

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

---

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

Processo Digital nº: 0020052-19.2019.8.26.0562

**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 compromissado 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 91.406 – CNAI/COFECI Nº 6.295  
**Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias**

---

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

DOS AUTOS

O presente Laudo Pericial tem por objetivo instruir o Processo Digital nº 0020052-19.2019.8.26.0562, Classe/Assunto: Cumprimento de sentença, movido por Condomínio Conjunto Residencial Júlio Conceição em desfavor de Antonio Ricardo Pinto da Silva e outros, que tramita junto à 12ª Vara Cível do Fórum e Comarca de Santos, por determinação do MM. Juízo.

Tem como finalidade definir o valor de mercado do imóvel situado à Rua Júlio Conceição nº 101, apto nº 11, Conjunto Residencial Júlio Conceição, CEP 11015-540, Vila Matias, 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 91.406 – 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 Júlio Conceição nº 101, apto nº 11, Conjunto Residencial Júlio Conceição, CEP 11015-540, Vila Matias, Santos/SP.

**Fachada do Conjunto Residencial Júlio Conceição**



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

---

### 1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

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

### 2. IDENTIFICAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS

Maria Assumpção Pinto da Silva, CPF nº 274.359.428-47; José Ataíde Pinto da Silva, CPF nº 002.444.628-95 e Antonio Ricardo Pinto da Silva, CPF nº 040.495.228-87, Cf. R2/72.100 (fls.87).

### 3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do imóvel objeto dessa lide.

### 4. OBJETO

**Caracterização do imóvel conforme Matrícula nº 72.100 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos:** O apartamento sob o nº 11, localizado no 2º pavimento, do bloco A, do Conjunto Residencial Júlio Conceição, situado a rua Júlio Conceição nº 101, no perímetro urbano desta Comarca, tendo a área construída de 88,00 metros quadrados, mais ou menos, cabendo-lhe uma parte ideal correspondente a 3,75% do terreno e demais partes comuns confrontando pela frente com a área livre, de um lado com o apartamento de nº 5 e de outro com o apartamento nº 13 e os fundos com a área livre, matrícula, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.

**Caracterização do imóvel:** Apartamento tipo possuindo escada de acesso, sala, corredor de distribuição, banheiro, dois dormitórios simples, cozinha e área de serviço/lavanderia e balcão. Possui o direito de uso de uma vaga no estacionamento do condomínio.

**Caracterização do condomínio:** o Conjunto Residencial Júlio Conceição possui dois pavimentos em estilo arquitetônico moderno, com a fachada revestida de cerâmica. O edifício não possui portaria, sendo o acesso

## **Marcelo Pereira Macedo**

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

### **Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias**

---

controlado por porteiro eletrônico e interfone instalado junto ao portão de entrada de pedestres.

Detalhes da caracterização do apartamento nº 11 foi efetuada por intermédio de comparação com o apartamento nº 12 e das áreas comuns do Condomínio Residencial Júlio Conceição são documentadas no Inventário Fotográfico (Anexo I).

#### **5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO**

- Endereço completo do imóvel:

Rua Júlio Conceição nº 101, apto nº 11, Conjunto Residencial Júlio Conceição, CEP 11015-540, Vila Matias, Santos/SP.

- Caracterização da região:

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

A ocupação comercial é de âmbito regional e diversificada, predominando postos de gasolina e conveniências, agências bancárias, farmácias, padarias, supermercados, restaurantes, hotéis, bares e lanchonetes, redes de *fast food*, auto escolas, oficinas mecânicas, pet shop, estacionamentos, lojas de materiais de construção, lojas de roupas, bancas de jornais, dentre outros localizados ao longo dos logradouros adjacentes à Rua Júlio Conceição.

#### **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;

## Marcelo Pereira Macedo

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

### Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

---

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;

Arborização;

Segurança pública

**Foto da Rua Júlio Conceição, 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 Nº 91.406 – CNAI/COFECI Nº 6.295

### Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

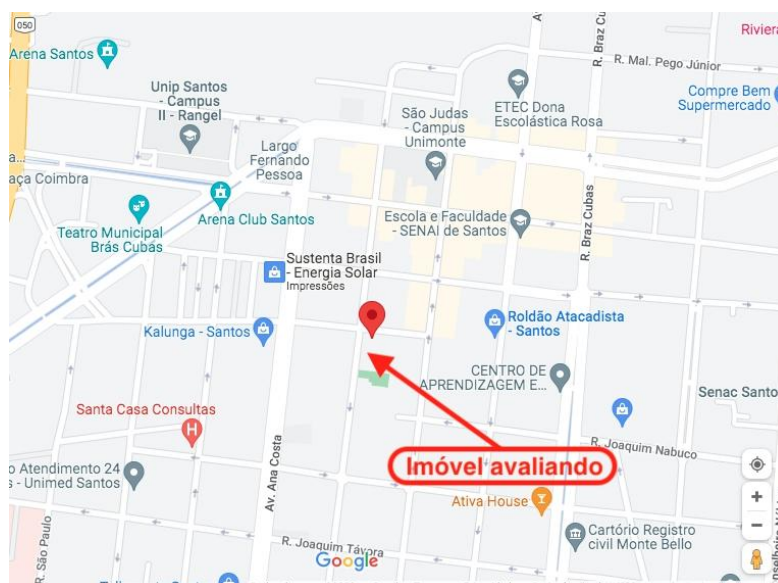
Foto da Rua Júlio Conceição, na altura onde se localiza o imóvel objeto da presente ação, evidenciando-se parte dos melhoramentos urbanos presentes, bem como as características da região – II.



#### 7. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel objeto dessa lide situa-se na Rua Júlio Conceição nº 101 na Vila Matias.

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







## **Marcelo Pereira Macedo**

**Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial  
CRECI 2ª Região Nº 91.406 – 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 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 informação da área privativa obtida na Matrícula de nº 72.100, registrada no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, que aponta área de 88,00m<sup>2</sup> (Cf. Item 4 deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica).

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

## **Marcelo Pereira Macedo**

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

### **Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias**

Resolução - COFECI Nº 1.066/2007 e do Ato Normativo 001/2011 do Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

#### **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 a condição do imóvel avaliando, as características de topografia, localização, situação e demais observações técnicas de importância para a perfeita compreensão da matéria.

O imóvel objeto dessa lide não pode ser inspecionado, pois o Executado não estava presente ao ato e tampouco designou uma pessoa maior e responsável para atender ao Perito do Juízo conforme instruções precisas indicadas pelo Perito ao seu Patrono devidamente constituído nos Autos (fls. 160/168).

Dessa forma, o Perito consultou o síndico do Condomínio, o sr. Marcelo Santos Freitas, portador do RG 16.248.797-6 (SSP/SP) e inscrito no CPF sob nº 121.273.058-50 se seria possível que o Perito vistoriasse outra unidade condominial semelhante ao apto nº 11, por economia processual, pois essa vistoria já se tratava de um reagendamento.

Assim o síndico contactou a Sra. Plautila Ares Costa, portadora do RG12.605.684-5 (SSP/SP) e inscrita no CPF sob nº 299.687.568-06, proprietária do apto de nº 12, que concordou gentilmente em colaborar ao permitir que o Perito do Juízo vistoriasse e fotografasse seu imóvel.

A vistoria permitiu ao Perito Avaliador conhecer da melhor maneira possível o imóvel avaliando, particularmente o contexto imobiliário a que

## **Marcelo Pereira Macedo**

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

### **Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias**

---

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 apartamentos 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.

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.

Universo da Pesquisa: todas as amostras são oriundas de anúncios de apartamentos à venda no bairro da Vila Matias (Anexo II). Como o número de amostras foi satisfatório não houve a necessidade de buscar imóveis similares em bairros limítrofes.

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

---

Tipos de imóveis: foram pesquisados apartamentos com idade e características similares ao imóvel objeto dessa lide, possuindo uma vaga de garagem, à venda com áreas úteis de 70,00m<sup>2</sup> a 84,00m<sup>2</sup>. Tipos de Valores: o objetivo da pesquisa foi a obtenção de valores unitários para compra e venda.

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 15 de junho de 2022, no site <https://www.vivareal.com.br>, reconhecidamente um dos portais líderes de mercado no segmento imobiliário. O Perito selecionou 20 (vinte) 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 Santos/SP.

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

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

$$\text{Média aritmética} = \frac{\text{R\$64.273,00}}{20}$$

$$\text{Média aritmética} = \text{R\$3.214,00}$$

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

---

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 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 comercial 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 aritmética dos preços unitários dos elementos da amostra.

## Marcelo Pereira Macedo

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

### Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

Descartamos as amostras cujos valores do metro quadrado são inferiores ou superiores a 20% do valor do metro quadrado obtido pela média aritmética simples (Vm), ou seja, que se encontram fora do campo de arbítrio. O valor equivalente aos 20%, no caso do conjunto, representa R\$643,00 (seiscentos e quarenta e três 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\$2.571,00</b>
<b><u>Média aritmética:</u> .....</b>	<b>R\$3.214,00</b>
<b>Limite de arbítrio superior unitário (LAs) .....</b>	<b>R\$3.857,00</b>

No caso específico desse conjunto amostral, excepcionalmente, não houve o descarte de amostras, relacionadas na Tabela I (ANEXO III). A explicação para está circunstância é que as amostras refletem fidedignamente os preços do mercado imobiliário de apartamentos antigos no bairro da Vila Matias. Não se verificaram, portanto, imóveis sub e os superavaliados neste conjunto amostral. Esse grau de homogeneização uniformiza e proporciona mais confiabilidade aos cálculos.

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

## **Marcelo Pereira Macedo**

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

### **Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias**

---

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 apartamento 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.

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 empreendimento, a unidade em questão e o condomínio como um todo.

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 residencial é a proximidade de centros de compras, serviços, comércio e demais equipamentos urbanos. Por exemplo: shoppings centers; estações de trem; complexos gastronômicos ou empresariais, entre outros.

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

---

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 e a qualidade dos equipamentos de uso coletivo são fatores que devem ser considerados.

**Fatores positivos:**

- a) A topografia do entorno do imóvel avaliando é 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 baixíssimo risco de inundações;
- b) A Rua Júlio Conceição e demais vias do bairro no entorno do imóvel avaliando são todas pavimentadas, com melhorias em excelente estado de conservação (calçadas, guias e sarjetas) e possuem iluminação pública eficiente e contam com coleta de lixo e varrição regulares, contribuindo para o asseio do local;

**Fatores negativos:**

- a) O Conjunto Residencial Júlio Conceição não possui portaria 24 horas, com controle de acesso de visitantes e usuários. O acesso de visitantes e prestadores de serviço em geral é realizado por meio de um interfone postado junto ao portão de pedestres;
- b) O estado de conservação do imóvel não pôde ser avaliado pelo Perito Avaliador do Juízo e a avaliação foi efetuada por comparação com outra unidade do mesmo condomínio. Não obstante, é bastante razoável compará-lo com a unidade vistoriada, como pode ser constatado pelo exame das fotografias do Anexo I - Laudo Fotográfico;



## Marcelo Pereira Macedo

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

### Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

---

- c) A vaga de garagem da unidade residencial é indeterminada, fato que em geral, acarreta transtornos no dia a dia em função da variação da localização das vagas;
- d) O Conjunto Residencial Júlio Conceição não possui estrutura de lazer;
- e) A planta do imóvel avaliando é bastante antiquada tendo por comparação os padrões construtivos dos apartamentos atuais. Contudo as peças são amplas, arejadas e dotadas de iluminação e ventilação naturais;
- f) O Conjunto Residencial Júlio Conceição foi inaugurado em 1963, ou seja, possui 59 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 ao tempo ou devido à falta de manutenção.

Portanto, considerando a minha experiência profissional, minha percepção do mercado imobiliário na praça de Santos (SP) e pelo balanço do conjunto dos critérios, com ênfase para os Fatores Positivos e Negativos expostos acima, podemos determinar o valor de mercado do imóvel avaliando através das seguintes fórmulas para os cálculos:

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

$$88,00 \times 3.214,00 - 2.828,00 = R\$280.003,00$$

**R\$280.003,00 (duzentos e oitenta mil e três reais)**

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

---

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

No caso da avaliação do imóvel objeto dessa lide, o deságio foi aplicado nos cálculos em função do peso dos fatores negativos do imóvel avaliando terem sobrepujado o peso dos fatores positivos, na análise do Perito, tudo baseado na sua Percepção de Mercado e na análise detida dos elementos evidenciados neste Parecer Técnico. Tais circunstâncias acarretaram a adoção de um deságio de R\$2.828,00 (dois mil e oitocentos e vinte e oito 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 91.406 – 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 imobiliária Lopes Prime 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 Mercadológicas de Imóveis e Perícias, ambos do Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 2ª Região - São Paulo (**CRECI/SP**).

#### CONCLUSÃO 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\$280.003,00 (duzentos e oitenta mil e três reais)**

**Era o que cumpria informar.**

**Marcelo Pereira Macedo**  
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial  
CRECI 2ª Região Nº 91.406 – 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 36 (trinta e seis) páginas. Foi redigido pelo seu infra-assinado a quem coube a realização das avaliações. Ilustra-o os Anexos I, II e III.

São Paulo, 25 de julho de 2022.

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 91.406 – CNAI/COFECI Nº 6.295  
**Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias**

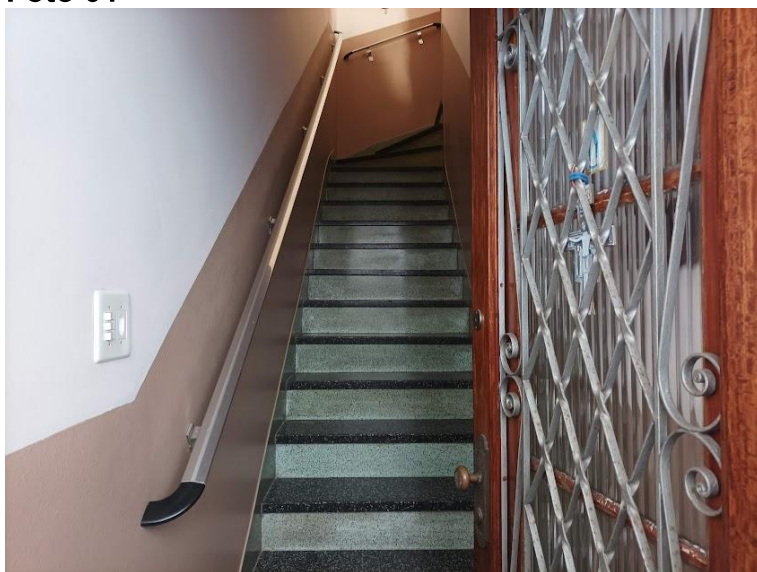
---

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

As peças do imóvel (de seu exterior e áreas comuns) 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.

**Fotos internas do apartamento de nº 12**

**Foto 01**



**Foto 02**



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

---

Foto 05

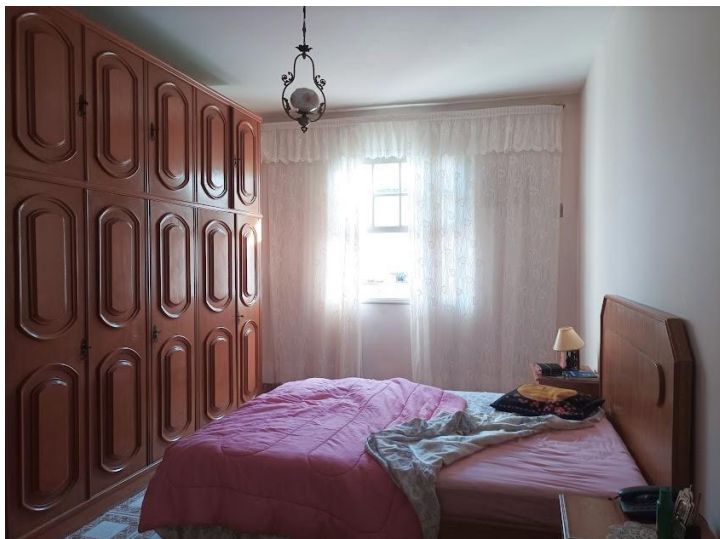


Foto 06



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

---

Fotos externas do apartamento de nº 11

Foto 11



Foto 12



---

Rua Pamplona, 1018 – 12º Andar – Jardim Paulista – São Paulo – SP – CEP 01405-001  
(11) 9 9617-2097 – marcelomacedo.consultor@gmail.com

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

---

Foto 21



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

**Anexo II – documentação das amostras**

**Amostra 1**



Avenida Conselheiro Nébias - Vila Matias, Santos - SP  
**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 70m²**

70 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Interfone Área de serviço

**R\$ 225.000**

Condomínio: R\$ 450

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM

**Amostra 2**



Vila Matias, Santos - SP

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 75m²**

75 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Interfone Área de serviço

**R\$ 239.000**

Condomínio: R\$ 350



**Amostra 3**



Vila Matias, Santos - SP

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 75m²**

75 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Interfone Área de serviço

**R\$ 244.000**

Condomínio: R\$ 350



**Amostra 4**



Avenida Conselheiro Nébias, 101011 - Vila Matias, Santos - SP

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 70m²**

70 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Portão eletrônico Acesso para deficientes Bicletário  
 Aceita animais

**R\$ 250.000**

Condomínio: R\$ 550



**Amostra 5**



Vila Matias, Santos - SP

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 70m²**

70 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Cozinha Interfone Área de serviço

**R\$ 250.000**

Preço abaixo do mercado

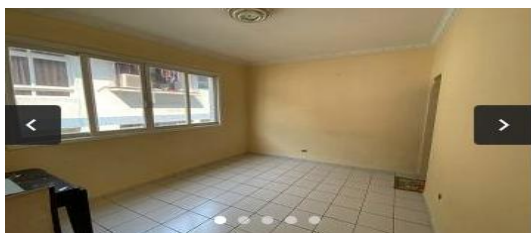
Condomínio: R\$ 400





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

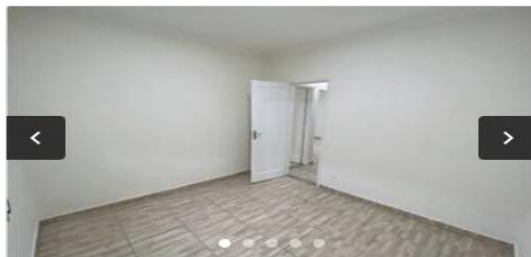
**Amostra 6**



Avenida Conselheiro Nébias, 479 - Vila Matias, Santos - SP  
**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 80m²**  
 80 m² 2 Quartos 2 Banheiros 1 Vaga  
 Aceita animais Jardim Área de serviço Bicletário  
 Interfone ...  
**R\$ 250.000**  
 Preço abaixo do mercado  
 Condomínio: R\$ 380

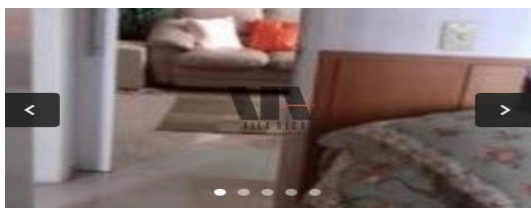


**Amostra 7**



Rua Silva Jardim, 00 - Vila Matias, Santos - SP  
**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 70m²**  
 70 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga  
**R\$ 258.000**  
 Condomínio: R\$ 350

**Amostra 8**



Vila Matias, Santos - SP  
**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 70m²**  
 70 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga  
 Garagem  
**R\$ 280.000**  
 Condomínio: R\$ 350



**Amostra 9**



Avenida Francisco Manoel - Vila Matias, Santos - SP  
**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 75m²**  
 75 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga  
 Ar-condicionado Cozinha Interfone TV a cabo  
 Área de serviço  
**R\$ 250.000**  
 Preço abaixo do mercado  
 Condomínio: R\$ 400



**Amostra 10**



Vila Matias, Santos - SP  
**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 72m²**  
 72 m² 2 Quartos 2 Banheiros 1 Vaga  
 Sala de jantar  
**R\$ 260.000**  
 Condomínio: R\$ 302



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

**Amostra 11**



Rua Silva Jardim - Vila Matias, Santos - SP  
**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 81m<sup>2</sup>**  
 81 m<sup>2</sup> 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga  
 Cozinha Interfone Área de serviço  
**R\$ 264.000**  
 Condomínio: R\$ 350



**Amostra 12**



Rua Silva Jardim, 350 - Vila Matias, Santos - SP  
**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 70m<sup>2</sup>**  
 70 m<sup>2</sup> 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga  
 Cozinha Interfone Área de serviço  
**R\$ 265.000**  
 Condomínio: R\$ 350



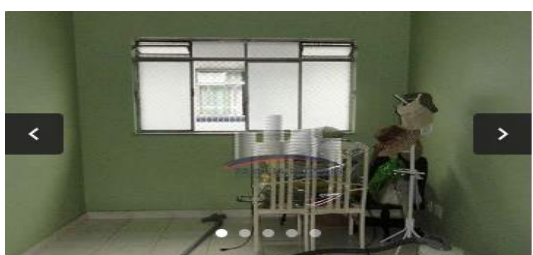
**Amostra 13**



Vila Matias, Santos - SP  
**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 70m<sup>2</sup>**  
 70 m<sup>2</sup> 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga  
 Garagem Cozinha  
**R\$ 265.000**  
 Condomínio: R\$ 350



**Amostra 14**



Rua Luís de Camões - Vila Matias, Santos - SP  
**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 72m<sup>2</sup>**  
 72 m<sup>2</sup> 2 Quartos 2 Banheiros 1 Vaga  
 Cozinha Interfone Área de serviço  
**R\$ 265.000**  
 Preço abaixo do mercado  
 Condomínio: R\$ 420



**Amostra 15**



Vila Matias, Santos - SP  
**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 80m<sup>2</sup>**  
 80 m<sup>2</sup> 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga  
 Condomínio fechado Aceita animais  
**R\$ 280.000**  
 Condomínio: R\$ 511



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

**Amostra 16**



Rua Luís de Camões, 100 - Vila Matias, Santos - SP  
**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 75m²**  
 75 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga  
**R\$ 284.840**  
 Preço abaixo do mercado  
 Condomínio: R\$ 400

**Amostra 17**



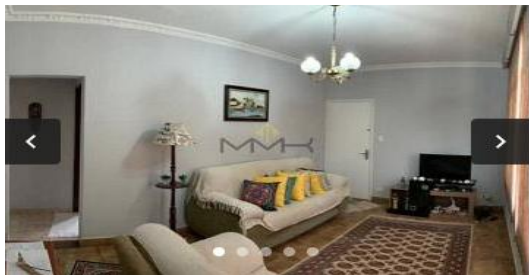
Vila Matias, Santos - SP  
**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 75m²**  
 75 m² 2 Quartos 2 Banheiros 1 Vaga  
**R\$ 320.000**  
 Condomínio: R\$ 305

**Amostra 18**



Avenida Washington Luís - Vila Matias, Santos - SP  
**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 77m²**  
 77 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga  
**R\$ 295.000**  
 Preço abaixo do mercado  
 Condomínio: R\$ 282

**Amostra 19**



Rua Almeida Moraes - Vila Matias, Santos - SP  
**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 80m²**  
 80 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga  
 Portão eletrônico Aceita animais  
**R\$ 288.000**  
 Condomínio: R\$ 216

**Amostra 20**



Vila Matias, Santos - SP  
**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 84m²**  
 84 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga  
**R\$ 290.000**  
 Preço abaixo do mercado  
 Condomínio: R\$ 400

## Marcelo Pereira Macedo

Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial  
CRECI 2ª Região Nº 91.406 – 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	225.000,00	-10	202.500,00	70,00	2.893,00
2	239.000,00	-10	215.100,00	75,00	2.868,00
3	244.000,00	-10	219.600,00	75,00	2.928,00
4	250.000,00	-10	225.000,00	70,00	3.124,00
5	250.000,00	-10	225.000,00	70,00	3.124,00
6	250.000,00	-10	225.000,00	80,00	2.812,00
7	258.000,00	-10	232.200,00	70,00	3.317,00
8	280.000,00	-10	252.000,00	70,00	3.600,00
9	250.000,00	-10	225.000,00	75,00	3.000,00
10	260.000,00	-10	234.000,00	72,00	3.250,00
11	264.000,00	-10	237.600,00	81,00	2.933,00
12	265.000,00	-10	238.500,00	70,00	3.407,00
13	265.000,00	-10	238.500,00	70,00	3.407,00
14	265.000,00	-10	238.500,00	70,00	3.407,00
15	280.000,00	-10	252.000,00	80,00	3.150,00
16	284.840,00	-10	256.356,00	75,00	3.418,00
17	320.000,00	-10	288.000,00	75,00	3.840,00
18	295.000,00	-10	265.500,00	77,00	3.448,00
19	288.000,00	-10	259.200,00	80,00	3.240,00
20	290.000,00	-10	261.000,00	84,00	3.107,00