

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

Processo Digital nº: 0010411-41.2018.8.26.0562

Classe – Assunto: Procedimento Comum Cível – Condomínio

Exequente: Vaneide Oliveira Menezes

Executado: Cooperativa Real da Habitação Ltda Cooporeal

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 como Perito Judicial nos autos do processo em epígrafe, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência requerer a juntada aos autos do Laudo de Avaliação Pericial do imóvel localizado à Av. Antenor Pimentel, 440, apto Nº 13, Bloco B11, Condomínio Residencial Jardim Bela Vida I, CEP 11.495-000, Sítio Conceiçãozinha, Guarujá/SP.

O Perito informa que a incumbência foi realizada com êxito e valor de avaliação do imóvel em questão resultou em:

R\$149.420,00 (cento e quarenta e nove mil e quatrocentos e vinte reais)

**Termos em que,
pede deferimento.**

São Paulo, 15 de fevereiro de 2025.

MARCELO PEREIRA MACEDO

Corretor e Avaliador de Imóveis & Perito Judicial
CRECI 2ª Região 91.406F – CNAI/COFECI 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

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

Processo Digital nº: 0010411-41.2018.8.26.0562

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 91.406 – 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 0010411-41.2018.8.26.0562, Procedimento Comum Cível – Condomínio, movido por Vaneide Oliveira Menezes em desfavor de Cooperativa Real da Habitação Ltda Coophreal, 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 Av. Antenor Pimentel, 440, apto Nº 13, Bloco B11, Condomínio Residencial Jardim Bela Vida I, CEP 11.495-000, Bairro de Morrinhos, Guarujá/SP.

LAUDO PERICIAL

De acordo com a nomeação feita pelo Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz Rodrigo Garcia Martinez, 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 Av. Antenor Pimentel, 440, apto Nº 13, Bloco B11, Condomínio Residencial Jardim Bela Vida I, CEP 11.495-000, Bairro de Morrinhos, Guarujá/SP.

Fachada do Condomínio Residencial Jardim Bela Vida 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

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Dr. Rodrigo Garcia Martinez, juiz de direito da 12ª Vara Cível do Foro e Comarca de Santos/SP.

2. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

Cooperativa Real da Habitação Ltda Coophreal, devidamente qualificada nos autos.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do imóvel objeto desta lide.

4. OBJETO - Caracterização do imóvel conforme Matrícula 93.600 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP: o APARTAMENTO nº 13, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do Bloco "B11", integrante do Condomínio Residencial Jardim Bela Vida I, situado na Avenida Antenor Pimentel nº 440, no Sítio Conceiçãozinha, distrito de Vicente de Carvalho, município e comarca de Guarujá-SP, possuindo a área útil de 41,44m², a área comum de 4,38m², a área total construída de 45,82m², e uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 0,404% do todo, cabendo o direito de estacionamento de 01(um) veículo nas áreas de recuos das construções ou nas vias internas de acesso, pela ordem de chegada.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

- Endereço completo do imóvel:

Av. Antenor Pimentel, 440, apto Nº 13, Bloco B11, Condomínio Residencial Jardim Bela Vida I, CEP 11.495-000, Bairro de Morrinhos, Guarujá/SP.

- Caracterização do imóvel: apartamento tipo, com dois dormitórios, sala, cozinha, lavanderia, corredor de distribuição e banheiro. Possui direito a uma vaga de garagem.

- Caracterização do condomínio: empreendimento residencial popular.

- Caracterização da região:

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

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

A ocupação comercial é de âmbito local e pouco diversificada, predominando postos de gasolina e conveniências, farmácias, padarias, oficinas, bares e lanchonetes, borracharias, pet shops, pizzarias, lojas de materiais de construção, dentre outros localizados ao longo dos logradouros adjacentes à Av. Antenor Pimentel.

6. INFRAESTRUTURA URBANA E MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é dotado de quase 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;
- Coleta de lixo;
- Transporte coletivo;
- Sistema viário;
- Entrega postal;
- Arborização;
- Segurança pública.

Foto I - da Av. Antenor Pimentel, na altura onde se localiza o imóvel objeto da presente ação, evidenciando-se parte dos melhoramentos urbanos presentes, bem como as características da região.



Marcelo Pereira Macedo

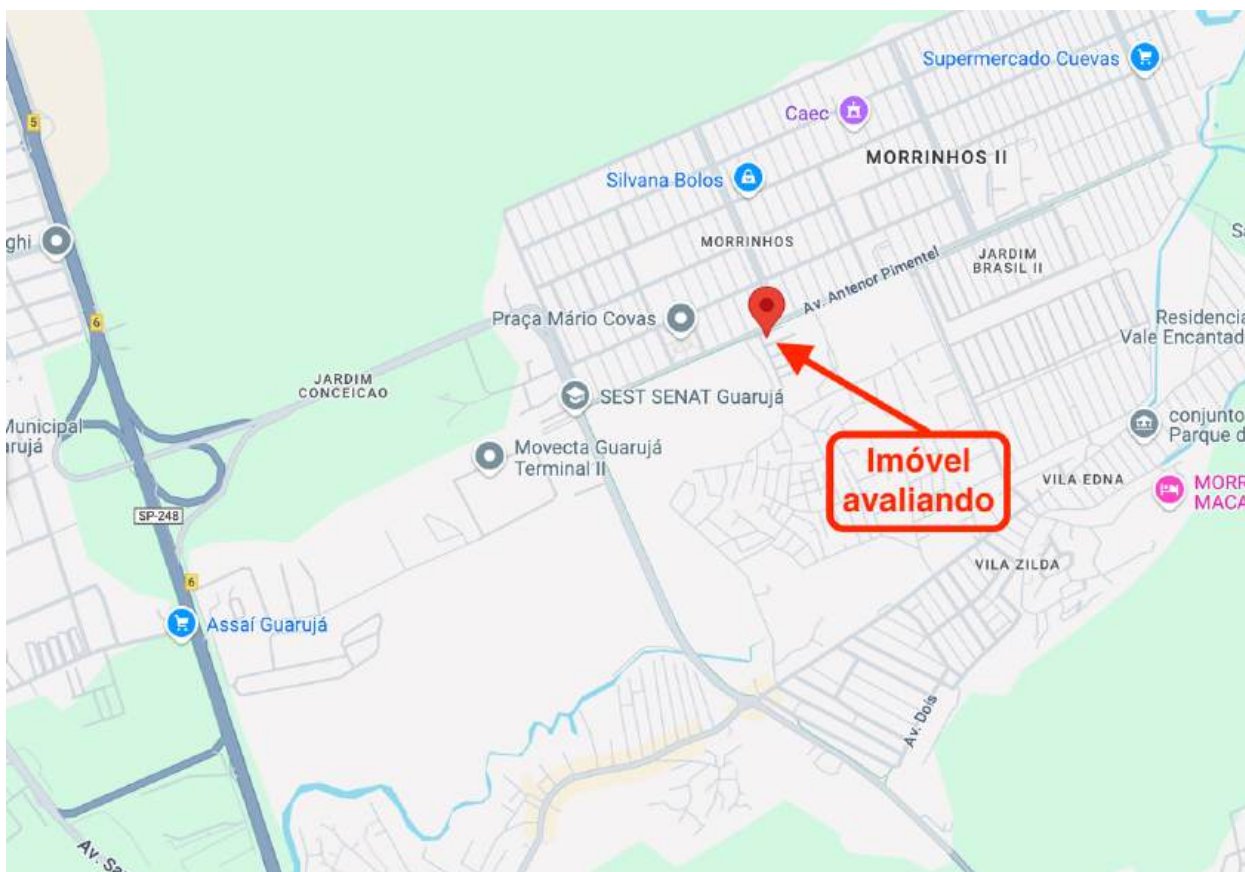
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial
CRECI 2ª Região Nº 91.406 – CNAI/COFECI Nº 6.295

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

7. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel objeto dessa lide situa-se na Av. Antenor Pimentel, 440 – Bairro de Morrinhos, município de Guarujá, região Metropolitana da Baixada Santista, Estado de São Paulo.

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

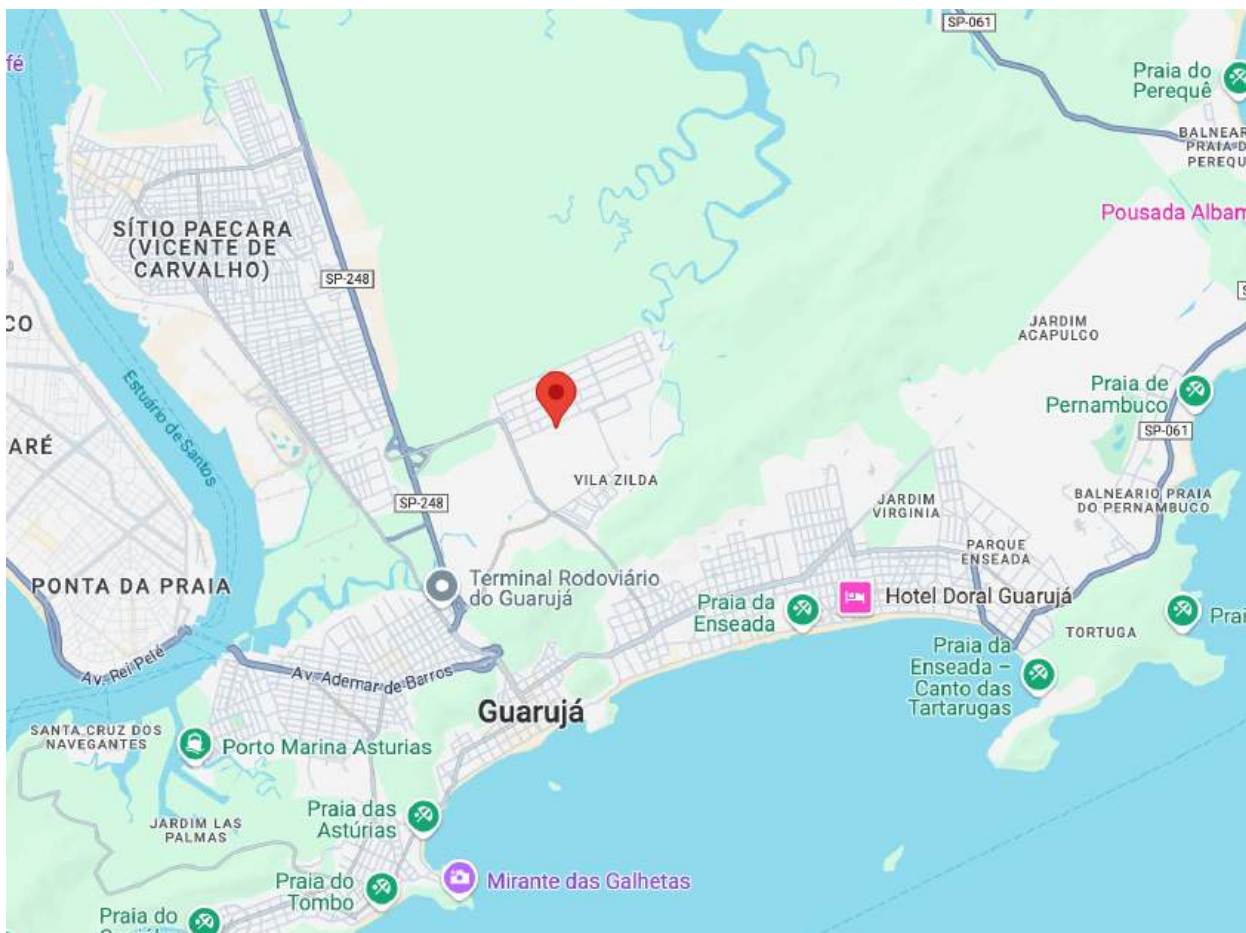


Marcelo Pereira Macedo

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

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

Mapa do Município do Guarujá utilizando o Site <https://www.google.com.br/maps/> ilustra a localização do imóvel.



8. METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

O Método Comparativo Direto é baseado no Princípio da Proporcionalidade. Dispõe esse princípio de 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

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

imobiliário, que via de regra, sofre influência direta das flutuações e tendências de outros 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 realidade da 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 onde o imóvel está inserido.

Os cálculos utilizados neste Parecer são baseados na informação da área privativa obtida na Matrícula de nº 93.600, registrada no Cartório de Registro de Imóveis do Guarujá, que aponta área coberta padrão de 41,44m² (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 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 91.406 – 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 do imóvel avaliando, as características de topografia, localização, situação e demais observações técnicas de importância para a perfeita compreensão da matéria.

O Perito do Juízo agendou a vistoria no imóvel objeto dessa lide para a data de 11/02/2025 às 17h, no entanto o funcionário da portaria, o sr. Paulo Nepuceno (CPF 470.192.348-45) informou que não havia ninguém no imóvel. Ato contínuo, o sr. Paulo telefonou para a moradora, que falando com o Perito do Juízo, não se identificou e que o informou estar na cidade de S. Paulo e que desconhecia o agendamento da vistoria e que seu advogado não a avisou desse ato.

Como este Perito já havia feito a avaliação do imóvel objeto dessa lide em 27 de janeiro de 2020 e já havia efetuado a vistoria completa no imóvel nessa ocasião procedeu à presente avaliação mediante os elementos contidos no Laudo Pericial (fls. 123/162) e nas observações atualizadas em relação aos dados do mercado imobiliário atual da cidade do Guarujá.

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 conhecimentos e conceitos existentes e de experiências adquiridas pelo Perito Avaliador sobre a formação do valor de imóveis residenciais.

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

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 (no caso em tela utilizamos planilhas e gráficos).

Universo da Pesquisa: todas as amostras são oriundas de anúncios de imóveis residenciais à venda no município de Guarujá, localizados nos bairros de Morrinhos e de Vicente de Carvalho (Anexo II). Como o número de amostras no bairro de Morrinhos não foi satisfatório houve a necessidade de buscar imóveis similares em bairros limítrofes, no caso em Vicente de Carvalho, que guarda inúmeras similaridades com o bairro de Morrinhos.

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 12 de fevereiro de 2025 no site www.imovelweb.com.br.

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

O Perito selecionou 17 (dezesete) 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 Guarujá/SP.

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

$$\text{Média aritmética} = \frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ das amostras}}{\text{Nº de amostras pesquisadas}}$$

$$\text{Média aritmética} = \frac{\text{R\$58.879,00}}{17}$$

$$\text{Média aritmética} = \text{R\$3.463,00}$$

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

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

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 alo, 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.

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\$693,00 (seiscentos e noventa 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:

Limite de arbítrio inferior unitário (LAI)	R\$2.770,00
<u>Média aritmética:</u>	R\$3.463,00
Limite de arbítrio superior unitário (LAs)	R\$4.156,00

Portanto, descartamos as amostras: 03, 06, 07, 13 e de número 14, que estão assinaladas em vermelho na Tabela I (ANEXO II). 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.

Após a homogeneização e descarte de amostras obtivemos um conjunto final de amostras expurgadas de 12 (doze) anúncios e calculamos o valor da média final (**Vf**) cujo resultado foi de R\$3.535,00/m² (três mil quinhentos e trinta e cinco reais por metro

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

quadrado), que efetivamente foi utilizada nos cálculos do valor final. A Tabela II apresenta os valores utilizados nos cálculos.

$$\text{Média ponderada} = \frac{\text{Soma das amostras homogeneizadas}}{\text{Nº de amostras homogeneizadas}}$$

$$\text{Média ponderada} = \frac{\text{R\$42.416,00}}{12}$$

$$\text{Média ponderada} = \text{R\$3.535,00}$$

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 91.406 – 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 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 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 consequentemente na sua velocidade de venda ou locação.

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

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. 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; hospitais; complexos gastronômicos ou empresariais, entre outros.

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 como menor impacto das chuvas decorrentes de enxurradas, facilidade de locomoção para pessoas idosas ou com algum tipo de deficiência físico-motora;

b) O estado de conservação do imóvel avaliando por ocasião da vistoria era bastante razoável, foi constatados sinais de infiltração em apenas um dos dormitórios – como pode ser constatado pelo exame das fotografias do 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 91.406 – CNAI/COFECI Nº 6.295

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

- c) A planta do imóvel avaliando é equilibrada e bem distribuída;
- d) As vias do bairro no entorno do imóvel avaliando são todas pavimentadas, com melhorias (calçadas, guias e sarjetas) e possuem iluminação pública eficiente e contam com coleta de lixo;
- e) A localização do imóvel avaliando é boa considerando a proximidade de meios de transporte coletivo e de centros de compras, a saber:
- O imóvel avaliando dista cerca de 8,2 km do Terminal de Granéis do Guarujá ou 19 minutos de automóvel;
 - O imóvel avaliando dista cerca de 5,5 km ou 13 minutos de automóvel do Shopping La Plage;
 - O imóvel avaliando dista cerca de 3,8 km ou 8 minutos de automóvel do Terminal Rodoviário do Guarujá;
 - O imóvel avaliando dista cerca de 7,7 km ou 14 minutos de automóvel do Ferry Boat Guarujá (acesso à Balsa da Dersa para travessia para Santos ou às barcas de passageiros) também com destino à Santos;
- f) O condomínio possui portaria 24 horas com controle de acesso de pessoas e automóveis.

Fatores negativos:

- a) O imóvel avaliando encontra-se em prédio que não possuem elevador. O acesso aos pavimentos é realizado por intermédio de escadas;

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) O imóvel avaliando localiza-se numa região da cidade de Guarujá, cujos registros denotam problemas recorrentes de segurança;

c) A entrada das unidades é desprotegida das intempéries, fato que provoca, eventualmente, desconfortos aos moradores, visitantes e prestadores de serviço.

Portanto, considerando a minha experiência profissional, minha percepção do mercado imobiliário na praça do Guarujá (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 construída (m²) x Vf (R\$/m²) + *PM do Avaliador = Valor de mercado em (R\$)

$$41,44 \times 3.535,00 + 2.929,81 = R\$149.420,00$$

R\$149.420,00 (cento e quarenta e nove mil e quatrocentos e vinte reais)

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

No caso do imóvel objeto dessa avaliação, o balanço do conjunto dos critérios, com ênfase para os Fatores Positivos e Negativos expostos acima, foi acentuado em favor dos Fatores Positivos. O ágio foi aplicado nos cálculos dentro da margem de dois pontos percentuais conforme preconiza a ABNT. **O valor do imóvel avaliando, na análise do Perito Avaliador, 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 do Guarujá.** Tais circunstâncias acarretaram a adoção de um ágio no montante de R\$2.929,81 (dois mil e novecentos e vinte e nove reais) no valor final do imóvel, ajustando-o ao valor apurado de mercado para compra e venda.

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

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 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.

Experiência profissional

Assistente Técnico Judicial. Corretor de Imóveis na Fernandez Mera Negócios Imobiliários; FGI - Negócios Imobiliários; Lello Locação e Vendas; Local Imóveis; GA-FISA Vendas. Gerente comercial na Abyara Brasil Brokers e na Viana Negócios Imobiliários. No presente, atua como Perito Judicial na Justiça Estadual em diversas Varas do Estado de São Paulo e também como avaliador extrajudicial de imóveis. 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**).

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**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 da avaliação foi de:

R\$149.420,00 (cento e quarenta e nove mil e quatrocentos e vinte reais)

Era o que cumpria informar.

Certo de que foram providenciados todos os elementos imprescindíveis ao correto desempenho da honrosa função, dá o Perito do Juízo por encerrado o seu trabalho, cujo laudo pericial é composto por 33 (trinta e três) 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, 15 de fevereiro de 2025.

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**



**DOCUMENTO CERTIFICADO PELO SELO DO CADASTRO NACIONAL DOS AVALIADORES DE
IMÓVEIS DO CONSELHO FEDERAL DOS CORRETORES DE IMÓVEIS - CNAI - COFECI**

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 – Anexo I - Inventário Fotográfico do Imóvel Avaliando**

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

FOTO 01 - Rua interna do Condomínio Residencial Jardim Bela Vida 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 02

**Características construtivas:**

Piso: cerâmico

Paredes: massa fina com pintura látex gelo

Teto: massa fina com pintura látex gelo

Porta: madeira com pintura esmalte bege

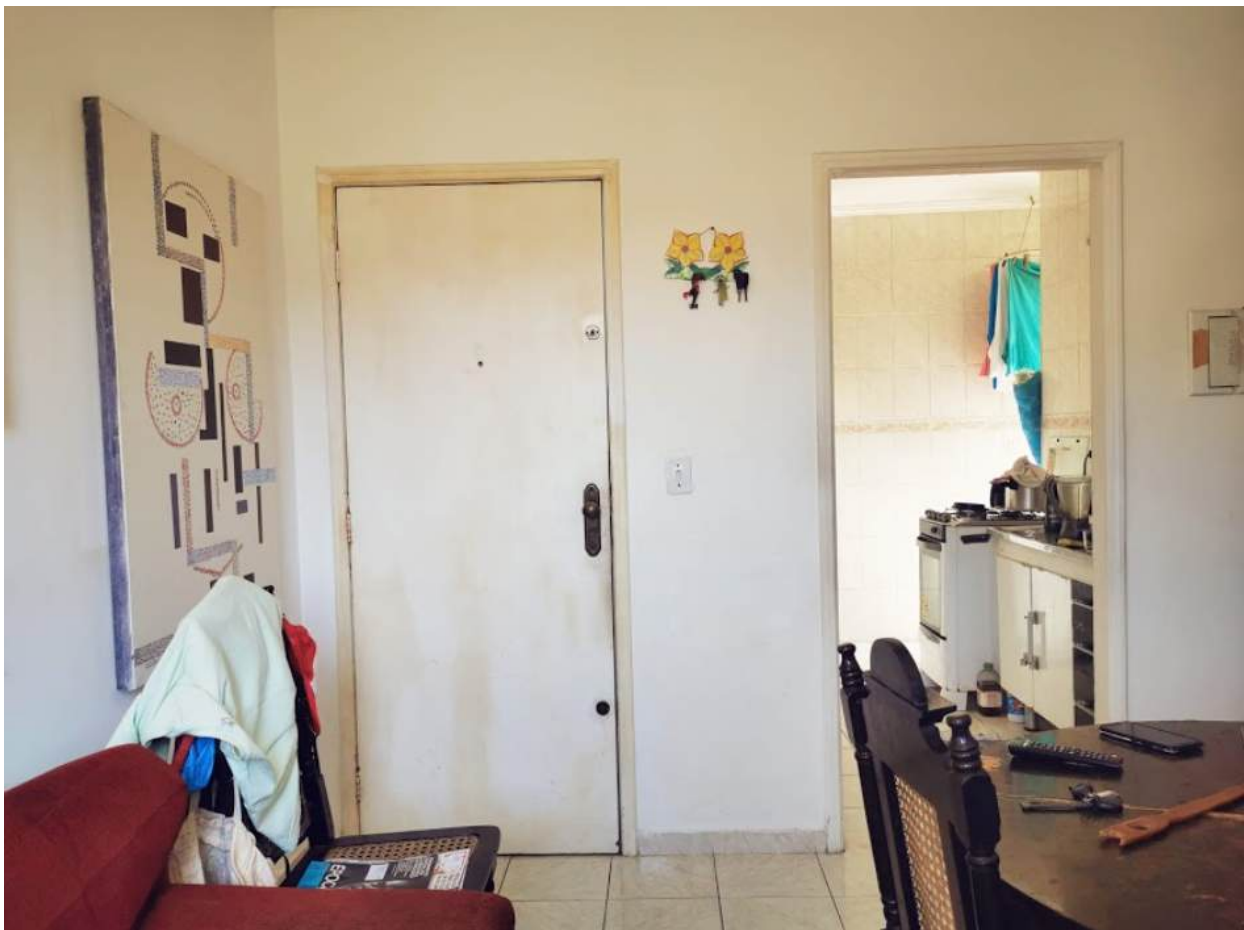
Janela: esquadria de alumínio branca envidraçada

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

**Características construtivas:**

Piso: cerâmico

Paredes: massa fina com pintura látex gelo

Teto: massa fina com pintura látex gelo

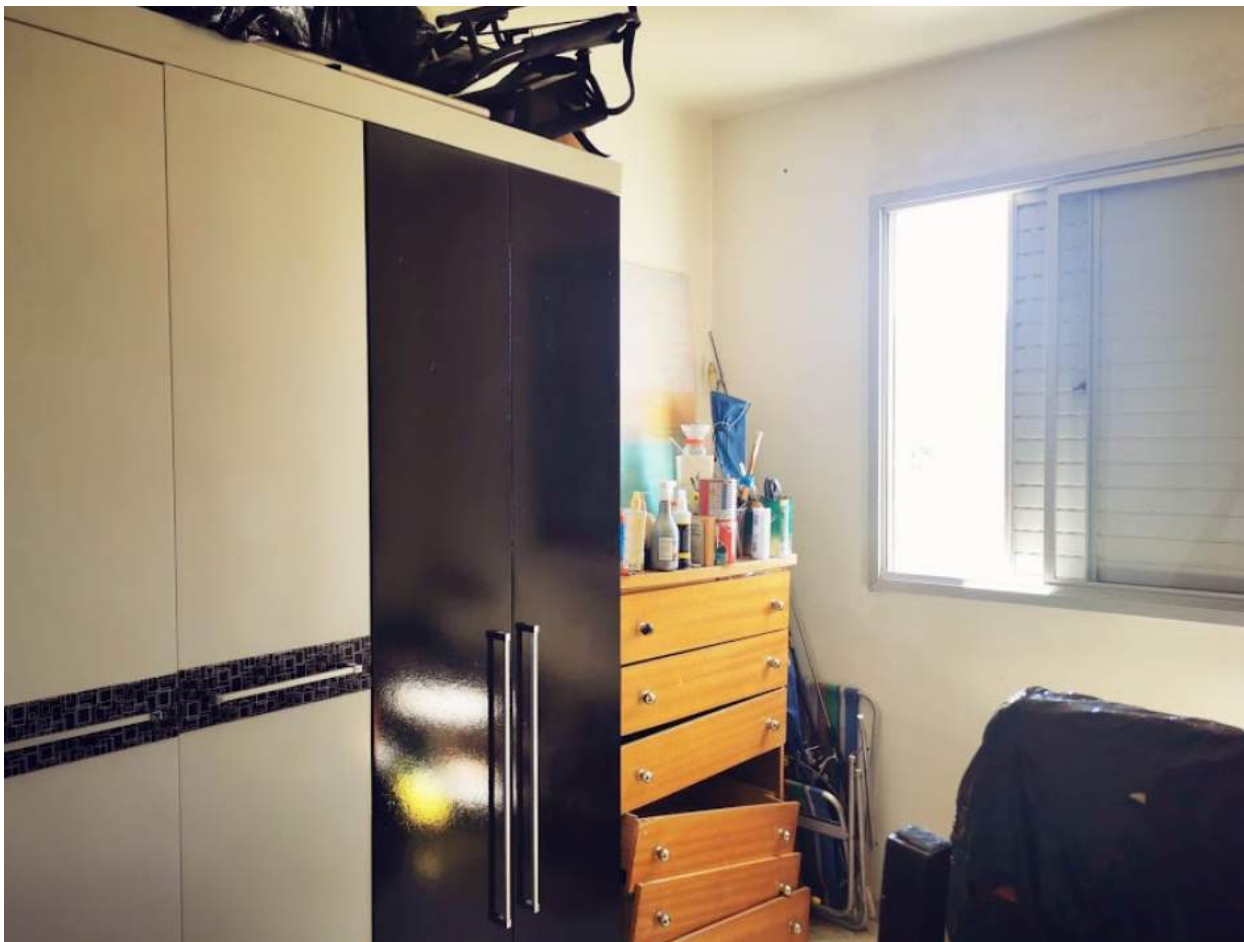
Porta: madeira com pintura esmalte bege

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 04

**Características construtivas:**

Piso: cerâmico

Paredes: massa fina com pintura látex gelo

Teto: massa fina com pintura látex gelo

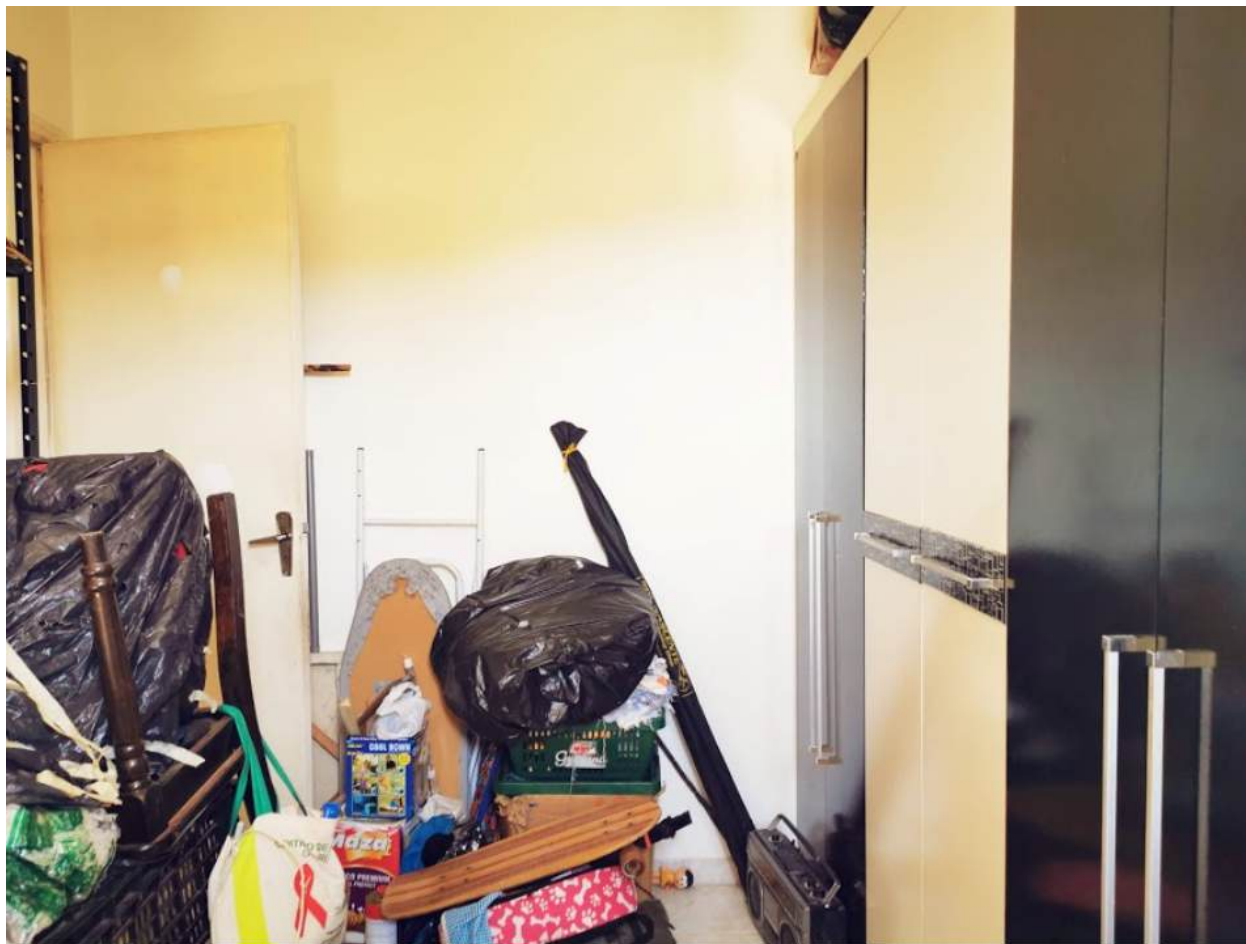
Porta: madeira com pintura esmalte bege

Janela: persiana de alumínio envidraçada

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



Características construtivas:

Piso: cerâmico

Paredes: massa fina com pintura látex gelo

Teto: massa fina com pintura látex gelo

Porta: madeira com pintura esmalte bege

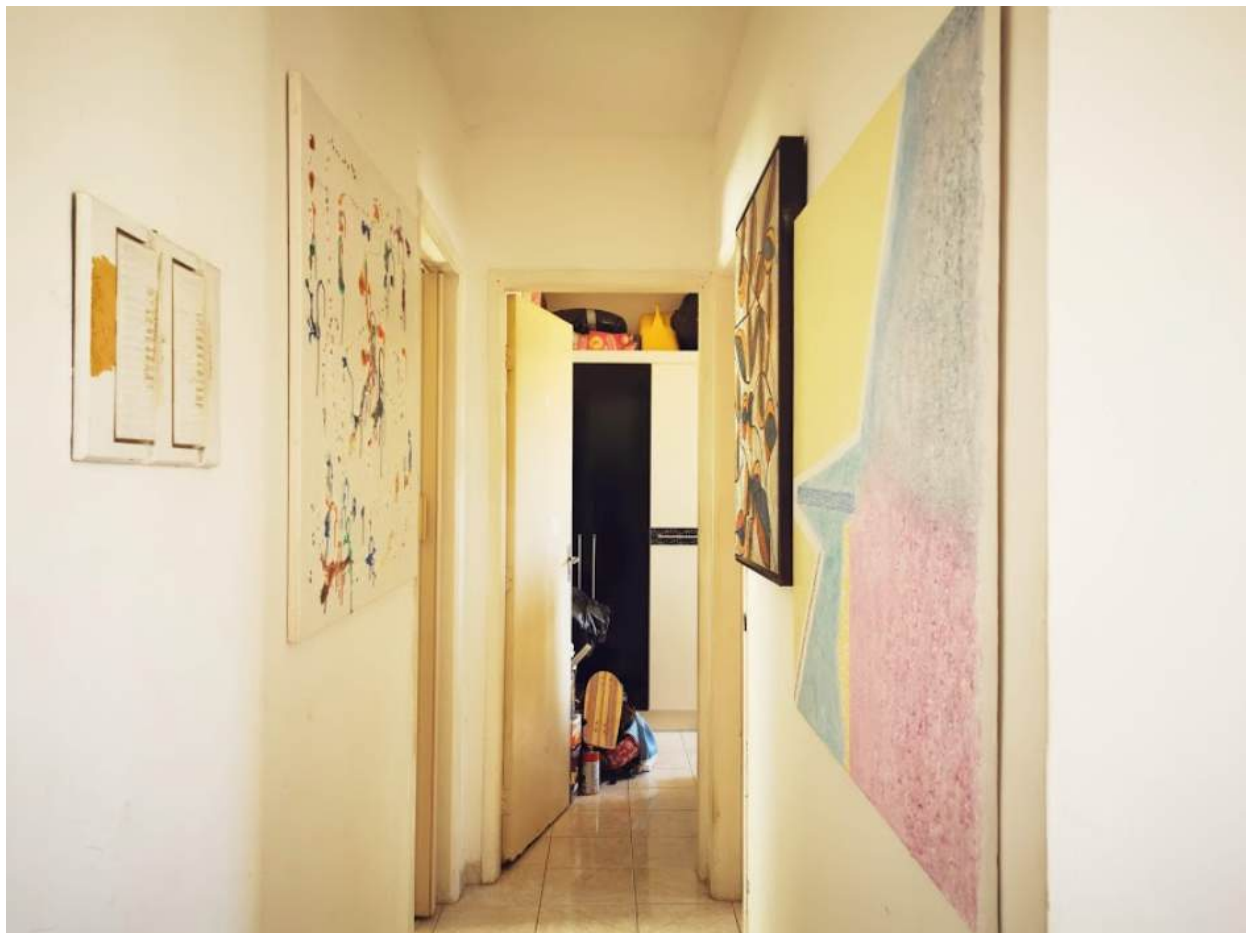
Janela: persiana de alumínio envidraçada

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 06

**Características construtivas:**

Piso: cerâmico

Paredes: massa fina com pintura látex gelo

Teto: massa fina com pintura látex gelo

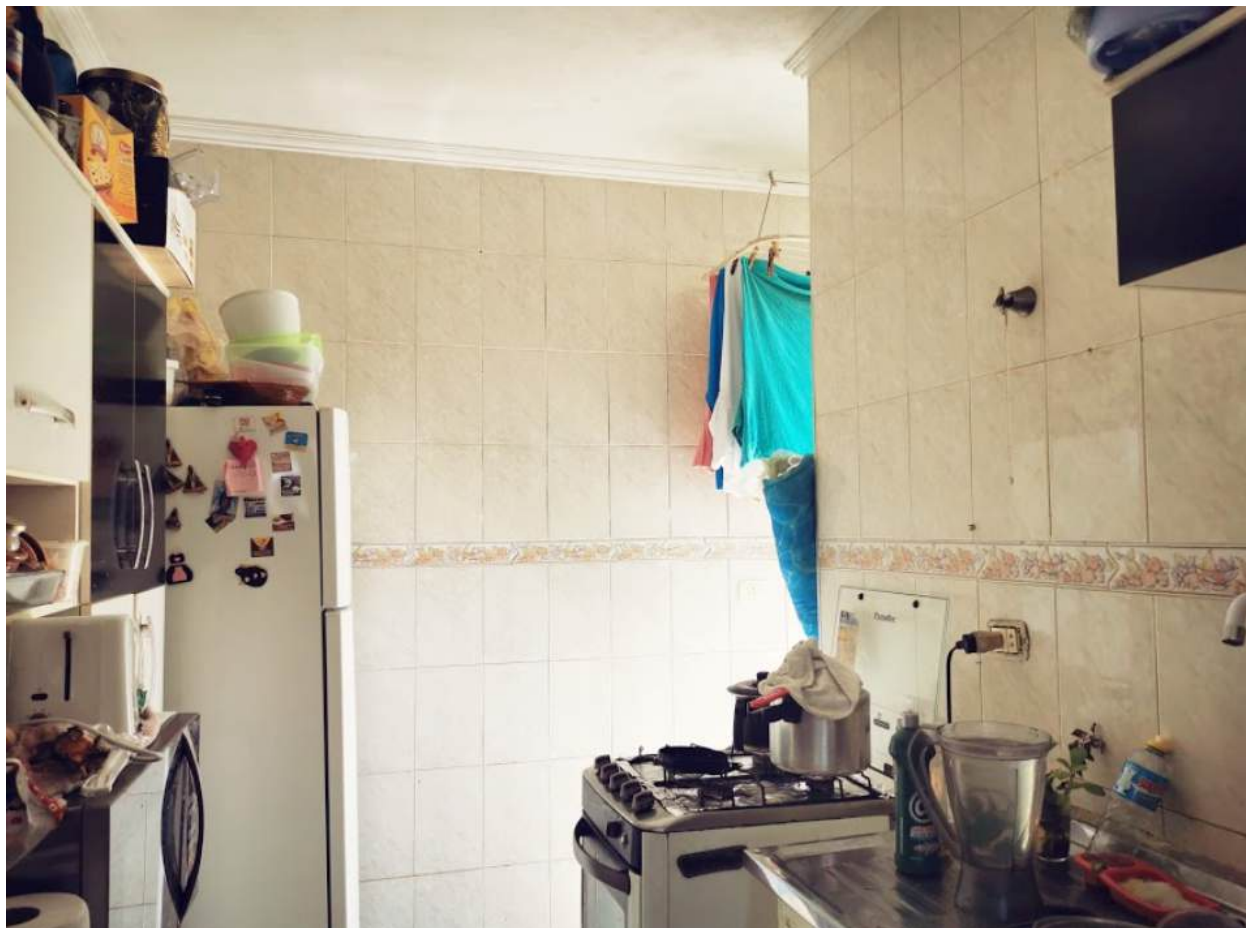
Porta: madeira com pintura esmalte bege

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

**Características construtivas:**

Piso: cerâmico

Paredes: revestimento cerâmico com cordão de gesso branco

Teto: massa fina com pintura látex gelo

Porta: madeira com pintura esmalte bege

Janela: esquadria de alumínio envidraçada

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 08

**Características construtivas:**

Piso: cerâmico

Paredes: revestimento cerâmico com cordão de gesso branco

Teto: massa fina com pintura látex gelo

Janela: esquadria de alumínio envidraçada

Tanque de lavar roupa cerâmico

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

**Características construtivas:**

Piso: cerâmico

Paredes: revestimento cerâmico com cordão de gesso branco

Teto: massa fina com pintura látex gelo

Janela: esquadria de alumínio envidraçada

Pia cerâmica

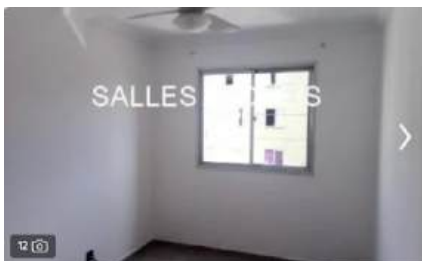
Vaso sanitário de caixa acoplada de cerâmica

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

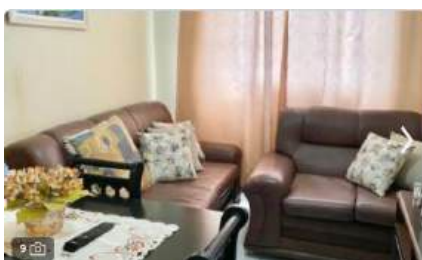


R\$ 185.000
R\$ 384 Condomínio
Endereço não informado
Morrinhos, Guarujá
41m² tot. 2 quartos 1 banheiro 1 vaga
Apartamento de 02 dormitórios em morrinhos! Ampla apartamento de 02 dormitórios, Sala ampla, Cozinha, Área de Serviç...

Super destaque

WhatsApp Contatar

Amostra 2



R\$ 190.000
R\$ 345 Condomínio
Endereço não informado
Morrinhos, Guarujá
45 m² tot. 2 quartos 1 banheiro 1 vaga
Vende-se apartamento - bela vida I. 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço E 1 vaga de garagem. 45, 82 m² c...

Contatar

Amostra 3



R\$ 150.000
R\$ 300 Condomínio
Endereço não informado
Morrinhos, Guarujá
49 m² tot. 2 quartos 1 banheiro 1 vaga
Apartamento à venda no Morrinhos, condomínio Bela Vida II, contendo: 2 dormitórios, sala, banheiro social, cozinha, área d...

Contatar

Amostra 4



R\$ 210.000
R\$ 520 Condomínio
Endereço não informado
Jardim Conceiçãozinha (Vicente de Carvalho), Guarujá
55 m² tot. 2 quartos 1 banheiro 1 vaga
Descrição do imóvel: Apto bem iluminado e arejado prox ao mercado Roldão apenas 4 km da praia com portaria 24 horas, q...

WhatsApp Contatar

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 5



Apartamento para comprar

Morrinhos, Guarujá
Avenida Antenor Pimentel

50 m² 2 1 1

R\$ 197.000
Cond. R\$ 375 • IPTU R\$ 900

WhatsApp Contatar

Amostra 6



Apartamento para comprar

Morrinhos, Guarujá
Avenida Antenor Pimentel

49 m² 2 1 1

R\$ 120.000
Cond. R\$ 392 • IPTU R\$ 90

WhatsApp Contatar

Amostra 7



Apartamento para comprar

Morrinhos, Guarujá
Avenida Antenor Pimentel

50 m² 2 1 1

R\$ 128.000
Cond. R\$ 150 • IPTU R\$ 70
Preço abaixo do mercado

WhatsApp Contatar

Amostra 8



Apartamento para comprar

Morrinhos, Guarujá
Avenida Antenor Pimentel

43 m² 2 1 1

R\$ 145.000
Cond. R\$ 350 • IPTU R\$ 90

WhatsApp Contatar

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 9


Apartamento para comprar
Morrinhos, Guarujá
 Avenida Antenor Pimentel

49 m² 2 1 1

R\$ 170.000
 Cond. R\$ 360 • IPTU R\$ 88

WhatsApp Contatar

Amostra 10


R\$ 200.000

Endereço não informado
 Jardim Conceiçãozinha (Vicente de Carvalho), Guarujá

57 m² tot. 2 quartos 1 banheiro 1 vaga
 Vende-se apartamento jardim conceiçãozinha. 2 dormitórios. sala. cozinha. banheiro. área de serviço. vaga de garagem. cara...

Contatar

Amostra 11


R\$ 165.000

R\$ 1 Condomínio
 Rua Pará 410
 Vila Alice (Vicente de Carvalho), Guarujá

45 m² tot. 1 quartos 1 banheiro
 *Oportunidade única! Kitnet recém-construída em Vicente de Carvalho, área nobre e estratégica. Primeiro proprietário, aca...

Destaque

WhatsApp Contatar

Amostra 12


R\$ 225.000

R\$ 415 Condomínio
 Endereço não informado
 Jardim Boa Esperança (Vicente de Carvalho), Guarujá

58 m² tot. 2 quartos 1 banheiro 1 vaga
 Apartamento de 2 dormitórios. Documentação em ordem. - Elevador - Sacada - Garagem - Churrasqueira e solarium - Boa Loc...

WhatsApp Contatar

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 13


R\$ 210.000

Endereço não informado
 Jardim Conceiçãozinha (Vicente de Carvalho), Guarujá

45 m² tot. 2 quartos 1 banheiro 1 vaga
 Vende-se apartamento - jardim conceiçãozinha. R\$210. 000, 00. 1º andar, 02 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serv...

[Contatar](#)

Amostra 14


R\$ 250.000

Endereço não informado
 Vila Alice (Vicente de Carvalho), Guarujá

45 m² tot. 2 quartos 1 banheiro
 Vende-se apartamento --- vicente de carvalho. R\$ 250. 000, 00. 02 dormitórios, sala, cozinha, banheiro E área de serviço. Ace...

[Contatar](#)

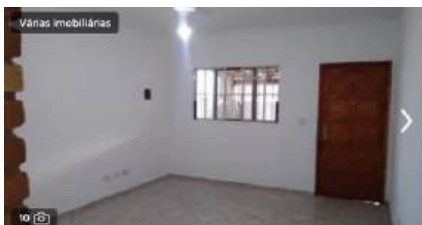
Amostra 15


R\$ 220.000

R\$ 550 Condomínio
Endereço não informado
 Jardim Conceiçãozinha (Vicente de Carvalho), Guarujá

55 m² tot. 2 quartos 1 banheiro 2 vagas
 Excelente apartamento à venda na rua do mercado Roldão, próximo de pontos de ônibus e escola, bem iluminado e arejad...

[WhatsApp](#) [Contatar](#)

Amostra 16


R\$ 265.000

Endereço não informado
 Jardim Monteiro da Cruz (Vicente de Carvalho), Guarujá

59 m² tot. 2 quartos
 Vende-se sobrado - jardim monteiro da cruz. R\$265. 000, 00. descrição: 2 dormitórios, sala, cozinha, área de serviço, banheir...

[Contatar](#)

Amostra 17


R\$ 170.000

Endereço não informado
 Vila Alice (Vicente de Carvalho), Guarujá

40 m² tot. 1 quarto 1 banheiro
 Apartamento para Venda no bairro Vila Alice (Vicente de Carvalho), localizado na cidade de Guarujá / sp, região perto do c...

[WhatsApp](#) [Contatar](#)

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	185.000,00	-10	166.500,00	41,00	4.061,00
2	190.000,00	-10	171.000,00	45,00	3.800,00
3	150.000,00	-10	135.000,00	49,00	2.755,00
4	210.000,00	-10	189.000,00	55,00	3.436,00
5	197.000,00	-10	177.300,00	50,00	3.546,00
6	120.000,00	-10	108.000,00	49,00	2.204,00
7	128.000,00	-10	115.200,00	50,00	2.304,00
8	145.000,00	-10	130.500,00	43,00	3.035,00
9	170.000,00	-10	153.000,00	49,00	3.122,00
10	200.000,00	-10	180.000,00	57,00	3.158,00
11	165.000,00	-10	148.500,00	45,00	3.300,00
12	225.000,00	-10	202.500,00	58,00	3.491,00
13	210.000,00	-10	189.000,00	45,00	4.200,00
14	250.000,00	-10	225.000,00	45,00	5.000,00
15	220.000,00	-10	198.000,00	55,00	3.600,00
16	265.000,00	-10	238.500,00	59,00	4.042,00
17	170.000,00	-10	153.000,00	40,00	3.825,00

ANEXO IV - Tabela II: planilha de amostras após ponderação

Amostra	Valor R\$	Fator Fonte	Valor Tratado	Área m2	R\$/m2
1	185.000,00	-10	166.500,00	41,00	4.061,00
2	190.000,00	-10	171.000,00	45,00	3.800,00
4	210.000,00	-10	189.000,00	55,00	3.436,00
5	197.000,00	-10	177.300,00	50,00	3.546,00
8	145.000,00	-10	130.500,00	43,00	3.035,00
9	170.000,00	-10	153.000,00	49,00	3.122,00
10	200.000,00	-10	180.000,00	57,00	3.158,00
11	165.000,00	-10	148.500,00	45,00	3.300,00
12	225.000,00	-10	202.500,00	58,00	3.491,00
15	220.000,00	-10	198.000,00	55,00	3.600,00
16	265.000,00	-10	238.500,00	59,00	4.042,00
17	170.000,00	-10	153.000,00	40,00	3.825,00



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 149.420,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/02/2025 a 01/07/2025

Dados calculados

Fator de correção do período

150 dias

1,029513

Percentual correspondente

150 dias

2,951263 %

Valor corrigido para 01/07/2025

(=)

R\$ 153.829,78

Sub Total

(=)

R\$ 153.829,78

Valor total

(=)

R\$ 153.829,78[Retornar](#) [Imprimir](#)