional, minha percepção do mercado imobiliário na praça de Santos (SP) podemos determinar o valor de mercado do imóvel avaliando através da seguinte fórmula para os cálculos:

Área útil (m²) x Vf (R\$/m²) + *PM do Avaliador = Valor de mercado em (R\$)

$$55,85 \times 3.728,00 + 201.613,00 = R\$218.620,00$$

R\$218.620,00 (duzentos e dezoito mil e seiscentos e vinte mil reais)

***PM do Avaliador: percepção de mercado do avaliador, ou fator de ajuste do valor do imóvel.**

Quando da determinação do valor de mercado do imóvel avaliando, o Perito Avaliador, poderá proceder aos acréscimos ou decréscimos que constate necessários valendo-se de sua experiência e da sua percepção do mercado imo-

Marcelo Pereira Macedo
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial
CRECI 2ª Região Nº 91.406F – CNAI/COFECI Nº 6.295

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

biliário. As normas da ABNT e do COFECI admitem o arredondamento dos valores da avaliação. Dessa forma o Perito Avaliador definiu o percentual de 5,00% como ágio no caso em tela.

No caso da avaliação do imóvel objeto dessa lide, o balanço do conjunto dos critérios expostos acima, foi acentuado em favor dos Fatores Positivos. O ágio foi aplicado nos cálculos em função do peso dos fatores positivos, do imóvel avaliando terem sobrepujado o peso dos fatores negativos na análise do Perito, tudo baseado na sua Percepção de Mercado e na análise detida dos elementos evidenciados neste Parecer Técnico e do momento do mercado imobiliário da praça de Santos.

Tais circunstâncias, determinaram a adoção de um deságio da ordem de 5,00% do valor referente ao fator **área construída x média ponderada do m²**, o que representa a adição da quantia de R\$10.410,00 (dez mil quatrocentos e dez reais) no valor final do imóvel, ajustando-o ao valor apurado de mercado.

Os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário que foram amplamente expostos nesse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

10. BREVE CURRÍCULO DO AVALIADOR

Registrado no Conselho Regional de Corretores de Imóveis de SP sob o nº 91.406-F e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do Conselho Federal de Corretores de Imóveis sob o nº 6.295. Graduado em Zootecnia pela Faculdade de Medicina Veterinária e Zootecnia da Universidade de São Paulo (FMVZ/USP) em 1992. Corretor de Imóveis em atividade ininterrupta há mais de dez anos,

Marcelo Pereira Macedo
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial
CRECI 2ª Região Nº 91.406F – CNAI/COFECI Nº 6.295

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

tendo atuado em diversos segmentos da corretagem e intermediação imobiliária, destacando-se a área corporativa; imóveis de terceiros; lançamentos; consórcios; análise de documentação imobiliária; formação de áreas para incorporadoras e construtoras; propriedades rurais e avaliação de patrimônio imobiliário.

Experiência profissional: Assistente Técnico Judicial. Corretor de Imóveis na Fernandez Mera Negócios Imobiliários; FGI - Negócios Imobiliários; Lello Locação e Vendas; Local Imóveis; GAFISA Vendas. Gerente comercial na Abyara Brasil Brokers e na Viana Negócios Imobiliários.

No presente, atua como Superintendente Comercial de imóveis prontos na conceituada Lopes Consultoria de Imóveis LTDA, a maior imobiliária do Brasil e como Perito Judicial na Justiça Estadual em diversas Varas do Estado de São Paulo.

Atua também como Membro Efetivo da Comissão de Análise de Processos Inscricionários (**COAPIN**) e do Grupo de Trabalho de Avaliações Mercado-lógicas de Imóveis e Perícias, ambos do Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 2ª Região - São Paulo (**CRECI/SP**).

CONCLUSÕES DO PERITO

Após, terminadas as análises periciais indicadas nos autos, informo-lhes: que elaborei uma perícia *in loco*, verificando o estado de conservação do imóvel, seu entorno e condições gerais e o resultado final da avaliação foi de:

R\$218.620,00 (duzentos e dezoito mil e seiscentos e vinte mil reais)

Era o que cumpria informar.

Marcelo Pereira Macedo
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial
CRECI 2ª Região Nº 91.406F – CNAI/COFECI Nº 6.295
Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

Certo de que foram providenciados todos os elementos imprescindíveis ao correto desempenho da honrosa função, dá o Perito por encerrado o seu trabalho, cujo laudo é composto por 42 (quarenta e duas) páginas. Foi redigido pelo seu infra-assinado a quem coube a realização das avaliações. Ilustra-o os Anexos I, II, III e IV.

São Paulo, 24 de novembro de 2021.

Termos em que,

Pede e espera deferimento.

MARCELO PEREIRA MACEDO
Corretor e Avaliador de Imóveis & Perito Judicial
CRECI 2ª Região Nº 91.406F – CNAI/COFECI Nº 6.295



**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

Marcelo Pereira Macedo
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial
CRECI 2ª Região Nº 91.406F – CNAI/COFECI Nº 6.295
Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

Anexo I - Inventário Fotográfico do Imóvel Avaliando

As peças do imóvel (de seu interior e exterior) foram fotografadas por ocasião vistoria com o objetivo de registrar através de imagens, evidenciando o estado de conservação, padrão construtivo e demais características importantes para a lide em questão.

Foto 01



Foto 02



Marcelo Pereira Macedo
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial
CRECI 2ª Região Nº 91.406F – CNAI/COFECI Nº 6.295
Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

Foto 03



Foto 04



Marcelo Pereira Macedo
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial
CRECI 2ª Região Nº 91.406F – CNAI/COFECI Nº 6.295
Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

Foto 05



Foto 06



Marcelo Pereira Macedo
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial
CRECI 2ª Região Nº 91.406F – CNAI/COFECI Nº 6.295
Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

Foto 07



Foto 08



Marcelo Pereira Macedo
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial
CRECI 2ª Região Nº 91.406F – CNAI/COFECI Nº 6.295
Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

Foto 09



Foto 10



Marcelo Pereira Macedo
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial
CRECI 2ª Região Nº 91.406F – CNAI/COFECI Nº 6.295
Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

Foto 11



Foto 12



Marcelo Pereira Macedo
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial
CRECI 2ª Região Nº 91.406F – CNAI/COFECI Nº 6.295
Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

Foto 13



Foto 14



Marcelo Pereira Macedo
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial
CRECI 2ª Região Nº 91.406F – CNAI/COFECI Nº 6.295
Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

Foto 15



Foto 16



Marcelo Pereira Macedo
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial
CRECI 2ª Região Nº 91.406F – CNAI/COFECI Nº 6.295
Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

Foto 17



Foto 18



Marcelo Pereira Macedo
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial
CRECI 2ª Região Nº 91.406F – CNAI/COFECI Nº 6.295
Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

Foto 19



Foto 20

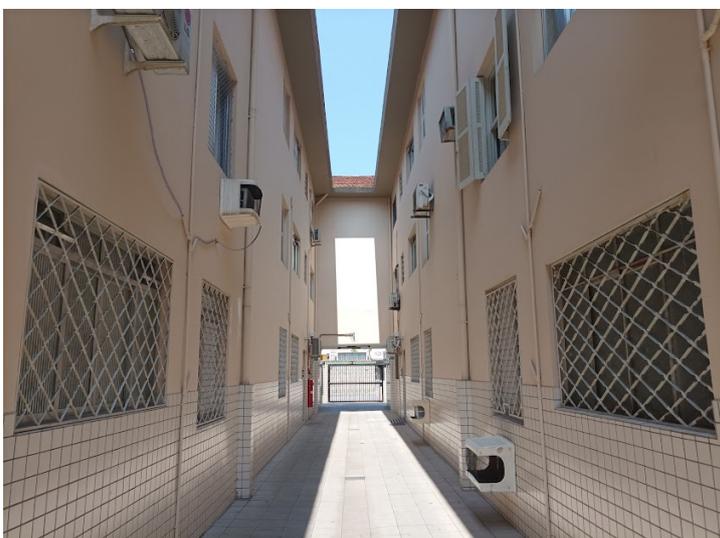


Marcelo Pereira Macedo
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial
CRECI 2ª Região Nº 91.406F – CNAI/COFECI Nº 6.295
Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

Foto 21



Foto 22



Marcelo Pereira Macedo
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial
CRECI 2ª Região Nº 91.406F – CNAI/COFECI Nº 6.295
Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

Foto 23



Foto 24



Marcelo Pereira Macedo
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial
CRECI 2ª Região Nº 91.406F – CNAI/COFECI Nº 6.295
Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

Foto 25



Foto 26



Marcelo Pereira Macedo
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial
CRECI 2ª Região Nº 91.406F – CNAI/COFECI Nº 6.295
Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

Foto 27

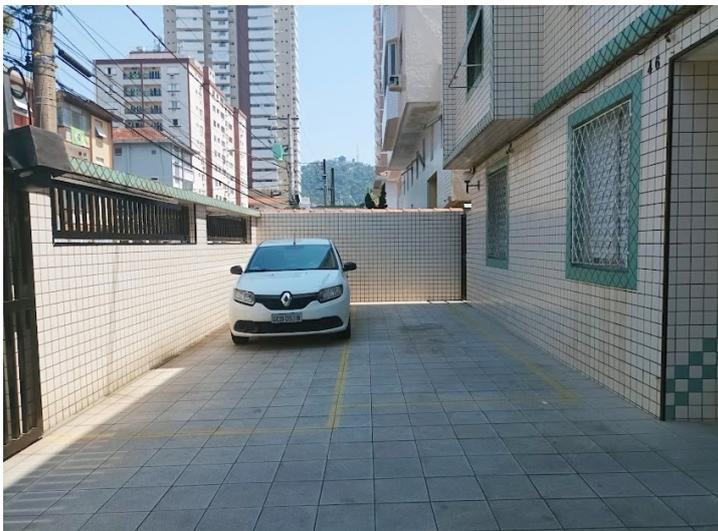


Foto 28



Marcelo Pereira Macedo
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial
CRECI 2ª Região Nº 91.406F – CNAI/COFECI Nº 6.295
Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

Anexo II – documentação das amostras

Amostra 1



Campo Grande, Santos - SP
Apartamento com 2 Quartos à Venda, 60m²

60 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

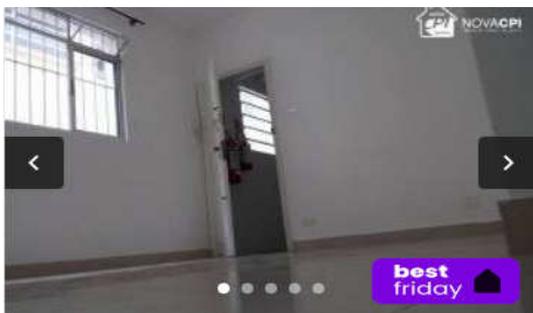
Garagem

R\$ 280.000

Condomínio: R\$ 450



Amostra 2



Campo Grande, Santos - SP
Apartamento com 2 Quartos à Venda, 65m²

65 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Área de serviço

R\$ 280.000

Condomínio: R\$ 340



Amostra 3



Campo Grande, Santos - SP
Apartamento com 2 Quartos à Venda, 53m²

53 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

TV a cabo Interfone Armário na cozinha Ar-condicionado

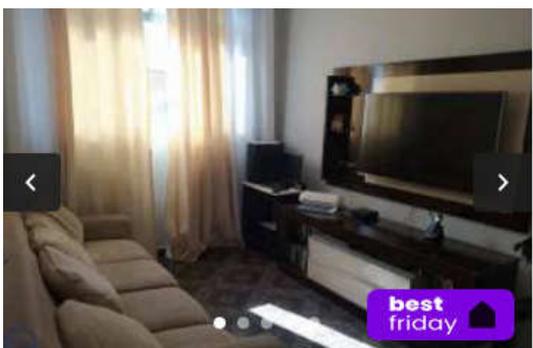
Área de serviço

R\$ 280.000

Condomínio: R\$ 437



Amostra 4



Campo Grande, Santos - SP
Apartamento com 2 Quartos à Venda, 59m²

59 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Interfone Área de serviço

R\$ 275.000

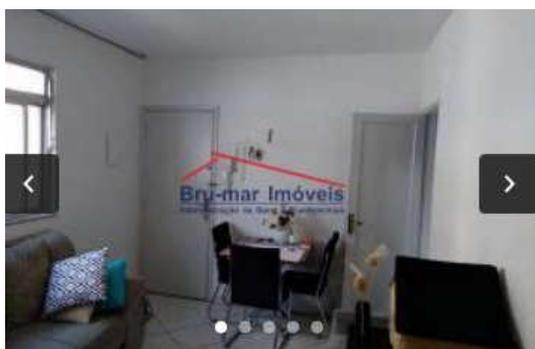
Condomínio: R\$ 437



Marcelo Pereira Macedo
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial
CRECI 2ª Região Nº 91.406F – CNAI/COFECI Nº 6.295

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

Amostra 5



Campo Grande, Santos - SP

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 56m²

56 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Sala de jantar

R\$ 270.000

Condomínio: R\$ 390

Amostra 6



Campo Grande, Santos - SP

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 64m²

64 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

R\$ 270.000

Condomínio: R\$ 400

Amostra 7



Campo Grande, Santos - SP

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 65m²

65 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Cozinha

R\$ 265.000

Condomínio: R\$ 300

Amostra 8



Campo Grande, Santos - SP

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 68m²

68 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Cozinha

Interfone

Área de serviço

R\$ 265.000

Condomínio: R\$ 367

Marcelo Pereira Macedo
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial
CRECI 2ª Região Nº 91.406F – CNAI/COFECI Nº 6.295

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

Amostra 9



Rua Ministro Xavier de Toledo, 131 - Campo Grande, Santos - SP
Apartamento com 2 Quartos à Venda, 65m²

65 m² 2 Quartos 2 Banheiros 1 Vaga

Cozinha Garagem

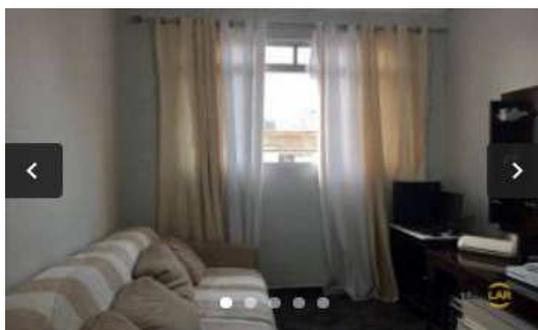
R\$ 260.000

Condomínio: R\$ 310

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM

Amostra 10



Rua Gonçalves Ledo - Campo Grande, Santos - SP

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 60m²

60 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Cozinha Interfone Área de serviço

R\$ 260.000

Condomínio: R\$ 437

Amostra 11



Campo Grande, Santos - SP

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 68m²

68 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Interfone

R\$ 258.600

Condomínio: R\$ 350



Amostra 12



Rua Evaristo da Veiga, 77 - Campo Grande, São Paulo - SP

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 65m²

65 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Cozinha Interfone Quintal

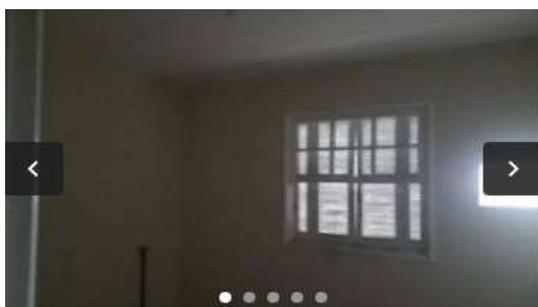
R\$ 235.000

Condomínio: R\$ 340

Marcelo Pereira Macedo
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial
CRECI 2ª Região Nº 91.406F – CNAI/COFECI Nº 6.295

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

Amostra 13



Rua Duque de Caxias, 57 - Campo Grande, Santos - SP

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 65m²

65 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

R\$ 230.000

Condomínio: R\$ 420



Amostra 14



Rua Teixeira de Freitas - Campo Grande, Santos - SP

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 80m²

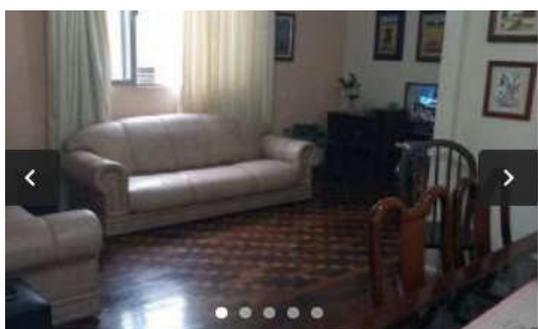
80 m² 3 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

R\$ 290.000

Condomínio: R\$ 275



Amostra 15



Rua Teixeira de Freitas - Campo Grande, Santos - SP

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 73m²

73 m² 3 Quartos 2 Banheiros 1 Vaga

R\$ 295.000

Condomínio: R\$ 280



Amostra 16



Rua José Clemente Pereira - Campo Grande, Santos - SP

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 65m²

65 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Interfone Área de serviço

R\$ 295.000

Condomínio: R\$ 500



Marcelo Pereira Macedo
 Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial
 CRECI 2ª Região Nº 91.406F – CNAI/COFECI Nº 6.295
Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

Amostra 17



Campo Grande, Santos - SP

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 67m²

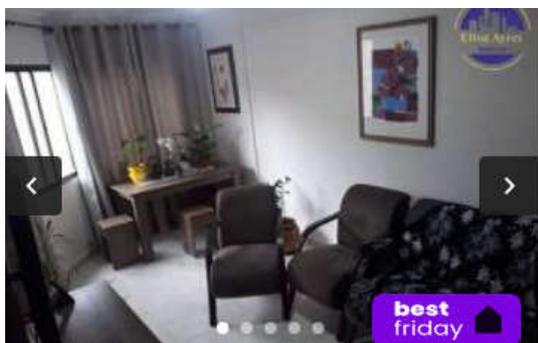
67 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

R\$ 269.900

Condomínio: R\$ 250



Amostra 18



Rua Pedro Américo, 0 - Campo Grande, Santos - SP

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 70m²

70 m² 2 Quartos 2 Banheiros 1 Vaga

Elevador

R\$ 297.000

Condomínio: R\$ 650



Marcelo Pereira Macedo
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial
CRECI 2ª Região Nº 91.406F – CNAI/COFECI Nº 6.295

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

ANEXO III – Tabela I: planilha com dados amostrais com destaque em vermelho para as amostras descartadas por meio da homogeneização.

| Amostra | Valor R\$ | Fator Fonte | Valor Tratado | Área m2 | R\$/m2 |
|---------|------------|-------------|---------------|---------|----------|
| 1 | 280.000,00 | -10 | 252.000,00 | 60,00 | 4.200,00 |
| 2 | 280.000,00 | -10 | 252.000,00 | 65,00 | 3.877,00 |
| 3 | 280.000,00 | -10 | 252.000,00 | 53,00 | 4.755,00 |
| 4 | 275.000,00 | -10 | 247.500,00 | 59,00 | 4.195,00 |
| 5 | 270.000,00 | -10 | 243.000,00 | 56,00 | 4.339,00 |
| 6 | 270.000,00 | -10 | 243.000,00 | 64,00 | 3.797,00 |
| 7 | 265.000,00 | -10 | 238.500,00 | 65,00 | 3.669,00 |
| 8 | 265.000,00 | -10 | 238.500,00 | 68,00 | 3.507,00 |
| 9 | 260.000,00 | -10 | 234.000,00 | 65,00 | 3.600,00 |
| 10 | 260.000,00 | -10 | 234.000,00 | 60,00 | 3.900,00 |
| 11 | 258.600,00 | -10 | 232.740,00 | 68,00 | 3.423,00 |
| 12 | 235.000,00 | -10 | 211.500,00 | 65,00 | 3.254,00 |
| 13 | 230.000,00 | -10 | 207.000,00 | 65,00 | 3.185,00 |
| 14 | 290.000,00 | -10 | 261.000,00 | 80,00 | 3.262,00 |
| 15 | 295.000,00 | -10 | 265.500,00 | 73,00 | 3.637,00 |
| 16 | 295.000,00 | -10 | 265.500,00 | 65,00 | 4.085,00 |
| 17 | 269.900,00 | -10 | 242.910,00 | 67,00 | 3.625,00 |
| 18 | 297.000,00 | -10 | 267.300,00 | 70,00 | 3.819,00 |

Marcelo Pereira Macedo
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial
CRECI 2ª Região Nº 91.406F – CNAI/COFECI Nº 6.295

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

ANEXO IV - Tabela II: planilha de amostras após ponderação

| Amostra | Valor R\$ | Fator Fonte | Valor Tratado | Área m2 | R\$/m2 |
|---------|------------|-------------|---------------|---------|----------|
| 1 | 280.000,00 | -10 | 252.000,00 | 60,00 | 4.200,00 |
| 2 | 280.000,00 | -10 | 252.000,00 | 65,00 | 3.877,00 |
| 4 | 275.000,00 | -10 | 247.500,00 | 59,00 | 4.195,00 |
| 5 | 270.000,00 | -10 | 243.000,00 | 56,00 | 4.339,00 |
| 6 | 270.000,00 | -10 | 243.000,00 | 64,00 | 3.797,00 |
| 7 | 265.000,00 | -10 | 238.500,00 | 65,00 | 3.669,00 |
| 8 | 265.000,00 | -10 | 238.500,00 | 68,00 | 3.507,00 |
| 9 | 260.000,00 | -10 | 234.000,00 | 65,00 | 3.600,00 |
| 10 | 260.000,00 | -10 | 234.000,00 | 60,00 | 3.900,00 |
| 11 | 258.600,00 | -10 | 232.740,00 | 68,00 | 3.423,00 |
| 12 | 235.000,00 | -10 | 211.500,00 | 65,00 | 3.254,00 |
| 13 | 230.000,00 | -10 | 207.000,00 | 65,00 | 3.185,00 |
| 14 | 290.000,00 | -10 | 261.000,00 | 80,00 | 3.262,00 |
| 15 | 295.000,00 | -10 | 265.500,00 | 73,00 | 3.637,00 |
| 16 | 295.000,00 | -10 | 265.500,00 | 65,00 | 4.085,00 |
| 17 | 269.900,00 | -10 | 242.910,00 | 67,00 | 3.625,00 |
| 18 | 297.000,00 | -10 | 267.300,00 | 70,00 | 3.819,00 |