

JOÃO MARCOS FERNANDEZ

Engenheiro Civil – CREA-SP nº 0605231920

PERITO JUDICIAL

jmfe@uol.com.br / (13)98111-0307

AO JUÍZO DA 11ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTOS – SP*Processo nº: 0002976-35.2026.8.26.0562**Classe - Assunto Cumprimento de sentença - Condomínio**Exequente: José Marcelo de Souza Gonzalez**Executado: Marcos Claudio Gonzalez Perez e outros*

JOÃO MARCOS FERNANDEZ, PERITO JUDICIAL nomeado por Vossa Excelência nos autos em epígrafe, que tem como exequente José Marcelo de Souza Gonzalez e como executado Marcos Claudio Gonzalez Perez e outros, tendo concluído todas as diligências e os estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente perante Vossa Excelência, apresentar suas conclusões através do seu

LAUDO PERICIAL JUDICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

do seguinte imóvel comercial:

Matrícula de Imóvel nº19.860 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Santos/SP, referente ao imóvel comercial localizado na rua Almirante Vivaldo Cheola, nº 301, Chico de Paula, Município de Santos/SP, CEP 11085-450.

JOÃO MARCOS FERNANDEZ

Engenheiro Civil – CREA-SP nº 0605231920

PERITO JUDICIAL

jmfe@uol.com.br / (13)98111-0307

LAUDO PERICIAL JUDICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

JULHO - 2026



IMÓVEL

Rua Almirante Vivaldo Cheola, nº 301

Chico de Paula – Santos/SP

JOÃO MARCOS FERNANDEZ

Engenheiro Civil – CREA-SP nº 0605231920

PERITO JUDICIAL

jmfe@uol.com.br / (13)98111-0307

RESUMO**OBJETIVO:**

Determinar o Valor de Mercado para Comercialização (Valor para Venda à Vista)

FINALIDADE:

Perícia Judicial referente ao Processo nº 0002976-35.2026.8.26.0562 da 11ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos-SP

DATA DA VISTORIA:

09 de julho de 2026

VALOR DA AVALIAÇÃO:

R\$ 6.170.000,00 (seis milhões, cento e setenta mil reais)

1 - APRESENTAÇÃO

O presente Laudo Pericial Judicial de Avaliação de Imóvel é assinado por um Perito Avaliador de Imóveis, profissional da área de ENGENHARIA civil inscrito no CREA-SP (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de São Paulo).

A NBR 14.653 da ABNT apresenta as seguintes definições sobre o assunto:

- **Parecer Técnico:** Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade.
- **Laudo de Avaliação:** Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações em conformidade com a NBR 14.653, para avaliar o bem.

JOÃO MARCOS FERNANDEZ

Engenheiro Civil – CREA-SP nº 0605231920

PERITO JUDICIAL

jmfe@uol.com.br / (13)98111-0307

- **Perícia:** Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica, para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

Desta forma, o engenheiro elabora Laudo Técnico de Avaliação.

A diferença está no fato de que o Parecer Técnico é classificado como “modalidade simplificada” de avaliação, estando dispensado de especificação quanto a sua fundamentação e precisão. (Vide item 4 - REFERÊNCIAS NORMATIVAS, abaixo).

No entanto, os valores determinados por ambos os tipos de documentos avaliatórios devam ser muito próximos um do outro, não podendo haver discrepâncias significativas.

Por fim, este Laudo de Avaliação segue, principalmente, os padrões de isenção e imparcialidade exigidos do profissional, bem como as orientações do Código de Ética da Profissão.

2 - PREMISSAS

O imóvel, objeto de estudo deste Laudo de Avaliação, localizado na rua Almirante Vivaldo Cheola, nº 301, Chico de Paula – Santos/SP, teve todas as informações sobre os dados de quantidades físicas do imóvel (como a área e medidas) extraídas da documentação fornecida ou consultada.

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos apresentados, pressupondo-se a boa-fé de seus conteúdos e admitidos como sendo verdadeiros e confiáveis.

JOÃO MARCOS FERNANDEZ

Engenheiro Civil – CREA-SP nº 0605231920

PERITO JUDICIAL

jmfe@uol.com.br / (13)98111-0307

O imóvel foi avaliado para o fim específico de avaliação de mercado, com enfoque às características descritas na matrícula e vistoria no local.

Todas as informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram consideradas como confiáveis.

Este Laudo de Avaliação constitui-se peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

3 - METODOLOGIA

Procurou-se adotar o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário relativo a imóveis semelhantes e assemelhados, de mesmo segmento e enquadrados no mesmo universo mercadológico, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços, por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.

Por esse método, o valor do imóvel é definido através de comparações diretas com outros similares, cujos dados básicos estejam disponíveis no mercado imobiliário local, procedendo-se às devidas adequações técnicas às características do imóvel avaliando, ponderando-se os atributos que, intrínseca ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor.

Complementarmente, e na falta de imóveis em oferta diretamente comparáveis no mesmo universo mercadológico do imóvel avaliando, utiliza-se a comparação indireta, coletados a partir de regiões assemelhadas, bem como a aplicação de outros métodos de avaliação (Método Involutivo, Método Evolutivo, Método da Capitalização da Renda, Método da Quantificação do Custo, entre outros).

JOÃO MARCOS FERNANDEZ

Engenheiro Civil – CREA-SP nº 0605231920

PERITO JUDICIAL

jmfe@uol.com.br / (13)98111-0307

Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

O Engenheiro / Perito Avaliador de Imóveis sempre analisa o imóvel como um todo, dentro das variações da Lei da Oferta e da Procura do Mercado Imobiliário no momento da avaliação.

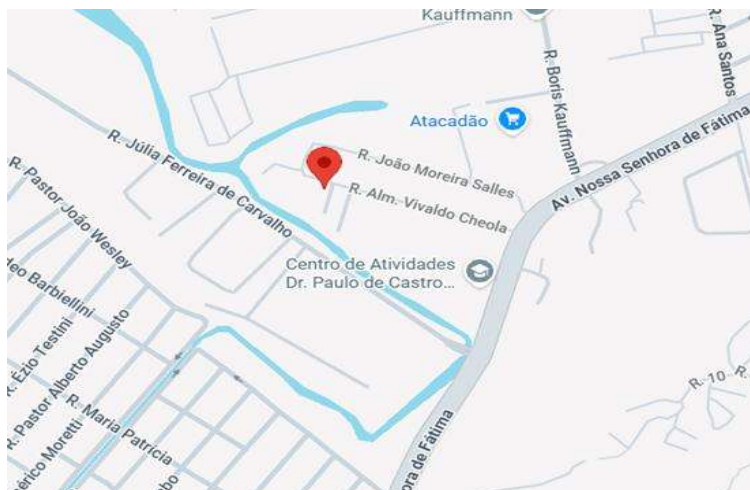
Assim, os valores expressos ao final desse Laudo de Avaliação representam basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise profissional do especialista envolvido na avaliação. Tal análise subjetiva, leva em consideração os elementos de referência e seus componentes de abstração, com variáveis muitas vezes não explicadas por raciocínio cartesiano, seguindo lógica diferente.

A análise subjetiva é a que realmente determina o quantum um imóvel pode valer no mercado em dado momento, já que o mercado não é composto apenas por imóveis, mas também, e principalmente por pessoas ofertando e demandando esses imóveis, o que explica as oscilações e variações constantes.

Vendedores e compradores (ou locadores e locatários), em última instância, são os que realmente definem as bases de mercado de um bem, cabendo ao Perito Avaliador de Imóveis, identificar e precisar os valores que estão sendo praticados no mercado em dado momento.

Dessa forma, toda avaliação de imóvel feita por um Perito Avaliador de Imóveis reflete uma convicção pessoal de valor deste profissional, já que valor é uma condição subjetiva de um objeto ou bem.

jmfe@uol.com.br / (13)98111-0307



JOÃO MARCOS FERNANDEZ

Engenheiro Civil – CREA-SP nº 0605231920

PERITO JUDICIAL

jmfe@uol.com.br / (13)98111-0307



Trata-se de um imóvel localizado no bairro Chico de Paula, bairro da Zona Noroeste de Santos/SP que possui uma dinâmica muito específica voltada à atividade logística e ao uso misto.

Possui edificação sem valor comercial que não será considerada.

O bairro atua como um dos principais eixos e portais de entrada de Santos.

É um bairro atendido pelos serviços básicos de redes de água tratada, esgoto, energia elétrica, iluminação pública e pavimentação asfáltica na totalidade de suas vias principais.

Faz divisa direta com os bairros Saboó, São Manoel e Vila Haddad

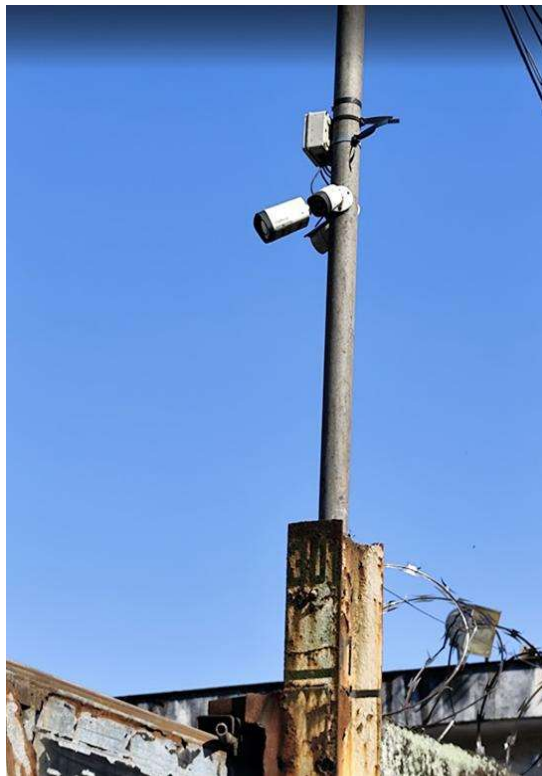
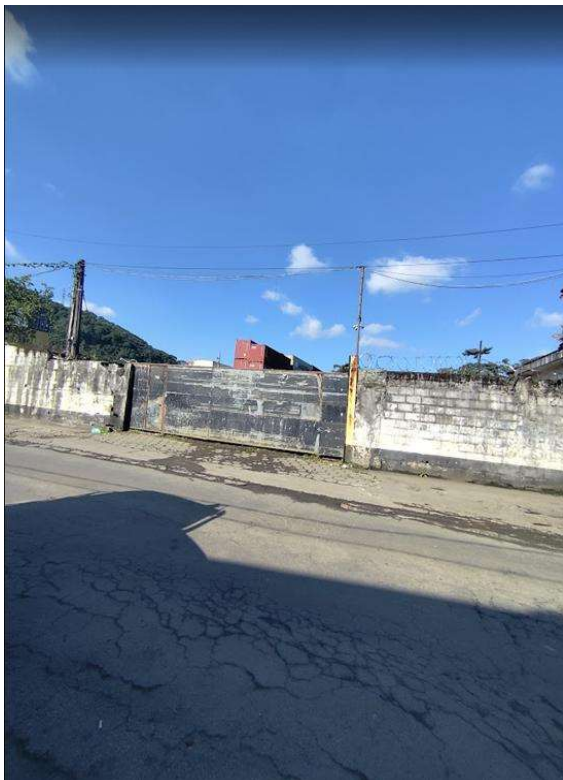
8 - ILUSTRAÇÃO FOTOGRAFICA

JOÃO MARCOS FERNANDEZ

Engenheiro Civil – CREA-SP nº 0605231920

PERITO JUDICIAL

jmfe@uol.com.br / (13)98111-0307



Portão de entrada



vista 1



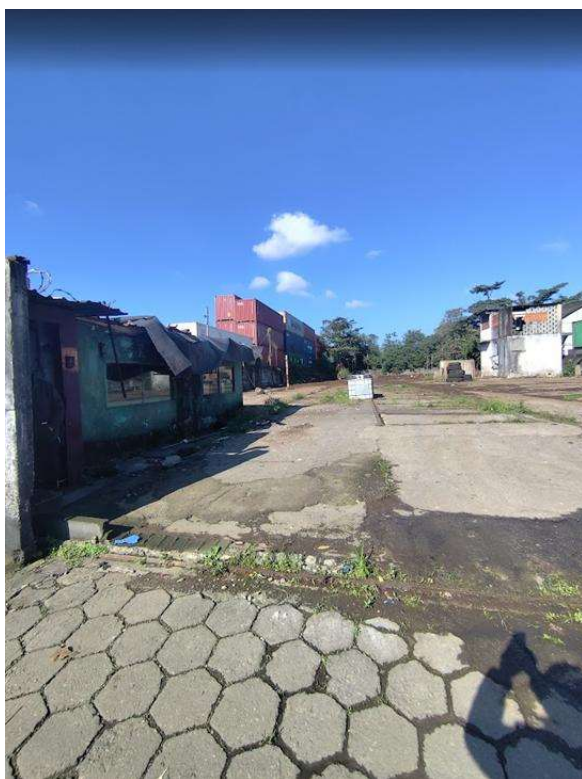
vista 2

JOÃO MARCOS FERNANDEZ

Engenheiro Civil – CREA-SP nº 0605231920

PERITO JUDICIAL

jmfe@uol.com.br / (13)98111-0307



vista 3



vista 4



vista 5



vista 6

JOÃO MARCOS FERNANDEZ

Engenheiro Civil – CREA-SP nº 0605231920

PERITO JUDICIAL

jmfe@uol.com.br / (13)98111-0307



vista 7



vista 8



vista 9



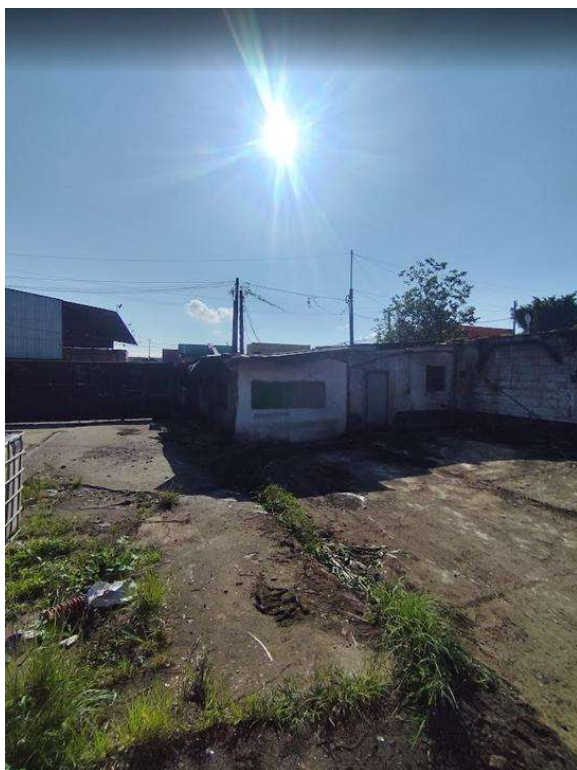
vista 10

JOÃO MARCOS FERNANDEZ

Engenheiro Civil – CREA-SP nº 0605231920

PERITO JUDICIAL

jmfe@uol.com.br / (13)98111-0307



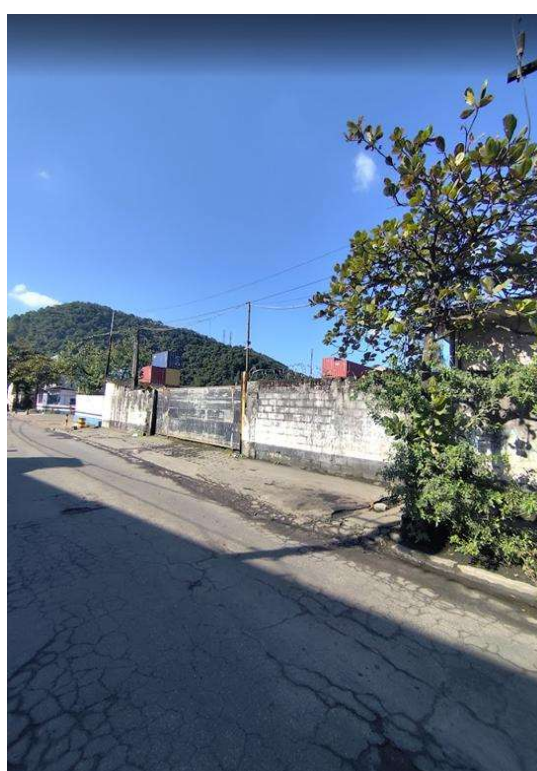
vista 11



vista 12



vista 13



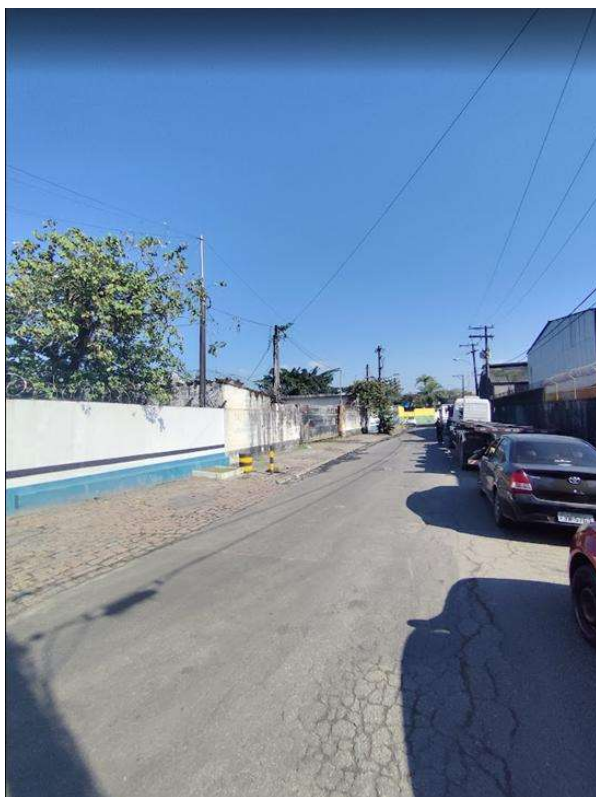
vista 14

JOÃO MARCOS FERNANDEZ

Engenheiro Civil – CREA-SP nº 0605231920

PERITO JUDICIAL

jmfe@uol.com.br / (13)98111-0307



vista 15



vista 16

OBSERVAÇÕES:

- Da vista 1 até a vista 8 é a visão do portão de entrada para os fundos.
- Da vista 9 até a vista 12 é a visão dos fundos para o portão de entrada.
- Da vista 13 até a vista 16 são vistas à esquerda e à direita da entrada do imóvel.

9 - PESQUISA DE MERCADO**TABELA COM ELEMENTOS AMOSTRAIS DE REFERÊNCIA**

A pesquisa de mercado identificou vários imóveis semelhantes em oferta para venda na região, em número suficiente para estabelecer um valor médio por metro quadrado para a área privativa, todos localizados próximos ao logradouro do imóvel avaliando e todos com características semelhantes, como segue:

JOÃO MARCOS FERNANDEZ

Engenheiro Civil – CREA-SP nº 0605231920

PERITO JUDICIAL

jmfe@uol.com.br / (13)98111-0307

DADOS	LINKS DA COLETA DE DADOS
1	Terreno à venda, Chico de Paula, Santos - R\$ 5.800.000, 1860 m2 - ID: 3039667879 - Imovelweb
2	Terreno à venda, Chico de Paula, Santos - R\$ 2.000.000, 579 m2 - ID: 2968002209 - Imovelweb
3	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-4000-m-chico-de-paula-santos-sp-2954201909.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=10&n_search_id=88e4d458-3197-43e3-91b2-bd7da9dd92e7
4	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-3300-m-por-r\$-13.500.000-00-chico-3001203920.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=14&n_search_id=88e4d458-3197-43e3-91b2-bd7da9dd92e7
5	https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-santos-2-931-m/TE0118-E5D?from=sale
6	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-santos-chico-de-paula-10000m2-RS28000000/id-41610877/?relatedAds=true
7	Terreno na Avenida Engenheiro Manoel Ferramenta Júnior, --, Areia Branca, Santos - SP - ID: 33496194 Chaves na Mão
8	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-santos-areia-branca-9613m2-RS32600000/id-44475174/?relatedAds=true

JOÃO MARCOS FERNANDEZ

Engenheiro Civil – CREA-SP nº 0605231920

PERITO JUDICIAL

jmfe@uol.com.br / (13)98111-0307

10 - FATORES DE CORREÇÃO

- **Fator Oferta:** Sobre os preços em oferta deve-se aplicar um fator de comercialização (liquidez), arbitrado por um coeficiente de 0,90 a fim de compensar eventual desconto nas negociações.

- **Fator Área:** Não será aplicado o “fator área” para equalizar o tamanho de cada elemento de referência em relação ao tamanho do imóvel avaliando, pelo fato de que esta variável não ter se apresentado relevante para o presente caso.

- **Fator Idade e Conservação:** Todos os elementos amostrais de referência apresentam-se praticamente com a mesma idade aparente e estado de conservação, não sendo necessário aplicar tais fatores.

- **Fator Liquidez:** Há de se destacar que a região possui vocação para a atividade de armazenagem de *containers*, o que exige grandes áreas de terreno. No caso, o imóvel avaliando, pela sua área, não se enquadra na necessidade das empresas que buscam adquirir áreas maiores. Por esta razão, será arbitrado um coeficiente compensatório de 0,90 a ser aplicado sobre o valor final dos cálculos avaliatórios a fim de compensar eventual falta de liquidez.

JOÃO MARCOS FERNANDEZ

Engenheiro Civil – CREA-SP nº 0605231920

PERITO JUDICIAL

jmfe@uol.com.br / (13)98111-0307

11 - TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)

DADOS	PREÇO de VENDA (R\$)	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO (R\$)	ÁREA DE TERRENO (m²)	PREÇO TRATADO (R\$ / m²)
1	5.800.000,00	0,9	5.220.000,00	1.860,00	2.806,45
2	2.000.000,00	0,9	1.800.000,00	579,00	3.108,81
3	12.000.000,00	0,9	10.800.000,00	4.000,00	2.700,00
4	13.500.000,00	0,9	12.150.000,00	3.300,00	3.681,82
5	10.500.000,00	0,9	9.450.000,00	2.931,00	3.224,16
6	28.000.000,00	0,9	25.200.000,00	10.000,00	2.520,00
7	32.000.000,00	0,9	28.800.000,00	10.901,00	2.641,96
8	32.600.000,00	0,9	29.340.000,00	9.613,00	3.052,12

A média aritmética dos preços tratados por metro quadrado de área privativa, dos 8 elementos amostrais em oferta para venda, resulta em R\$2.966,91/m².

12 - INTERVALO DE DISCREPÂNCIA

Sobre a média tratada acima encontrada de R\$2.966,91 / m² se faz necessário estabelecer um intervalo de discrepância na ordem de 30% para cima e para baixo da referida média, a fim de que eventuais elementos de referência que estejam fora desta faixa sejam excluídos, como segue:

$$R\$2.966,91 / m^2 \times 1,30 = R\$ 3.856,99 / m^2 \text{ (limite máximo)}$$

$$R\$2.966,91 / m^2 \times 0,70 = R\$ 2.076,84 / m^2 \text{ (limite mínimo)}$$

JOÃO MARCOS FERNANDEZ

Engenheiro Civil – CREA-SP nº 0605231920

PERITO JUDICIAL

jmfe@uol.com.br / (13)98111-0307

Desta forma, verificou-se que todos os elementos de referência, estão dentro do INTERVALO DE DISCREPÂNCIA.

13 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor a seguir foi calculado utilizando a área útil do imóvel avaliando, multiplicada pela média aritmética encontrada acima (R\$2.966,91 / m²):

Portanto:

2.310,00m² (área do imóvel)

x

R\$ 2.966,91 / m² (média tratada)

=

R\$ 6.853.562,10

x

0,90 (fator liquidez)

=

R\$ 6.168.232,89

ou

R\$ 6.170.000,00 por arredondamento de mercado

14 - AVALIAÇÃO

Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel, análise da documentação apresentada, análise e considerações objetivas e subjetiva do Perito Avaliador de Imóveis, que o imóvel urbano comercial, objeto deste Laudo Pericial Judicial, situado na rua Almirante Vivaldo Cheola, nº 301, Chico de Paula, Município de Santos / SP, CEP 11085-450, **pode ser AVALIADO**, nas condições normais de mercado, em:

JOÃO MARCOS FERNANDEZ

Engenheiro Civil – CREA-SP nº 0605231920

PERITO JUDICIAL

jmfe@uol.com.br / (13)98111-0307

Valor de Mercado para Comercialização**(Valor para Venda à Vista):****R\$ 6.170.000,00 (seis milhões, cento e setenta mil reais)**

***Obs.:** O valor acima devem ser considerados como sendo o mais provável valor para venda do imóvel, podendo haver uma variação lícita em torno de 5% para mais ou para menos, considerado como sendo para negociações direta entre vendedor e comprador, sem qualquer custo de intermediação ou comissão de corretagem.*

15 - QUESITOS**Quesitos do Executado**

i. Onde o imóvel periciado está localizado?

R: O imóvel está localizado na Rua Almirante Vivaldo Cheola, nº 301, bairro Chico de Paula, Município de Santos/SP, CEP 11.085-450, matriculado sob nº 19.860 no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Santos/SP (itens 5 e 7 deste Laudo).

ii. Qual o método de avaliação para a determinação do valor do imóvel periciado?

R: Foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, previsto na NBR 14.653 da ABNT, mediante o qual o valor do imóvel é obtido a partir do tratamento técnico de uma amostra de elementos comparáveis ofertados na mesma região (item 3 deste Laudo).

iii. Quais os imóveis pesquisados, localizações e respectivos valores, por metro quadrado, que serviram como base do valor calculado na avaliação?

R: Foram pesquisados 8 (oito) imóveis (terrenos) situados nos bairros Chico de Paula e Areia Branca, em Santos/SP, com preços de oferta entre R\$

JOÃO MARCOS FERNANDEZ

Engenheiro Civil – CREA-SP nº 0605231920

PERITO JUDICIAL

jmfe@uol.com.br / (13)98111-0307

2.000.000,00 e R\$ 32.600.000,00 e áreas entre 579 m² e 10.901 m², resultando, após o tratamento dos preços (fator de oferta de 0,90), em valores unitários entre R\$ 2.520,00/m² e R\$ 3.681,82/m², conforme tabela do item 9 e quadro de homogeneização do item 11 deste Laudo.

iv. Quais as características positivas e negativas dos imóveis pesquisados em relação ao avaliando?

R: Os elementos pesquisados são terrenos localizados na mesma região do imóvel avaliando (Chico de Paula e bairro limítrofe de Areia Branca), com idade aparente, estado de conservação e padrão construtivo entendidos como equivalentes, o que dispensou, a aplicação de fatores de correção específicos para essas variáveis (item 10).

v. Qual o valor do metro quadrado do imóvel da perícia designada?

R: O valor unitário médio adotado foi de R\$ 2.966,91/m², correspondente à média aritmética dos 8 elementos amostrais tratados (item 11).

vi. Existe algum imóvel à venda nas proximidades? Se positivo, qual o valor?

R: Sim. Os 8 imóveis relacionados no item 9 encontravam-se em oferta para venda na região à época da pesquisa, com preços entre R\$ 2.000.000,00 e R\$ 32.600.000,00.

vii. Quais são as empresas existentes nas proximidades?

R: O Laudo não identifica nominalmente empresas instaladas nas proximidades, mas registra apenas que o bairro Chico de Paula tem dinâmica voltada à atividade logística e ao uso misto, atuando como um dos principais eixos e portais de entrada de Santos (item 7).

viii. Qual(is) o(s) tipo(s) de ramo(s) de atividade(s) predominantemente explorado(s) nas proximidades? Esta(s) atividade(s) influencia(m) no valor do imóvel?

JOÃO MARCOS FERNANDEZ

Engenheiro Civil – CREA-SP nº 0605231920

PERITO JUDICIAL

jmfe@uol.com.br / (13)98111-0307

R: Segundo o item 7 deste Laudo, a região apresenta dinâmica voltada à atividade logística e ao uso misto, compatível com a vocação comercial do imóvel avaliando.

ix. O imóvel em questão está localizado próximo ao Porto de Santos? Esta localização influencia no valor do imóvel? Se positivo, foi considerado para fins de valorização do imóvel?

R: O Laudo registra que o bairro Chico de Paula "atua como um dos principais eixos e portais de entrada de Santos" (item 7), o que indica proximidade com a zona portuária.

x. Qual o valor sugerido para venda do imóvel periciado?

R: R\$ 6.170.000,00 (seis milhões, cento e setenta mil reais), correspondente ao Valor de Mercado para Comercialização (venda à vista), admitida variação lícita de até 5% para mais ou para menos (item 14).

Quesitos do Exequente**Identificação técnica do imóvel**

1. Queira o Sr. Perito identificar o imóvel avaliando, indicando endereço, matrícula imobiliária, cartório de registro competente, inscrição municipal, área do terreno, área construída constante dos cadastros disponíveis, confrontações registrais e eventual divergência entre a descrição documental e a situação física constatada em vistoria.

R: O imóvel está matriculado sob nº 19.860 no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Santos/SP, situado na Rua Almirante Vivaldo Cheola, nº 301, Chico de Paula, Santos/SP, CEP 11.085-450 (itens 5 e 7). O Laudo adota área de 2.310,00 m² para fins de cálculo (item 13).

Suficiência documental para a avaliação

2. Queira o Sr. Perito informar se os documentos constantes dos autos são

JOÃO MARCOS FERNANDEZ

Engenheiro Civil – CREA-SP nº 0605231920

PERITO JUDICIAL

jmfe@uol.com.br / (13)98111-0307

suficientes para a avaliação do imóvel, especialmente quanto à matrícula atualizada, cadastro municipal, IPTU, planta, dados de área construída, regularidade das edificações, ocupação atual e restrições registrais ou administrativas expressamente identificadas.

R: Os documentos consultados foram os autos do processo e a matrícula do imóvel (item 5).

Caracterização física do imóvel

3. Queira o Sr. Perito descrever as características físicas verificadas em vistoria, indicando topografia, formato do terreno, testada, número de frentes, acessos, padrão construtivo das edificações existentes, idade aparente, estado de conservação, ocupação atual e condições físicas que influenciem positiva ou negativamente o valor de mercado.

R: O Laudo apresenta, no item 8, registro fotográfico do imóvel (área murada, com portão de entrada e edificação interna sem valor comercial).

Vocação econômica e potencial de aproveitamento

4. Queira o Sr. Perito informar a vocação econômica do imóvel, considerando localização, zoneamento municipal, usos permitidos, padrão de ocupação do entorno, infraestrutura urbana disponível e potencial de aproveitamento compatível com as características do terreno e das edificações existentes.

R: Conforme o item 7, o imóvel está inserido em bairro de vocação logística e de uso misto, integrado à malha viária de acesso a Santos, com infraestrutura urbana completa (água, esgoto, energia, iluminação pública e pavimentação).

Metodologia de avaliação

5. Queira o Sr. Perito indicar a metodologia de avaliação adotada, justificando sua adequação ao caso concreto à luz da ABNT NBR 14.653, da natureza do imóvel, da finalidade judicial da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado na região.

R: Foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (item 3), com

JOÃO MARCOS FERNANDEZ

Engenheiro Civil – CREA-SP nº 0605231920

PERITO JUDICIAL

jmfe@uol.com.br / (13)98111-0307

fundamento na NBR 14.653/ABNT, por se tratar do método tecnicamente mais adequado quando há dados de mercado disponíveis para imóveis semelhantes na região, como ocorreu no presente caso (item 9).

Pesquisa de mercado e imóveis comparáveis

6. Caso seja adotado o método comparativo direto de dados de mercado, queira o Sr. Perito apresentar a amostra utilizada, indicando, para cada imóvel comparável, localização, área de terreno, área construída, preço, fonte da informação, data da consulta, condição do preço como oferta ou transação efetiva e justificativa técnica para sua comparabilidade com o imóvel avaliando.

R: A amostra é composta por 8 imóveis (terrenos), relacionados no item 9, com indicação de preço de oferta, área e fonte/link de cada anúncio.

Tratamento dos preços de oferta

7. Queira o Sr. Perito esclarecer se os dados de mercado utilizados correspondem a preços de oferta, preços efetivamente negociados ou ambos, indicando o tratamento técnico aplicado aos preços de oferta para refletir a diferença usual entre valor anunciado e valor provável de transação.

R: Todos os dados utilizados correspondem a preços de oferta (anúncios), não a transações efetivamente concretizadas. Para refletir a diferença usual entre valor anunciado e valor provável de negociação, foi aplicado fator de comercialização (deságio) de 0,90 sobre cada preço de oferta (item 10). Além disto aplicou-se um “fator de liquidez” conforme explicado no item 10.

Fatores de homogeneização

8. Queira o Sr. Perito demonstrar os fatores de homogeneização aplicados aos imóveis comparáveis, indicando os coeficientes utilizados para localização, área, testada, número de frentes, topografia, superfície, padrão construtivo, estado de conservação, idade aparente das edificações, liquidez e condição de oferta.

R: Foi aplicado exclusivamente o fator de oferta (0,90) sobre os 8 elementos amostrais. O Laudo dispensou expressamente a aplicação de fator de área e

JOÃO MARCOS FERNANDEZ

Engenheiro Civil – CREA-SP nº 0605231920

PERITO JUDICIAL

jmfe@uol.com.br / (13)98111-0307

fatores de idade e conservação, por entender que os elementos são homogêneos nesses aspectos (item 10). Além disto aplicou-se um “fator de liquidez” conforme explicado no item 10.

Valor de mercado em condições normais de negociação

9. Queira o Sr. Perito apurar o valor de mercado do imóvel em condições normais de negociação, indicando data-base, valor unitário adotado, valor total, memória de cálculo, grau de fundamentação e grau de precisão alcançados, nos termos da ABNT NBR 14.653.

R: Data-base: 09/07/2026 (data da vistoria). Valor unitário adotado: R\$ 2.966,91/m² (média aritmética dos 8 elementos tratados). Valor total: 2.310,00 m² x R\$ 2.966,91/m² = R\$ 6.853.562,10 x 0,9 = 6.168.232,89, arredondado para R\$ 6.170.000,00 (item 13).

Diferença entre valor de mercado e valor para alienação judicial

10. Queira o Sr. Perito esclarecer, de forma separada, se o valor apurado corresponde ao valor de mercado em condições normais de negociação ou se contempla ajuste decorrente da alienação judicial, indicando, em caso positivo, o critério técnico e o percentual de eventual deságio aplicado.

R: O valor apurado (R\$ 6.170.000,00) corresponde ao Valor de Mercado em condições normais de negociação, entre partes interessadas, sem qualquer deságio adicional (exceto pelo fato de ter-se arbitrado um fator de liquidez), por se tratar de alienação judicial.

Direito de preferência e base econômica da aquisição

11. Queira o Sr. Perito esclarecer se eventual exercício do direito de preferência por coproprietário deve tomar como referência o valor de mercado do imóvel em condições normais de negociação ou eventual valor ajustado para alienação judicial, justificando tecnicamente a resposta.

R: Como o valor apurado pelo Laudo é o valor de mercado em condições normais de negociação, sem deságio judicial (vide resposta ao quesito 10), o exercício

JOÃO MARCOS FERNANDEZ

Engenheiro Civil – CREA-SP nº 0605231920

PERITO JUDICIAL

jmfe@uol.com.br / (13)98111-0307

do direito de preferência por coproprietário deve tomar como referência esse mesmo valor de mercado apurado, e não um eventual valor reduzido de leilão, que este Laudo não calculou.

Ocupação, restrições e liquidez

12. Queira o Sr. Perito informar se a ocupação do imóvel, o estado de conservação, a existência de edificações não regularizadas, restrições registrai, restrições urbanísticas ou limitações de acesso identificadas nos autos ou na vistoria impactam o valor de mercado, a liquidez do bem ou o preço provável de alienação.

R: Não foram pesquisadas restrições registrai, restrições urbanísticas específicas ou irregularidade nas edificações existentes, por não ser este o objetivo do presente trabalho.

Intervalo de valor tecnicamente admissível

13. Queira o Sr. Perito informar, além do valor pontual atribuído ao imóvel, o intervalo de valor tecnicamente admissível resultante da avaliação, indicando limite inferior, limite superior e critério utilizado para definição da faixa.

R: O Laudo estabelece variação lícita de até 5% para mais ou para menos sobre o valor apurado (item 14, Obs.), resultando em intervalo aproximado entre R\$ 6.507.500,00 (limite inferior) e R\$ 7.192.500,00 (limite superior). Adicionalmente, no tratamento da amostra (item 12), foi utilizado intervalo de discrepância de $\pm 30\%$ sobre o preço unitário médio (entre R\$ 2.076,84/m² e R\$ 3.856,99/m²) para validação dos elementos comparáveis, não para o valor final do imóvel.

Variáveis determinantes do valor

14. Queira o Sr. Perito indicar quais foram as variáveis que exerceram maior influência na formação do valor final, esclarecendo se cada uma delas contribuiu para elevação ou redução do valor apurado.

R: As variáveis determinantes foram: (i) a localização do imóvel na região de Chico de Paula, com vocação logística e boa infraestrutura urbana (item 7), fator

JOÃO MARCOS FERNANDEZ

Engenheiro Civil – CREA-SP nº 0605231920

PERITO JUDICIAL

jmfe@uol.com.br / (13)98111-0307

que eleva o valor; (ii) o preço de oferta dos elementos comparáveis, reduzido pelo fator de comercialização de 0,90 (item 10); e (iii) a área do imóvel (2.310 m²), utilizada como base do cálculo do valor total (item 13); (iv) fator de liquidez de 0,90 (item 10).

15. Queira o Sr. Perito apresentar conclusão técnica objetiva, indicando o valor final atribuído ao imóvel, a data-base da avaliação, a metodologia empregada, a amostra de mercado utilizada, os principais fatores de ajuste, as limitações identificadas e a adequação do valor apurado à finalidade de alienação judicial do bem.

R: O imóvel foi avaliado, na data-base de 09/07/2026, pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com base em amostra de 8 terrenos ofertados na região de Chico de Paula/Areia Branca (Santos/SP), tratados pelo fator de comercialização de 0,90, resultando em valor unitário médio de R\$ 2.966,91/m² e valor total de R\$ 6.170.000,00 (seis milhões, cento e setenta mil reais), admitida variação de até 5% para mais ou para menos. O valor corresponde ao valor de mercado em condições normais de negociação, sem deságio para alienação judicial.

Santos, 23 de julho de 2026

JOÃO MARCOS FERNANDEZ**Engenheiro Civil – CREA 0605231920****PERITO JUDICIAL**