

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 de Obrigação de Prestar Alimentos - Fixação, movido por Marcos Alves da Silva em desfavor de Quitério Nascimento Barros, 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 Avenida do Oratório nº 5.660, Apartamento nº 52, Bloco 1 – Edifício Colibri, Condomínio Morada dos Pássaros, CEP 03220-300, Vila Prudente, São Paulo/SP.

### LAUDO PERICIAL

De acordo com a nomeação feita pela Excelentíssima Senhora Doutora Juíza Manoela Assef da Silva da 12ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central de São Paulo Comarca de São Paulo, 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**

---

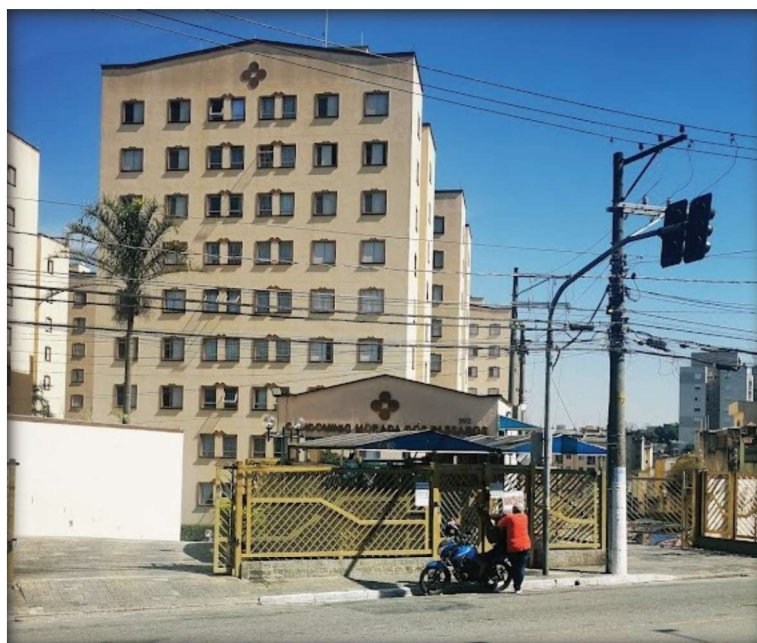
## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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 Avenida do Oratório nº 5.660, Apartamento nº 52, Bloco 1 – Edifício Colibri, Condomínio Morada dos Pássaros, CEP 03220-300, Vila Prudente, São Paulo/SP.

### Fachada do imóvel avaliando



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

Dra. Manoela Assef da Silva, da 12ª da Família e Sucessões do Fórum Central de São Paulo da Comarca de São Paulo, SP.

### 2. IDENTIFICAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS

Quitério Nascimento Barros e Daniela Cristina Sanches Barros Cf. R.8/137.228 (Fls. 523 - 530), ambos 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 137.228 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo:** Apartamento nº 52, localizado no 5º andar do Bloco 1 – Edifício Colibri, integrante do empreendimento denominado “Condomínio Morada dos Pássaros”, situado à Avenida do Oratório, nº 5.660, no 26º Subdistrito – Vila Prudente, com a área útil de 64,05m<sup>2</sup>, a área comum de 39,226m<sup>2</sup> (inclusive 01 vaga descoberta para estacionamento de um automóvel de passeio em local indeterminado na garagem), a área total de 103,276m<sup>2</sup> e a fração ideal de terreno de 0,2435%. O terreno, onde está construído o referido empreendimento, encerra a área de 16.436m<sup>2</sup>.

**Caracterização imobiliária do imóvel avaliando:** possui sala para dois ambientes, três dormitórios, corredor de distribuição, banheiro, cozinha e área de serviço. Possui uma vaga de garagem de número 399, embora a matrícula qualifique a vaga como indeterminada. O condomínio possui os seguintes equipamentos de lazer e recreação: piscina adulto e infantil, salão de festas, playground e quadra poliesportiva.

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

---

O imóvel possui a inscrição imobiliária nº 155.230.0011-5 junto à Prefeitura do Município de São Paulo.

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

### 5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

- Endereço completo do imóvel:

Avenida do Oratório nº 5.660, Apartamento nº 52, Bloco 1 – Edifício Colibri, Condomínio Morada dos Pássaros, CEP 03220-300, Vila Prudente, São Paulo/SP.

- Caracterização da região:

Os usos predominantes e potenciais no entorno do imóvel objeto dessa lide caracterizam-se como residencial familiar, 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 Avenida do Oratório.

### 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:

Marcelo Pereira Macedo  
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial  
CRECI 2ª Região N° 91.406F – CNAI/COFECI N° 6.295

## Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

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;

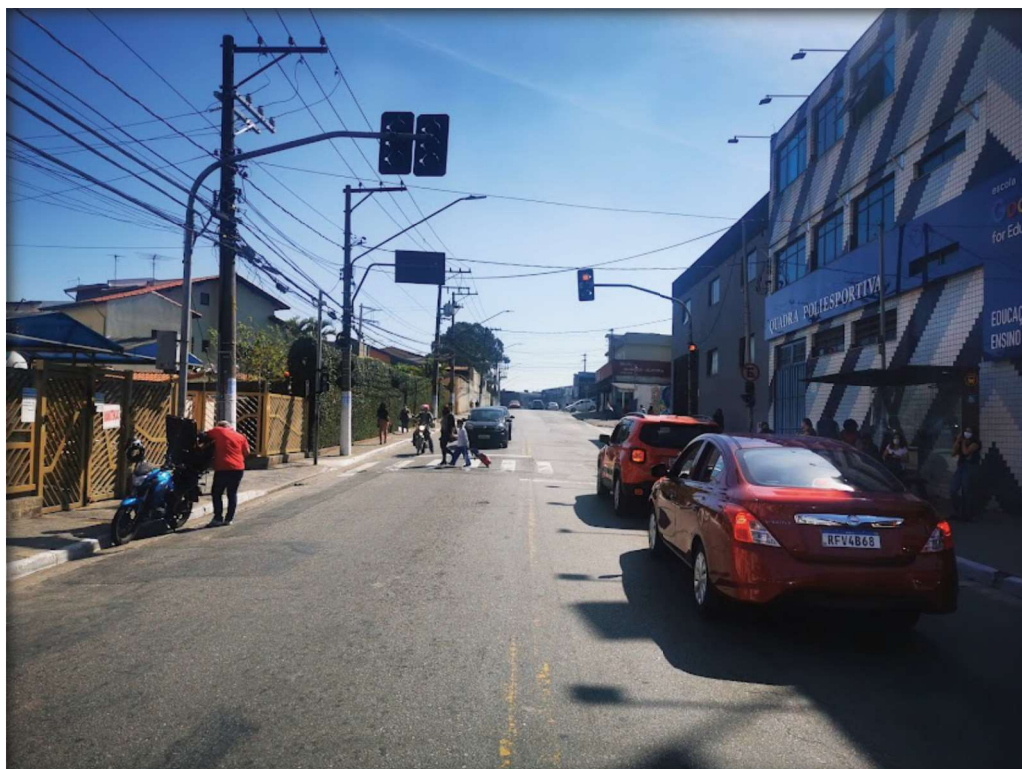
Transporte coletivo;

Sistema viário;

Entrega postal;

Segurança pública

**Foto da Avenida do Oratório, 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**



Marcelo Pereira Macedo  
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial  
CRECI 2ª Região N° 91.406F – CNAI/COFECI N° 6.295

## Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

Foto da Avenida do Oratório, 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



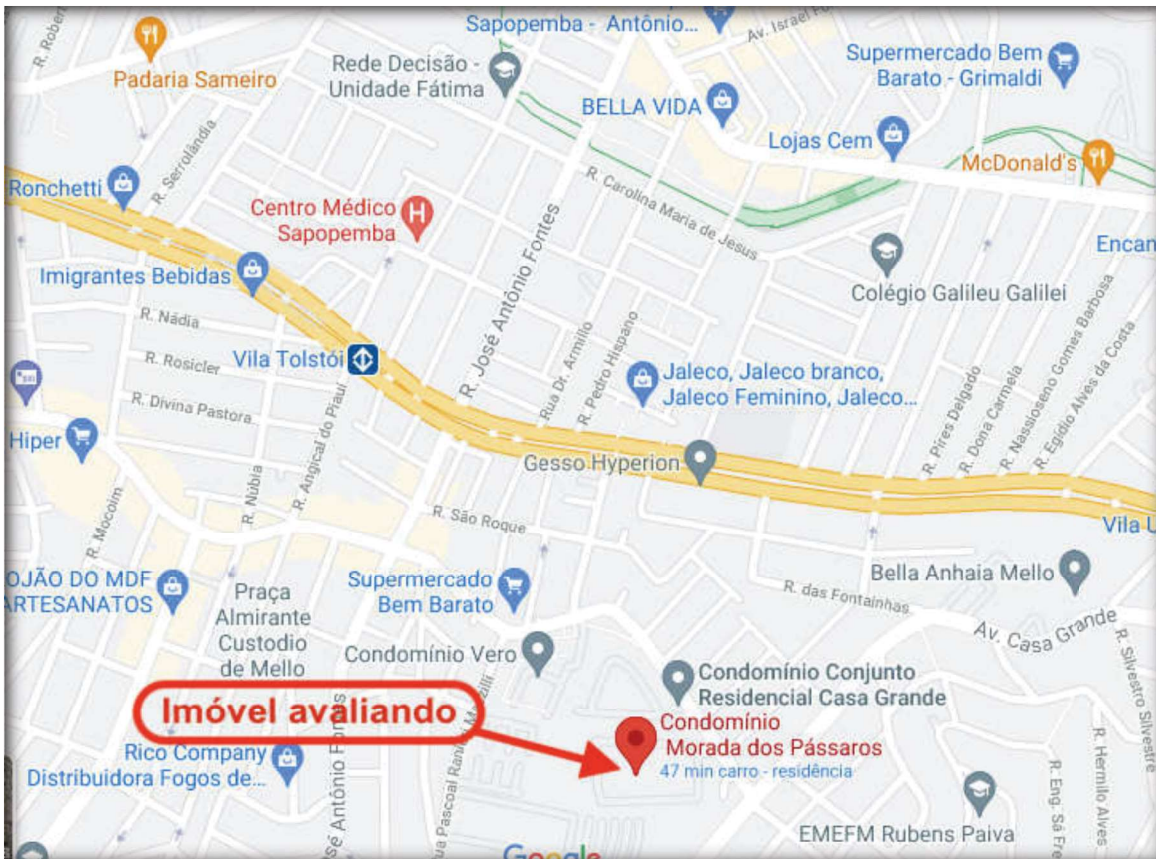
### 7. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel objeto dessa lide situa-se na Avenida do Oratório nº 5.660, no quarteirão completado pelas vias: Rua Pascoal Ranieri Mazilli e Rua Caetano Fiorese, Zona Leste do município de São Paulo.

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

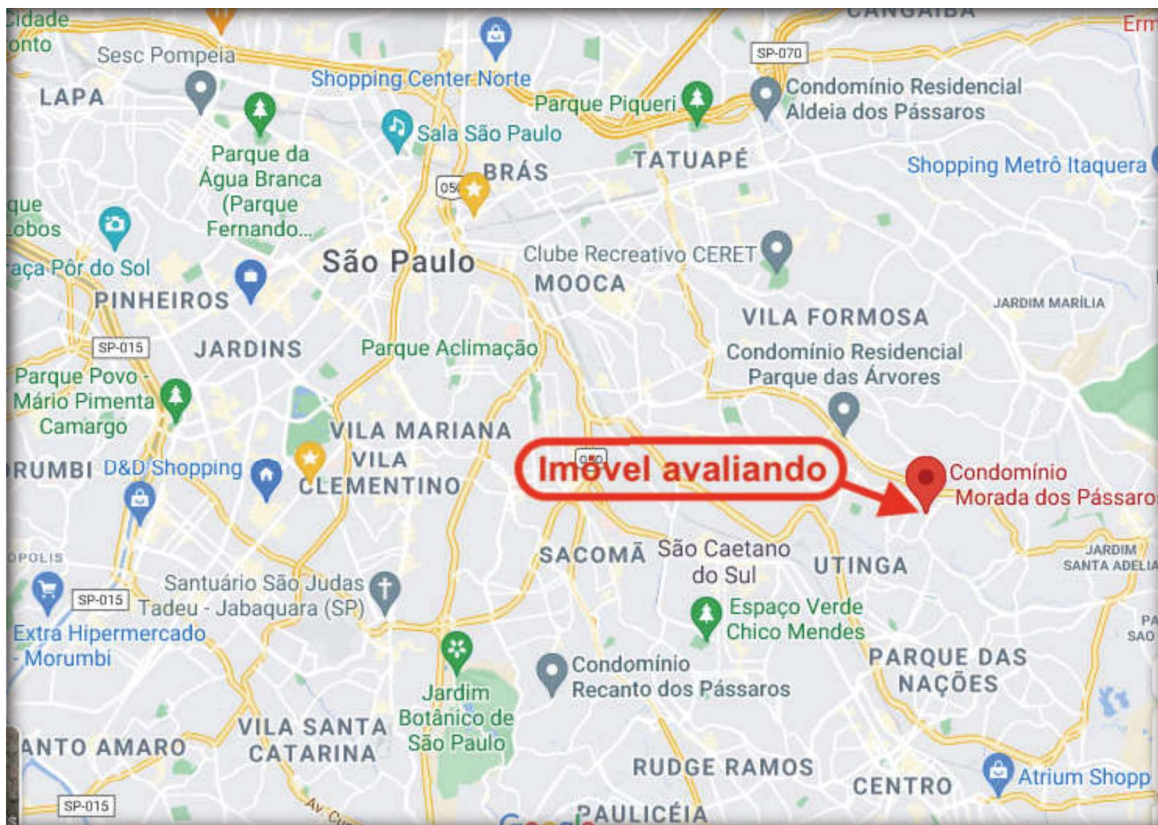
**Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias**

Mapa oficial da Cidade de São Paulo utilizando o Site <https://www.google.com.br/maps/> ilustra a localização do imóvel no bairro da Vila Prudente.



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 São Paulo 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 alguns 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 na matrícula que aponta uma área útil de 64,05m<sup>2</sup>.

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 10/08/2021 às 11h. Foi recebido e acompanhado pelo Requerido.

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 casas residenciais.

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.

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 à venda no bairro do Jardim Ângela, região da Vila Prudente (Anexo II). 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 21 de setembro de 2021, no site <https://www.casamineira.com.br>, reconhecidamente um portal líder de mercado no segmento imobiliário. O Perito optou pelo site da Casa Mineira pela sua grande abrangência dentre outras opções de sites especializados no mercado imobiliário. O Perito selecionou 13 (treze) anúncios - cujos valores de venda foram tratados - e refletem o momento do mercado imobiliário local. referentes às ofertas de imóveis similares ao imóvel avaliando na praça de São Paulo/SP.

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**

---

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

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

$$\text{Média aritmética} = \frac{\text{R\$56.173,00}}{13}$$

$$\text{Média aritmética} = \text{R\$4.321,00}$$

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 superior 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

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

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\$864,00 (oitocentos e sessenta e quatro 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:

<b>Limite de arbítrio inferior unitário (LAI)</b> .....	<b>R\$3.457,00</b>
<b>Média aritmética:</b> .....	<b>R\$4.321,00</b>
<b>Limite de arbítrio superior unitário (LAs)</b> .....	<b>R\$5.185,00</b>

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

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

Após a homogeneização e descarte de amostras obtivemos um conjunto final de amostras expurgadas de 12 (doze) imóveis e calculamos o valor da média final (**Vf**) cujo resultado foi de R\$4.431,00/m<sup>2</sup> (quatro mil quatrocentos e trinta e um reais por metro quadrado), que efetivamente foi utilizada nos cálculos do valor final. A Tabela II apresenta os valores utilizados nos cálculos (Anexo IV).

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

**Média ponderada =  $\frac{\text{R\$53.173,00}}{12}$**

**Média ponderada = R\$4.431,00**

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.

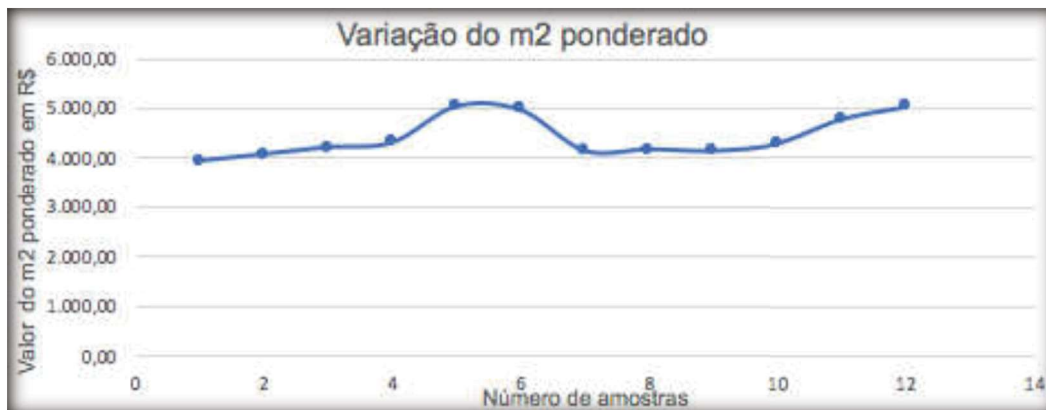
**Gráfico I**



Marcelo Pereira Macedo  
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial  
CRECI 2ª Região N° 91.406F – CNAI/COFECI N° 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 valorado 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 é que o entorno do imóvel impacta demasiado na qualidade de vida dos seus usuários, na sua valorização e na liquidez e conseqüentemente na sua velocidade de venda ou locação.

Marcelo Pereira Macedo  
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial  
CRECI 2ª Região N° 91.406F – CNAI/COFECI N° 6.295

## Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

---

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 São Paulo. Essas nuances afetam significativamente o valor de um imóvel.

Outro item que impacta muito no preço final do imóvel residencial 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) A localização do imóvel avaliando pode ser considerada boa e proporciona razoável oferta de comércio e serviços nas imediações do mesmo, ao alcance de uma caminhada, sem a necessidade de grandes deslocamentos ou de uso obrigatório de automóvel ou outro tipo de condução para atender às demandas cotidianas de uma família;



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) A topografia do entorno do imóvel avaliando é suavemente ondulada 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;
- c) A Avenida do Oratório 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;
- d) O imóvel avaliando está localizado num bairro que dispõe de meios de transporte de massa e está próximo da Linha Prata do Metrô de São Paulo e ainda é servido por diversas linhas de ônibus coletivos;
- e) O condomínio Morada dos Pássaros possui itens de lazer e recreação adequados e dimensionados para atender aos moradores com certo conforto e comodidade: piscina adulto e infantil, salão de festas, playground e quadra poliesportiva.

### Fatores negativos:

- a) O estado de conservação do imóvel avaliando por ocasião da vistoria demandava alguns reparos em função de sinais de infiltração e placas de mofo no teto do banheiro e em algumas paredes. Tais problemas podem ser observados nas fotografias contidas no Anexo I - Laudo Fotográfico – e esse fator impacta fortemente no cômputo da avaliação 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

- b) O imóvel avaliando possui a idade de 23 anos, conforme informação da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo, onde consta o ano de 1998 como o ano de sua construção. Tal fato 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 ao tempo ou devido à falta ou deficiência de manutenção, que parece ser o caso em tela;
- c) A localização do imóvel avaliando, embora possibilite boa oferta de comércio e serviços, é distante dos principais centros financeiros e comerciais da cidade de São Paulo.

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

**Área útil (m<sup>2</sup>) x Vf (R\$/m<sup>2</sup>) + \*PM do Avaliador = Valor de mercado em (R\$)**

$$64,05 \times 4.431,00 + 28.194,00 = R\$312.000,00$$

**R\$312.000,00 (trezentos e doze 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

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**

necessários valendo-se de sua experiência e da sua percepção do mercado imobiliário.

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. Tais circunstâncias determinaram a adoção de um ágio de R\$28.194,00 (vinte e oito mil e cento e noventa e quatro 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 semelhantes 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 Fac. 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, 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.

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**

---

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 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 dos imóveis, seu entorno e condições gerais e os resultados finais da avaliação foram de:**

**Valor do Imóvel:**

**R\$312.000,00 (trezentos e doze mil reais)**

**Era o que cumpria informar.**

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 31 (trinta e uma) páginas. Foi redigido pelo seu

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

infra-assinado a quem coube a realização das avaliações. Ilustra-o os Anexos I, II, III e IV.

São Paulo, 22 de setembro 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

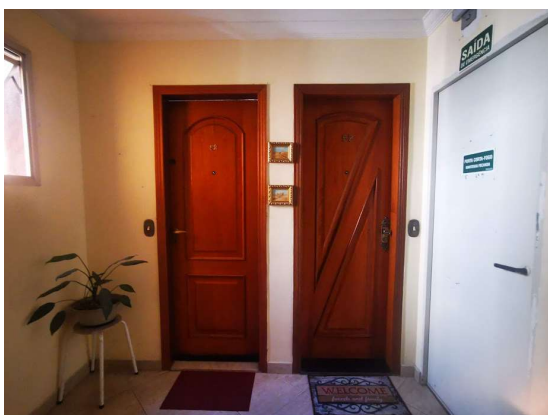


Marcelo Pereira Macedo  
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial  
CRECI 2ª Região N° 91.406F – CNAI/COFECI N° 6.295  
**Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias**

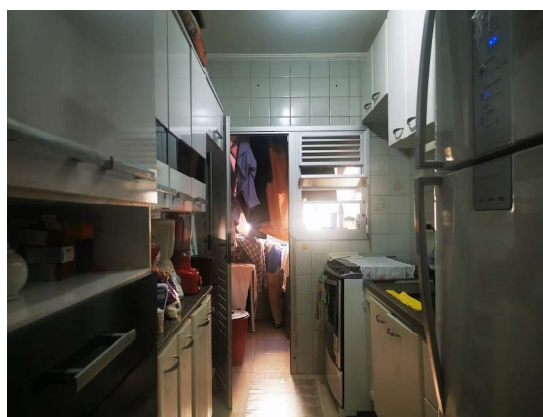
**Anexo I - Inventário Fotográfico do Imóvel Avaliando**

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 03**



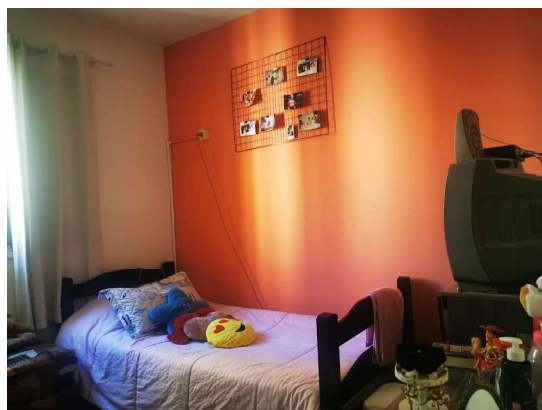
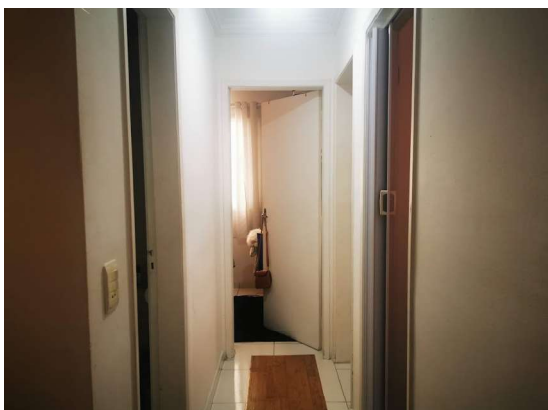
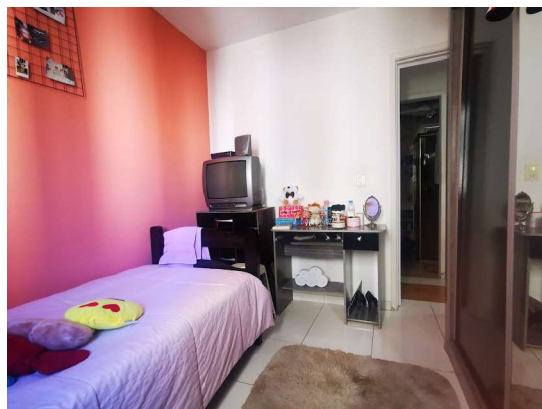
**Foto 02**



**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****Foto 08****Foto 07****Foto 09**

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 10

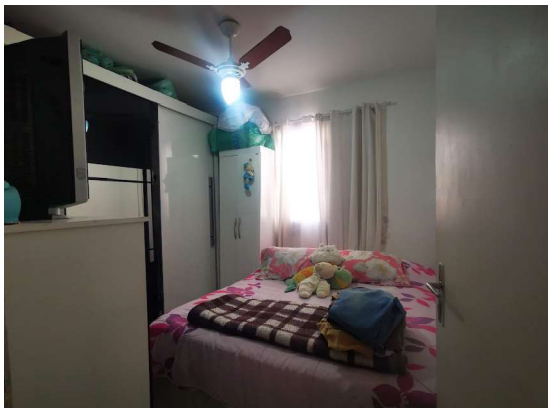


Foto 11



Foto 12

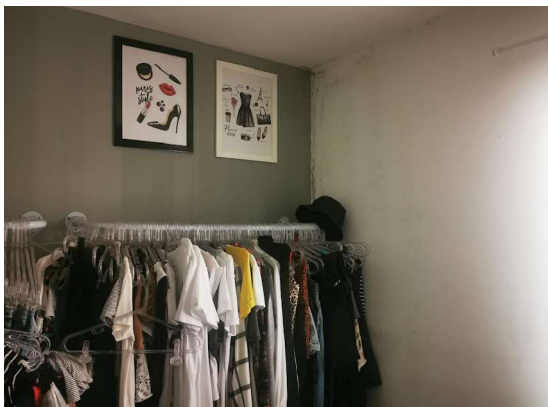


Foto 13

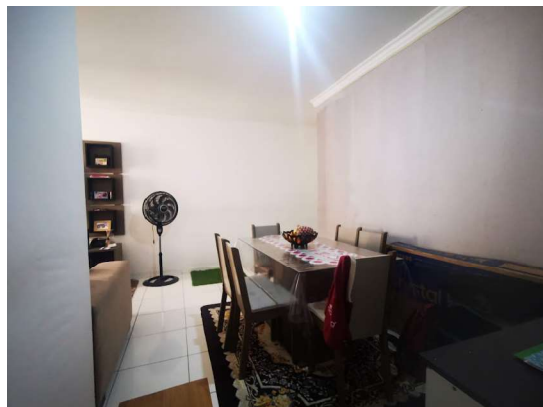


Foto 14

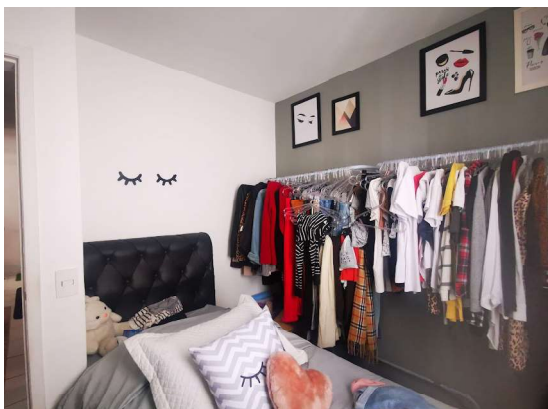
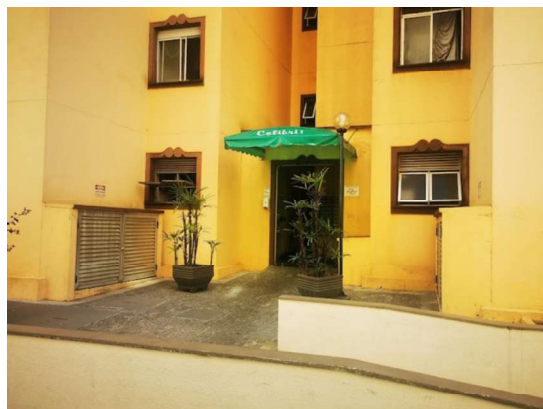


Foto 15





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**

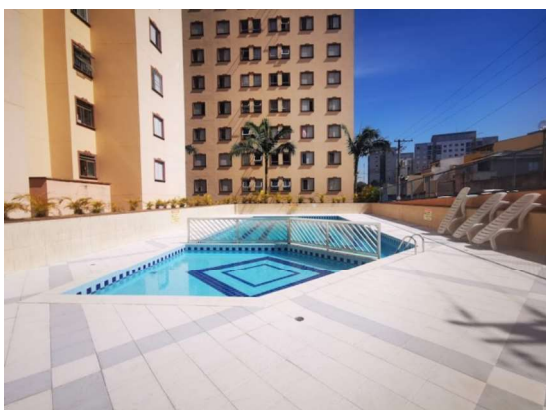
**Foto 16**



**Foto 17**



**Foto 18**



**Foto 19**



Marcelo Pereira Macedo  
 Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial  
 CRECI 2ª Região N° 91.406F – CNAI/COFECI N° 6.295  
**Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias**

**Anexo II – documentação das amostras**

**Amostra 1**



**Apartamento à venda em Sapopemba**

📍 Avenida Do Oratório - Sapopemba, São Paulo - SP

87 m² de área 3 quartos 1 banheiro 1 vaga

**R\$ 290.000**

Condomínio: R\$ 550

Anunciado por: QuintoAndar

[Ver detalhes](#)

**Amostra 2**



**Apartamento à venda em Sapopemba**

📍 Avenida Do Oratório - Sapopemba, São Paulo - SP

64 m² de área 3 quartos 1 banheiro 1 vaga

**R\$ 280.000**

Condomínio: R\$ 478 • IPTU: R\$ 88

Anunciado por: QuintoAndar

[Ver detalhes](#)

**Amostra 3**



**Apartamento à venda em Sapopemba**

📍 Avenida Do Oratório - Sapopemba, São Paulo - SP

64 m² de área 3 quartos 1 banheiro 1 vaga

**R\$ 290.000**

Condomínio: R\$ 480

Anunciado por: QuintoAndar

[Ver detalhes](#)

**Amostra 4**



**Apartamento à venda em Sapopemba**

📍 Avenida Do Oratório - Sapopemba, São Paulo - SP

64 m² de área 3 quartos 1 banheiro

**R\$ 300.000**

Condomínio: R\$ 450

Anunciado por: QuintoAndar

[Ver detalhes](#)

Marcelo Pereira Macedo  
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial  
CRECI 2ª Região N° 91.406F – CNAI/COFECI N° 6.295

## Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

### Amostra 5



#### Apartamento à venda em Sapopemba

📍 Avenida Do Oratório - Sapopemba, São Paulo - SP

64 m² de área 3 quartos 1 banheiro 1 vaga

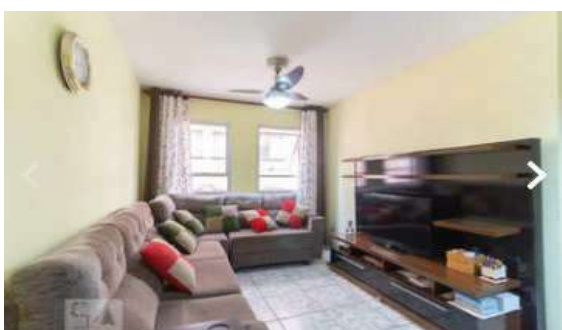
**R\$ 307.000**

Condomínio: R\$ 490

Anunciado por: QuintoAndar

[Ver detalhes](#)

### Amostra 6



#### Apartamento à venda em Sapopemba

📍 Avenida Do Oratório - Sapopemba, São Paulo - SP

64 m² de área 3 quartos 1 banheiro 1 vaga

**R\$ 360.000**

Condomínio: R\$ 475 • IPTU: R\$ 74

Anunciado por: QuintoAndar

[Ver detalhes](#)

### Amostra 7



#### Apartamento à venda em Sapopemba

📍 Avenida Do Oratório - Sapopemba, São Paulo - SP

65 m² de área 3 quartos 1 banheiro 1 vaga

**R\$ 360.000**

Condomínio: R\$ 446

Anunciado por: QuintoAndar

[Ver detalhes](#)

### Amostra 8



#### Apartamento à venda em Parque São Lucas

📍 Avenida Do Oratório - Parque São Lucas, São Paulo - SP

64 m² de área 3 quartos 1 banheiro 1 vaga

**R\$ 295.000**

Condomínio: R\$ 490 • IPTU: R\$ 900

Anunciado por: Purimóveis

[Ver detalhes](#)

Marcelo Pereira Macedo  
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial  
CRECI 2ª Região N° 91.406F – CNAI/COFECI N° 6.295

## Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

### Amostra 9



#### Apartamento à venda em Jardim Ângela (Zona Leste)

📍 Avenida Do Oratório - Jardim Ângela (Zona Leste), São Paulo - SP

64 m² de área 3 quartos 1 banheiro 1 vaga

**R\$ 297.000**

Condomínio: R\$ 480

Anunciado por: Roper Imóveis

[Ver detalhes](#)

### Amostra 10



#### Apartamento à venda em Jardim Ângela (Zona Leste)

📍 Avenida Do Oratório - Jardim Ângela (Zona Leste), São Paulo - SP

63 m² de área 3 quartos 1 banheiro 1 vaga

**R\$ 290.000**

Condomínio: R\$ 446

Anunciado por: Imobiliária Marcelo Kavaleski

[Ver detalhes](#)

### Amostra 11



#### Apartamento à venda em Jardim Ângela (Zona Leste)

📍 Avenida Do Oratório - Jardim Ângela (Zona Leste), São Paulo - SP

63 m² de área 3 quartos 1 banheiro 1 vaga

**R\$ 300.000**

Condomínio: R\$ 500

Anunciado por: Imobiliária Marcelo Kavaleski

[Ver detalhes](#)

[Contato](#)

### Amostra 12



#### Apartamento à venda em Vila Independência

📍 Avenida Do Oratório - Vila Independência, São Paulo - SP

64 m² de área 3 quartos 1 banheiro 1 vaga

**R\$ 340.000**

Condomínio: R\$ 450

Anunciado por: Proativa Consultoria Imobiliária

[Ver detalhes](#)

Marcelo Pereira Macedo  
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial  
CRECI 2ª Região N° 91.406F – CNAI/COFECI N° 6.295

## Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

### Amostra 13



#### Apartamento à venda em Jardim Ângela (Zona Leste)

Avenida Do Oratório - Jardim Ângela (Zona Leste), São Paulo - SP

55 m² de área 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

**R\$ 308.000**

Condomínio: R\$ 330

Anunciado por: Sabatinni Imóveis

Ver detalhes

### 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	290.000,00	-10	261.000,00	87,00	3.000,00
2	280.000,00	-10	252.000,00	64,00	3.937,00
3	290.000,00	-10	261.000,00	64,00	4.078,00
4	300.000,00	-10	270.000,00	64,00	4.219,00
5	307.000,00	-10	276.300,00	64,00	4.317,00
6	360.000,00	-10	324.000,00	64,00	5.062,00
7	360.000,00	-10	324.000,00	65,00	4.985,00
8	295.000,00	-10	265.500,00	64,00	4.148,00
9	297.000,00	-10	267.300,00	64,00	4.177,00
10	290.000,00	-10	261.000,00	63,00	4.143,00
11	300.000,00	-10	270.000,00	63,00	4.286,00
12	340.000,00	-10	306.000,00	64,00	4.781,00
13	308.000,00	-10	277.200,00	55,00	5.040,00

**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**

<b>Amostra</b>	<b>Valor R\$</b>	<b>Fator Fonte</b>	<b>Valor Tratado</b>	<b>Área m2</b>	<b>R\$/m2</b>
2	280.000,00	-10	252.000,00	64,00	3.937,00
3	290.000,00	-10	261.000,00	64,00	4.078,00
4	300.000,00	-10	270.000,00	64,00	4.219,00
5	307.000,00	-10	276.300,00	64,00	4.317,00
6	360.000,00	-10	324.000,00	64,00	5.062,00
7	360.000,00	-10	324.000,00	65,00	4.985,00
8	295.000,00	-10	265.500,00	64,00	4.148,00
9	297.000,00	-10	267.300,00	64,00	4.177,00
10	290.000,00	-10	261.000,00	63,00	4.143,00
11	300.000,00	-10	270.000,00	63,00	4.286,00
12	340.000,00	-10	306.000,00	64,00	4.781,00
13	308.000,00	-10	277.200,00	55,00	5.040,00

## Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021

**Cadastro do Imóvel: 155.230.1193-1**

**Local do Imóvel:**

AV DO ORATORIO, 5660 - AP 52 E VG  
VILA INDUSTRIAL ED COLIBRI CEP 03220-300  
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**

AV DO ORATORIO, 5660 - AP 52 E VG  
VILA INDUSTRIAL ED COLIBRI CEP 03220-300

**Contribuinte(s):**

CNPJ 60.746.948/0001-12 BANCO BRADESCO S/A  
CPF 131.811.918-92 QUITERIO NASCIMENTO BARROS

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	16.436	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0024
Área total (m²):	16.436		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	104	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	3.760	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1998		

**Valores de m² (R\$):**

- de terreno:	635,00
- da construção:	1.266,00

**Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):**

- da área incorporada:	20.290,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	104.015,00
Base de cálculo do IPTU:	124.305,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2021.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.  
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 20/12/2021, em  
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

**Data de Emissão:** 21/09/2021  
**Número do Documento:** 2.2021.003192552-8  
**Solicitante:** MARCELO PEREIRA MACEDO (CPF 102.425.078-40)