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 11ª VARA CÍVEL DO FORO E COMARCA DE SANTOS – SP

Processo Digital nº: 0014997-77.2025.8.26.0562

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2026 às 00:32 , sob o número WSTS26702332009
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014997-77.2025.8.26.0562 e código IedWH2W3.

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 nº 0014997-77.2025.8.26.0562, Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial, movido por Celestino Esequiel Dias Cabral e outro em desfavor do Espólio de Maria Cristina Cabral Dias dos Santos, que tramita junto à 11ª 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 Avenida Campos Salles, nº 110, Vila Mathias, Santos/SP.

LAUDO PERICIAL

De acordo com a nomeação feita pelo Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz Daniel Ribeiro de Paula, da 11ª 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2026 às 00:32 , sob o número WSTS26702332009
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014997-77.2025.8.26.0562 e código IedWH2W3.

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

PTAM

Conforme Lei Federal 6.530/78, Artigo 473 do CPC, RESOLUÇÃO-COFECI N° 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 sito à Avenida Campos Salles, nº 110, Vila Mathias – CEP 11013-401- Santos/SP.

Fachada do imóvel avaliando



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2026 às 00:32 , sob o número WSTS26702332009
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014997-77.2025.8.26.0562 e código IedWH2W3.

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. Daniel Ribeiro de Paula, juiz de direito da 11ª Vara Cível do Foro e Comarca de Santos/SP.

2. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

Espólio de Maria Cristina Cabral Dias dos Santos Cf. Pág. 3/16 dos autos.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Definir o justo valor de mercado do imóvel objeto desta lide.

4. OBJETO

Caracterização da loja conforme Matrícula de nº 18.446 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP: Uma loja comercial, situada no pavimento térreo ou 1º pavimento do prédio localizado à Avenida Campos Salles, nº 110, no perímetro urbano desta Comarca, com a área construída de 273,60m^2, correspondendo-lhe no respectivo terreno, uma parte ideal de 40% do todo e na mesma proporção nas partes de uso comum, confrontando: pela frente com a Avenida mencionada; de um lado com Abreu Sampaio ou sucessores; de outro lado com Antonio Almeida Franco ou sucessores e nos fundos com área de recuo dos fundos do prédio.

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

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

- Endereço completo do imóvel: Avenida Campos Salles, nº 110, Vila Mathias, CEP 11013-401 - Santos/SP.

- Caracterização da região: A Vila Mathias é o maior bairro em extensão da cidade de Santos com 1,48km². Com quase 10 mil habitantes, mistura prédios históricos, áreas residenciais e um forte polo comercial e universitário. A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada. Localizado entre vias importantes como a Avenida Ana Costa e a Avenida Senador Feijó, o bairro tem grande importância histórica e cultural

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2026 às 00:32 , sob o número WSTS26702332009
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014997-77.2025.8.26.0562 e código IedWH2W3.

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

para a cidade. Oito vias delimitam a Vila Mathias: as ruas Joaquim Távora, Xavier Pinheiro e Manoel Tourinho, e as avenidas Rangel Pestana, Campos Salles, Bernardino de Campos, Waldemar Leão e Cláudio Luís da Costa.

Na região, estão instaladas diversas associações que representam classes trabalhadoras e empresariais, como os sindicatos dos Siderúrgicos e Metalúrgicos da Baixada Santista, o Sindicado do Comércio Varejista, entre outros.

A Vila Mathias reúne também boa parte dos centros acadêmicos da Cidade como universidades e a Fundação Getúlio Vargas. Outras construções importantes fazem parte do bairro, como a Igreja do Imaculado Coração de Maria e o templo do Racionalismo Cristão, bem como o Instituto Adolfo Lutz.

O principal complexo artístico do Município fica localizado no bairro: o Centro de Cultura Patrícia Galvão, que concentra o Teatro Municipal Braz Cubas, o Museu da Imagem e do Som, o Teatro Rosinha Mastrângelo, a Hemeroteca Roldão Mendes Rosa e outros ambientes.

É onde fica a UPA Central, para atendimento ao público de vários bairros; tem duas policlínicas (Vila Mathias e Martins Fontes) e seções especializadas de saúde; UME Eunice Caldas, Centro de Capacitação Darcy Ribeiro, além de equipamentos da Secretaria de Desenvolvimento Social como o Centro da Juventude, a República Vitória e a Unidade Especializada da Assistência Social à População em Situação de Rua.

6. INFRAESTRUTURA URBANA E MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é dotado de todos os melhoramentos oferecidos pela municipalidade e demais órgãos concessionários de serviços públicos, com boa localização e situação de fácil acesso, dentre os quais se destacam: iluminação pública e rede de energia elétrica; rede telefônica e internet; rede de água potável; coleta de lixo; sistema viário e transporte coletivo (ônibus circulares, VLT, táxis e carros de aplicativo); entrega postal e segurança pública.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2026 às 00:32 , sob o número WSTS26702332009
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014997-77.2025.8.26.0562 e código IedWH2W3.

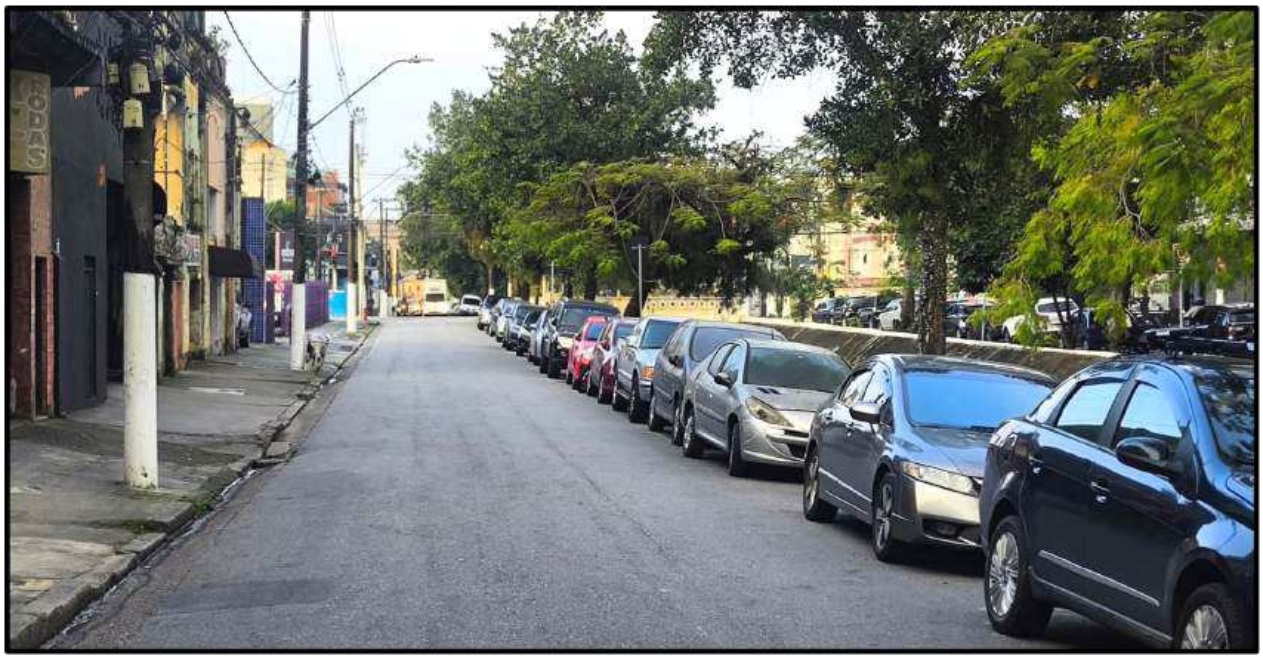
Marcelo Pereira Macedo
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial
CRECI 2ª Região Nº 91.406 – CNAI/COFECI Nº 6.295

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

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



Foto II - da Avenida Campos Salles, na altura onde se localiza o imóvel objeto da presente ação, evidenciando-se parte dos melhoramentos urbanos presentes, bem como as características da região.



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

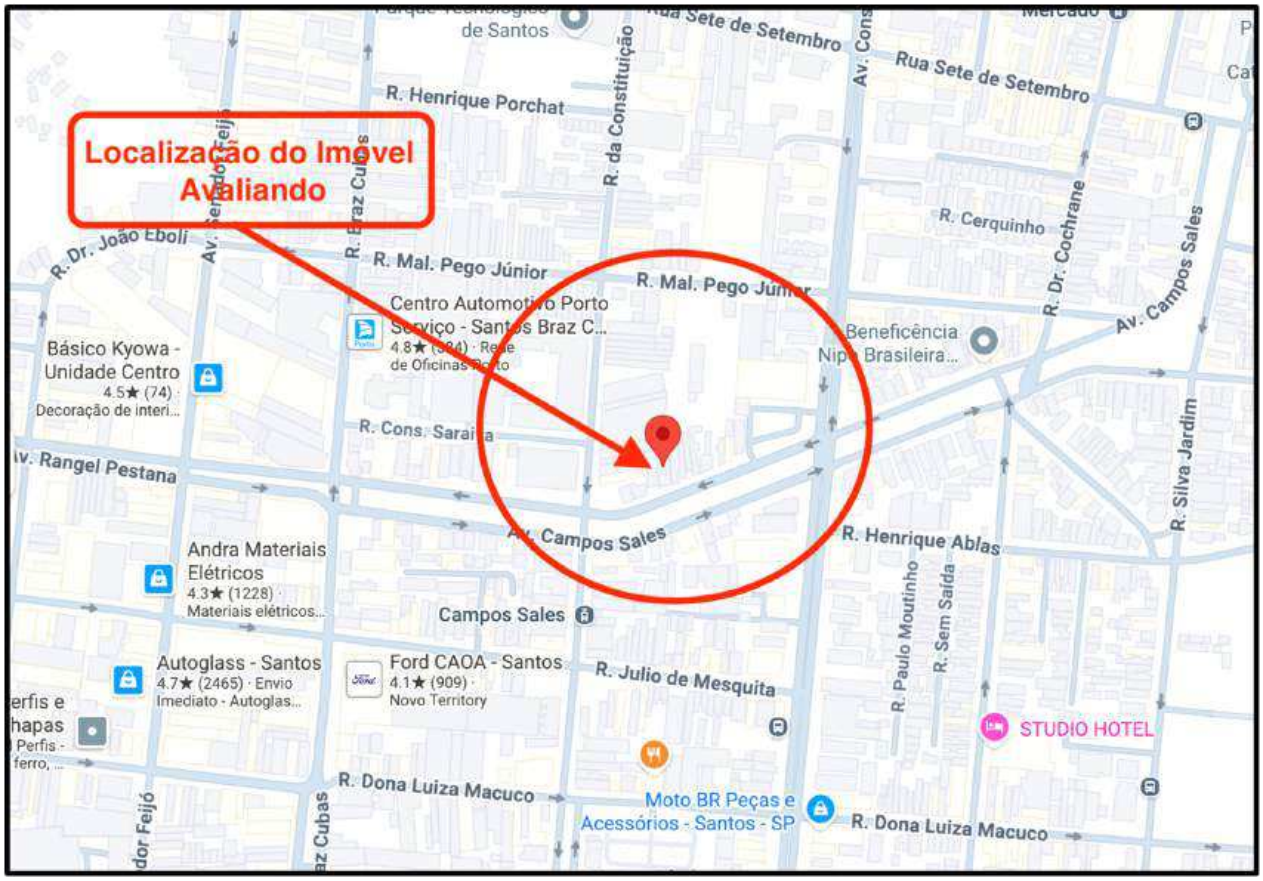
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2026 às 00:32 , sob o número WSTS26702332009
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014997-77.2025.8.26.0562 e código IedWH2W3.

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 Avenida Campos Salles, nº 110 – Bairro da Vila Mathias, município de Santos, região Metropolitana da Baixada Santista, Estado de São Paulo.

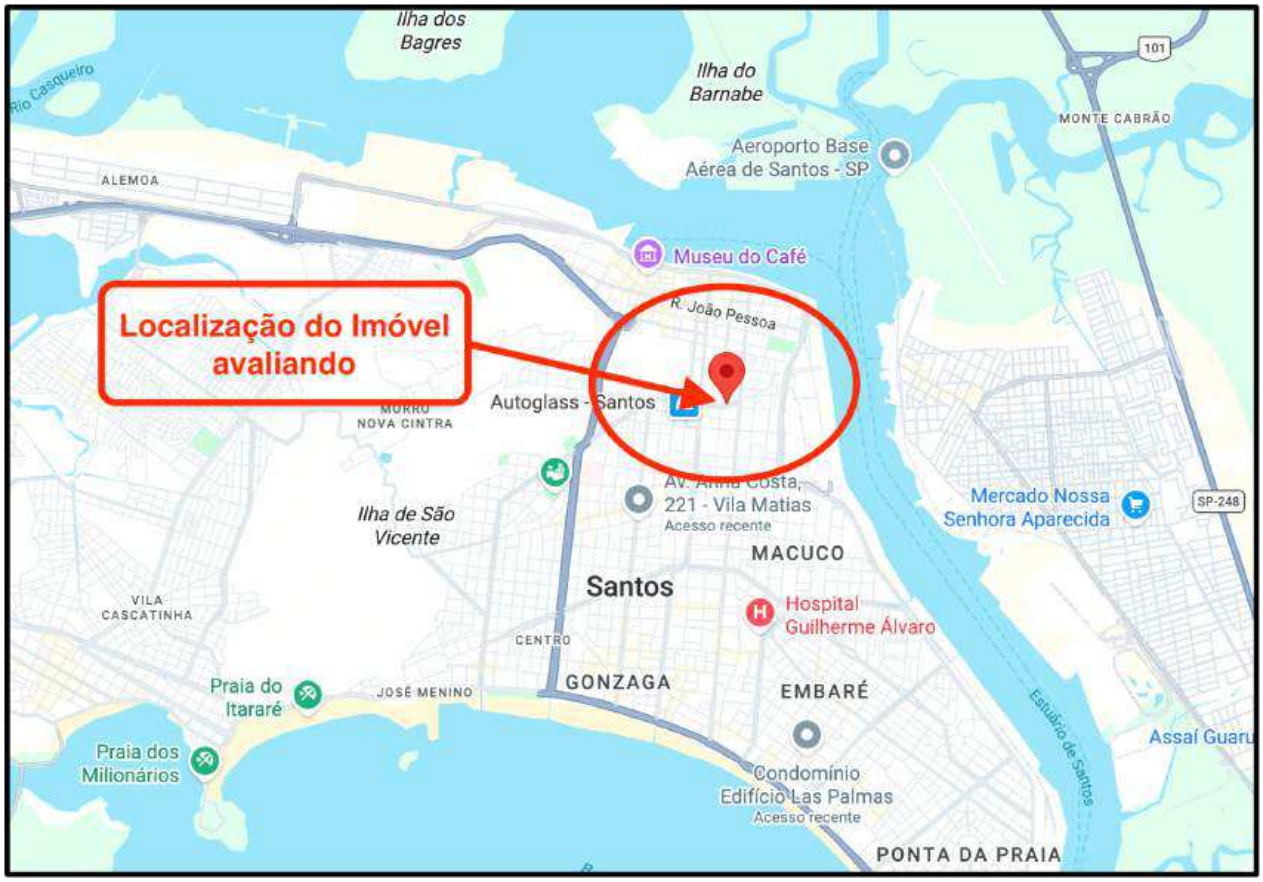
Mapa da Cidade de Santos utilizando o Site https://www.google.com.br/maps/ ilustra a localização do imóvel no bairro de Vila Mathias.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2026 às 00:32 , sob o número WSTS26702332009
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014997-77.2025.8.26.0562 e código IedWH2W3.

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 de Santos utilizando o Site https://www.google.com.br/maps/ ilustra a localização do imóvel no Município.



8. METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

O Método Comparativo Direto é baseado no Princípio da Proporcionalidade. Dispõe esse princípio 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 imobiliário, que via de regra, sofre influência direta das flutuações e tendências de outros

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2026 às 00:32 , sob o número WSTS26702332009
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014997-77.2025.8.26.0562 e código IedWH2W3.

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 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, 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 de área construída de 273,60 m², obtida na Matrícula de nº 18.446 registrada no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, tudo Cf. Item 4 – Objeto, 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 N° 1.066/2007 e do Ato Normativo 001/2011 do Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2026 às 00:32 , sob o número WSTS26702332009
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014997-77.2025.8.26.0562 e código IedWH2W3.

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 imobiliárias de importância para a perfeita compreensão da matéria.

O Perito do Juízo efetuou a vistoria no imóvel objeto dessa lide na data de 01/07/2026 às 16h, Cf. pág. 136/138 dos Autos; ocasião em que foi acompanhado pela Patrona do Requerente e pela Requerente.

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 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 (no caso em tela utilizamos planilhas e gráficos).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2026 às 00:32 , sob o número WSTS26702332009
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014997-77.2025.8.26.0562 e código IedWH2W3.

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

Universo da Pesquisa: todas as amostras são oriundas de anúncios de imóveis comerciais (no caso em tela: lojas de rua, galpões ou casas comerciais) à venda no no bairro da Vila Mathias, município de Santos (Anexo II). Como o número de amostras no bairro do Vila Mathias foi satisfatório não se verificou a necessidade de buscar imóveis similares em bairros limítrofes.

Informações sobre os dados de pesquisa: o Perito do Juízo optou por manter os dados informativos das características dos imóveis apresentadas pelos anunciantes, excluindo-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 dois sites de grande relevância no mercado imobiliário brasileiro, os quais o Perito Avaliador assume ser confiáveis e representativas.

Partindo dessas premissas, foi efetuada a pesquisa de mercado, em 16 de julho de 2026 nos sites www.imovelweb.com.br e www.zap.com.br. O Perito elegeu 19 (dezenove) 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, especificamente, friso mais uma vez, no bairro da Vila. Mathias.

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2026 às 00:32 , sob o número WSTS26702332009
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014997-77.2025.8.26.0562 e código IedWH2W3.

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

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 venda/comercialização 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 negocial dos valores anunciados, 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$982,00 (novecentos e oitenta e dois reais), que somados ou subtraídos à média, resultam nos **Limite de arbítrio inferior unitário (LAI) ou Limite de arbítrio superior unitário (LAS), i**ntervalos definidos como campo de arbítrio e são evidenciados no quadro abaixo:

Campo de arbítrio:

Limite de arbítrio inferior unitário (LAI)	**R$3.930,00**
Média aritmética:	**R$4.912,00**
Limite de arbítrio superior unitário (LAS)	**R$5.894,00**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2026 às 00:32 , sob o número WSTS26702332009
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014997-77.2025.8.26.0562 e código IedWH2W3.

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

Portanto, descartamos as amostras: 03, 07, 08, 09, 10, 11 e 17, que estão destacadas em vermelho na Tabela I (ANEXO II). Tal prática elimina as amostras de imóveis sub e os superavaliados em relação a média do conjunto amostral, isso em geral significa que os proprietários erraram na precificação de suas propriedades. Com a eliminação das amostras a homogeneização uniformiza e proporciona mais confiabilidade aos cálculos. No cálculo do valor dos imóveis os valores médios, os preços médios é preciso destacar, são fundamentais e tal prática consolidou-se em todas as praças brasileiras na definição do valor dos imóveis. Fato que reforça esse contexto é que se encontram em inúmeros jornais nos cadernos de anúncios de imóveis tabelas ou quadros resumos com a publicação periódica dos valores médios por bairros/localidades.

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

$$\textbf{Média aritmética} = \frac{\textbf{R\$93.328,00}}{\textbf{19}}$$

Média aritmética = R$4.912,00

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$4.987,00/m² (quatro mil novecentos e oitenta e sete reais por metro quadrado), que efetivamente foi utilizada nos cálculos do valor final. A Tabela II apresenta os valores utilizados nos cálculos**.**

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

$$\textbf{Média ponderada} = \frac{\textbf{R\$59.845,00}}{\textbf{12}}$$

Média ponderada = R$4.987,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2026 às 00:32 , sob o número WSTS26702332009
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014997-77.2025.8.26.0562 e código IedWH2W3.

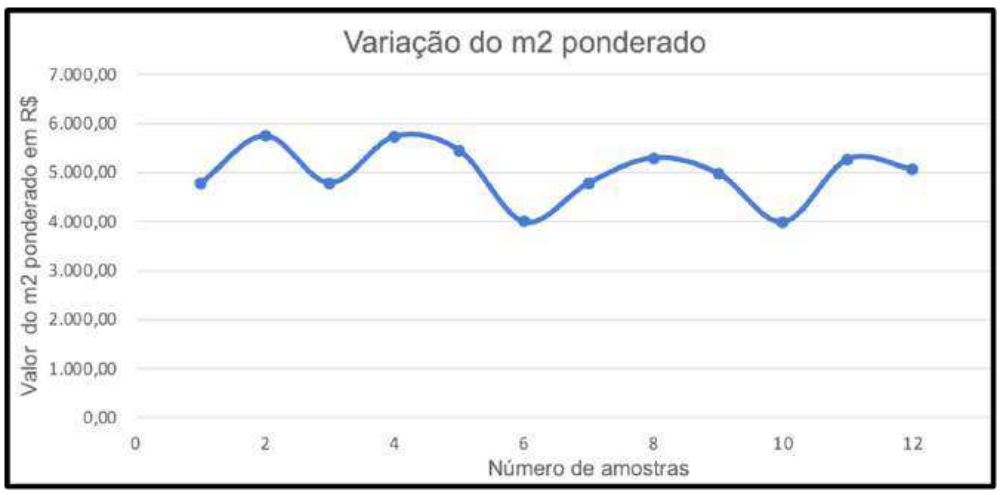
Marcelo Pereira Macedo
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial
CRECI 2ª Região Nº 91.406 – CNAI/COFECI Nº 6.295
Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

O 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



Gráfico II



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2026 às 00:32 , sob o número WSTS26702332009
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014997-77.2025.8.26.0562 e código IedWH2W3.

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 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 local.

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

a) Localização: a situação do imóvel pesa de maneira bastante significativa no cômputo geral da avaliação do seu valor de mercado. O embasamento dessa característica é que o entorno do imóvel impacta demasiado no volume de potenciais clientes/consumidores ou de seus usuários, números que, consequentemente, impactam na sua valorização e na liquidez e 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 ou categoria, esse imóvel pertença. O valor final também considera outros fatores, tais como a infraestrutura da região/bairro/município. No caso em tela, de modo específico o entorno do imóvel objeto da avaliação. 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. Outro item que impacta bastante no valor final do imóvel comercial é a proximidade de centros de compras, ser-

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2026 às 00:32 , sob o número WSTS26702332009
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014997-77.2025.8.26.0562 e código IedWH2W3.

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

viços, comércio e demais equipamentos urbanos. Por exemplo: shoppings centers; hospitais; complexos gastronômicos ou empresariais, entre outros. Essas nuanças afetam significativamente o valor de um imóvel.

b) Estrutura do imóvel: esse item, atualmente, assume grande importância na determinação do valor de um imóvel comercial. A qualidade dos materiais empregados na construção e grau de acabamento, a real situação da estrutura e sua robustez, o grau de conservação, limpeza geral, 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 e melhores condições de manobrabilidade para veículos, principalmente os de carga, sendo ideais para empreendimentos comerciais;

b) A Avenida Campos Salles possui um canal entre suas duas pistas que serve bastante eficientemente como meio de drenagem de chuvas, assegurando a mobilidade viária e contribuindo efetivamente para a redução do risco de alagamentos;

c) O imóvel avaliando possui marquise na sua fachada. Tal característica é benéfica por propiciar proteção contra o sol e a chuva e pode-se afirmar que também contribui para a conservação da fachada e das portas de aço do imóvel avaliando;

d) O imóvel avaliando possui pé-direito de 4,55m, em que pese o vão do salão não seja livre devido à existência de vigas estruturais. Tal característica contribui para melhor condição de ventilação e atenua a carga térmica sobre os ocupantes. O Perito Avaliador lembra que pela Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), todos os estabelecimentos de empresas que tenham empregados são obrigados a ter, no mínimo, três metros de pé-direito. Os imóveis comerciais com pé-direito alto facilitam a eventual operação de máquinas e asseguram a segurança dos colaboradores e usuários, pois um pé-direito

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2026 às 00:32 , sob o número WSTS26702332009
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014997-77.2025.8.26.0562 e código IedWH2W3.

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

alto garante mais espaço e segurança para que os profissionais se movam no interior do imóvel avaliando.

e) A planta do imóvel avaliando pode ser considerada equilibrada e consiste num amplo salão retangular e um espaço igualmente retangular aos fundos (recuo dos fundos do prédio), com instalações sanitárias. ;

f) As vias do bairro no entorno do imóvel avaliando são todas pavimentadas, com benfeitorias (calçadas, guias e sarjetas) e possuem iluminação pública eficiente e contam com coleta de lixo e serviços de varrição, câmeras de segurança espalhadas e sinalização de trânsito eficiente;

g) A localização do imóvel avaliando pode ser classificada como boa, considerando a sua tipologia comercial e proximidade de meios de transporte coletivo, da vocação comercial das quadras do entorno e da qualidade da rede viária e da topografia do bairro.

Fatores negativos:

a) O imóvel avaliando denota idade avançada de construção, provavelmente possuindo mais de 50 anos de idade;

b) O estado de conservação do imóvel avaliando por ocasião da vistoria pode ser avaliado como precário. As paredes são sólidas erigidas com o emprego de alvenaria de tijolos de barro cozidos e maciços. No entanto, o exame minucioso permitiu ao Perito Avaliador notar que há necessidade de reparos na rede hidráulica que serve os apartamentos situados no 2º andar, que é ocupado por apartamentos residenciais. O Perito Avaliador identificou diversos sinais de infiltração destacados no Inventário Fotográfico. Há a necessidade de manutenção e há necessidade de troca de partes extensas de reboco das paredes e do teto. O piso encontrava-se bastante desgastado, mas ainda servível. A pintura interna e externa está bastante desgastada. Tais afirmativas podem ser constatadas pelo exame das fotografias do Anexo I - Laudo Fotográfico – e esse fator impacta fortemente no cômputo da avaliação do imóvel;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2026 às 00:32 , sob o número WSTS26702332009
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014997-77.2025.8.26.0562 e código IedWH2W3.

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) As portas de aço do imóvel avaliando estão ainda robustas, mas são de abertura e fechamento manuais.

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, somados às impressões colacionadas pelo exame detalhado dos imóveis por ocasião da vistoria, podemos determinar o valor de mercado do imóvel avaliando através da seguinte fórmula para os cálculos:

Área construída (m²) x Vf (R$/m²) - *PM do Avaliador = Valor de mercado em (R$)

273,60 x 4.987,00 – 204.443,20 = R$1.160.000,00

R$1.160.000,00 (um milhão cento e sessenta mil 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 Negativos. **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 de Santos.** Tais circunstâncias acarretaram a adoção de um deságio no montante de R$204.443,20 *(*duzentos e quatro mil e quatrocentos e quarenta e três reais) no valor final do imóvel, ajustando-o ao valor apurado de mercado para compra e venda.

Os valores expressos nos cálculos 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2026 às 00:32 , sob o número WSTS26702332009
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014997-77.2025.8.26.0562 e código IedWH2W3.

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

no mercado imobiliário que foram amplamente expostos nesse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Quesitos do Requerente

Qual o valor de mercado atual do imóvel para venda à vista (valor comercial)?

R. R$1.160.000,00 (um milhão cento e sessenta mil reais).

Queira o Sr. Perito tecer quaisquer outras considerações técnicas relevantes para a justa avaliação do bem.

R. O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica apresenta tais considerações técnicas relevantes para a justa avaliação do bem.

Quesitos do Requerido – seguindo a numeração original dos quesitos apresentada pelo Patrono da Executada – págs. 80/81 dos Autos.

1. Identificação e caracterização do imóvel

R. As respostas a esse quesito estão contidas nos Itens 4. Objeto; 5. Identificação E Caracterização do Bem Avaliando; 6. Infraestrutura Urbana e Melhoramentos Públicos; 7. Localização do Imóvel deste Laudo Pericial.

1. Qual a natureza do imóvel (residencial, comercial, misto)?

R. Trata-se de um imóvel Comercial.

2. Qual a área total e construída? Há divergência entre matrícula e realidade?

R. 273,60m^2 é a área construída que consta na certidão de matrícula de nº 18.446 do 1º Cartório de registro de Imóveis de Santos. O Perito Avaliador efetuou medições e há clara divergência entre a metragem registrada na matrícula e a realidade.

Para efetuar o cálculo da área total efetiva do imóvel objeto dessa lide, o Perito Avaliador adotou o método da Área Máxima Possível (Fórmula de Brahmagupta) e para tanto dividiu a área do imóvel objeto dessa lide em três partes distintas apara facilitar os cálculos, a saber:

A) ÁREA A – 1ª seção da construída ou edificada;
B) ÁREA B – 2ª seção da construída ou edificada;
C) ÁREA C – seção de área não edificada;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2026 às 00:32 , sob o número WSTS26702332009
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014997-77.2025.8.26.0562 e código IedWH2W3.

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) ÁREA A – 1ª seção da construída ou edificada

Na matemática, a maior área que essas quatro medidas podem formar ocorre se o polígono for inscritível em uma circunferência. O cálculo utiliza o semiperímetro (s), obtido pela fórmula apresentada a seguir:

Medidas dos lados em metros lineares:
Lado a: 7,81;
Lado b: 13,15;
Lado c: 7,81 e
Lado d: 11,63.

Semiperímetro (s): (s - a) + (s - b) + (s – c) + (s - d)
Semiperímetro (s): (7,81 + 13,15 + 7,81 + 11,63) ÷ 2 = 20,20 metros

Aplicar a Fórmula de Brahmagupta para obter a área do polígono irregular
Subtraímos cada lado do semiperímetro e multiplicamos os resultados e calculamos a sua raiz quadrada:

(s – a) = 20,20 - 7,81 = 12,39
(s – b) = 20,20 - 13,15 = 7,05
(s – c) = 20,20 - 7,81 = 12,39
(s – d) = 20,20 - 11,63 = 8,57

Área = $\sqrt{12{,}39\ x\ 7{,}05\ x\ 12{,}39\ x\ 8{,}57}$

Área = $\sqrt{9.274{,}97}$

Área A = 96,31 m²

B) ÁREA B – 2ª seção da construída ou edificada

O cálculo utiliza o semiperímetro (s), obtido pela fórmula apresentada a seguir:

Medidas dos lados em metros lineares:
Lado a: 9,61;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2026 às 00:32 , sob o número WSTS26702332009
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014997-77.2025.8.26.0562 e código IedWH2W3.

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

Lado b: 20,67;
Lado c: 9,15 e
Lado d: 21,12.

Semiperímetro (s): (s - a) + (s - b) + (s – c) + (s - d)
Semiperímetro (s): (9,61 + 20,67+ 9,15 + 21,12) ÷ 2 = 30,28 metros

Aplicar a Fórmula de Brahmagupta para obter a área do polígono irregular
Subtraímos cada lado do semiperímetro e multiplicamos os resultados e calculamos a sua raiz quadrada:

(s – a) = 30,28 - 9,61 = 20,67
(s – b) = 30,28 - 20,67 = 9,61
(s – c) = 30,28 - 9,15 = 21,13
(s – d) = 30,28 - 21,12 = 9,16
Área = $\sqrt{20{,}67x\ 9{,}61x\ 21{,}13\ x\ 9{,}16}$

Área = $\sqrt{38.446{,}68}$

Área = 196,08 m²

ÁREA C – seção de área não edificada

Cálculo da área não edificada:
O cálculo utiliza o semiperímetro (s), obtido pela fórmula apresentada a seguir:
Medidas dos lados em metros lineares:
Lado a: 9,15;
Lado b: 6,95;
Lado c: 9,77 e
Lado d: 6,77.
Semiperímetro (s): (s - a) + (s - b) + (s – c) + (s - d)
Semiperímetro (s): (9,15 + 6,95 + 9,77 + 6,77) ÷ 2 = 16,32 metros

Aplicar a Fórmula de Brahmagupta para obter a área do polígono irregular

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2026 às 00:32 , sob o número WSTS26702332009
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014997-77.2025.8.26.0562 e código IedWH2W3.

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

Subtraímos cada lado do semiperímetro e multiplicamos os resultados e calculamos a sua raiz quadrada:

(s – a) = 16,32 - 9,15 = 7,17
(s – b) = 16,32 - 6,95 = 9,37
(s – c) = 16,32 - 9,77 = 6,55
(s – d) = 16,32 - 6,77 = 9,55

Área = $\sqrt{7{,}17x\ 9{,}37x\ 6{,}55x\ 9{,}55}$

Área = $\sqrt{4.204{,}15}$

Área = 64,83 m²

Area total do imóvel avaliando equivale a soma das Áreas A + B + C: Área A = 96,31 m² + 196,08 m² + 64,83 = 357,22m²
Devendo ser discriminadas em:

- Área construída: 292,39m²
- Área não construída: 64,83m²

Portanto a diferença entre a área atestada na certidão de matrícula do imóvel avaliando (273,60m²) e a área efetiva calculada pelo Perito Avaliador (357,22m²) é de 83,62 m².

3. O imóvel apresenta benfeitorias? Se sim, quais e em que estado de conservação?

R. O imóvel avaliando não apresenta benfeitorias. Trata-se de um salão comercial que ocupa a maior parte do 1º pavimento do prédio de dois andares, exceto pelas escadas de acesso ao 2º pavimento cuja natureza é residencial (apartamentos).

2. Metodologia da avaliação

5. Qual método de avaliação foi utilizado? (comparativo direto de mercado, renda, custo, etc.)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2026 às 00:32 , sob o número WSTS26702332009
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014997-77.2025.8.26.0562 e código IedWH2W3.

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

R. O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.

6. O método adotado é o mais adequado para o tipo de imóvel avaliado? Justificar.

R. Sim, é o método mais adequado e mais empregado pelos corretores de imóveis, imobiliárias e avaliadores imobiliários. No item 8. Metodologias de Avaliação deste Laudo Pericial as justificativas são amplamente esplanadas.

7. Quais foram os critérios técnicos adotados na formação do valor?

R. Igualmente à resposta do quesito anterior no item 8. Metodologias de Avaliação deste Laudo Pericial as justificativas são amplamente esplanadas.

8. Foram utilizadas normas técnicas da ABNT (ex.: NBR 14.653)? Quais?

R. Sim, a principal diretriz técnica para avaliações imobiliárias é a ABNT NBR 14653. Os corretores emitem o PTAM (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica), cuja estrutura e procedimentos utilizam como basez essa norma, sendo orientados e regulamentados pelo COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis) através da Resolução nº 1.066/2007. O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica adota metodologia similar às Normas Técnicas Brasileiras e atendem à Resolução - COFECI N° 1.066/2007 e ao Ato Normativo 001/2011 do Conselho Federal de Corretores de Imóveis. Tal circunstância se explica pela ABNT não ter até o presente momento (julho de 2026) ainda elaborado e publicado uma norma técnica específica para o uso dos profissionais registrados nos Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis.

3. Pesquisa de mercado

9. Quais imóveis foram utilizados como amostra comparativa?

R. O Anexo II – documentação das amostras documenta os dezenove imóveis que foram utilizados como amostra comparativa.

10. Esses imóveis são efetivamente comparáveis em: localização; metragem; padrão construtivo; estado de conservação?

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2026 às 00:32 , sob o número WSTS26702332009
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014997-77.2025.8.26.0562 e código IedWH2W3.

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

R. Sim, quanto à localização são todos imóveis localizados no bairro da Vila Mathias; com características construtivas, metragem e padrão construtivo similares aos do imóvel objeto dessa lide. Quanto à metragem o Perito decidiu ampliar consideravelmente

11. As referências utilizadas são ofertas ou vendas efetivamente realizadas?

R. As referências utilizadas são ofertas comerciais da praça de Santos de imóveis localizadas no bairro de Vila Mathias.

12. Qual a data das referências utilizadas?

R. A pesquisa mercadológica foi efetuada na data de 02 de julho de 2026 Cf. Item 9. Avaliação do Imóvel, sub item Análise Mercadológica & Pesquisa de Mercado.

13. Foi considerado o fator de liquidez do imóvel?

R. Sim, o fator de liquidez do imóvel foi um dos inúmeros fatores que o Perito Judicial utilizou tecnicamente na definição do valor de avaliação do imóvel objeto dessa lide. O fundamental fator denominado Percepção de Mercado do Avaliador abarca o fator liquidez do imóvel e possui um caráter de subjetividade balizada pela experiência de mercado do Perito Avaliador. O fator de liquidez de um imóvel refere-se à facilidade e velocidade com que ele pode ser transformado em dinheiro. Imóveis de alta liquidez vendem-se rapidamente sem exigir grandes descontos no preço, enquanto os de baixa liquidez demandam mais tempo de anúncio ou reduções significativas no valor para atrair compradores.

4. Valor de mercado x valor de liquidação

14. Qual o valor de mercado do imóvel?

R. O valor apurado neste Laudo Pericial foi de R$1.160.000,00.

15. Qual o percentual médio de deságio praticado no mercado local para venda forçada?

R. O percentual mínimo de arrematação de um imóvel varia e depende de decisão judicial e em geral os Juízes adotam o prescrito no Código de Processo Civil - Art. 891: Não será aceito lance que ofereça preço vil. Parágrafo único. Considera-se vil o preço inferior

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2026 às 00:32 , sob o número WSTS26702332009
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014997-77.2025.8.26.0562 e código IedWH2W3.

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

ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação. Na primeira praça (ou primeiro leilão judicial), os juízes não autorizam desconto ou deságio. Nessa etapa, a lei exige que o bem seja ofertado pelo valor integral da avaliação judicial. Caso não haja arrematantes na primeira, o juiz determina o deságio. Geralmente, os descontos variam de 30% ao limite máximo de 50% do valor da avaliação judicial.

16. O valor atribuído reflete venda em condições normais ou venda judicial?

R. O valor atribuído pelo Perito Judicial reflete o valor de venda em condições normais Cf. determinação do Juízo visando a justa avaliação do bem, de forma equitativa e condizente como real valor de mercado, evitando-se prejuízos ao Espólio e garantindo a justa partilha do produto da venda entre os condôminos.

5. Situação jurídica e registral

17. Há ônus, gravames ou averbações relevantes na matrícula?

R. Sim, existem averbações na matrícula do imóvel objeto dessa lide e essas averbações são evidenciadas na íntegra nas págs. 163/164 dos Autos.

18. A situação registral interfere na comercialização?

R. Em geral sim, embora na comercialização judicial efetuada por intermédio de leilão judicial o arremate possa ser efetuado e posteriormente com a competente Decisão

19. Há necessidade de regularização documental?

R. Sim, pois o óbito do sr. Celestino Dias Cabral não foi averbado na matrícula e tampouco foi registrada a abertura do respectivo inventário. Num segundo tempo, caso o desenvolvimento processual resultar num leilão judicial e o imóvel objeto dessa lide seja eventualmente arrematado, a carta de arrematação é o documento definitivo que transfere a propriedade do bem arrematado. Equivalente a uma escritura pública, ela é o título legal que deve ser apresentado ao respectivo cartório de registro de imóveis para efetivar a mudança de propriedade por meio do registro. Para que a transferência seja concluída é preciso o pagamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

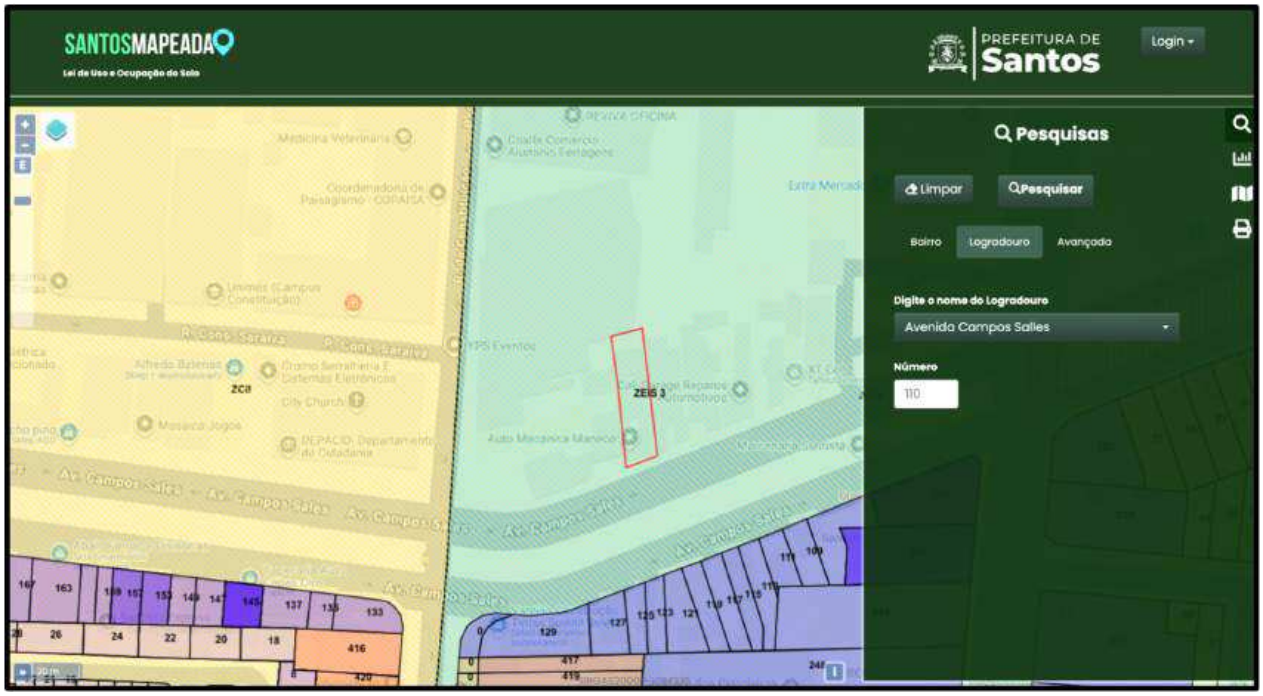
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2026 às 00:32 , sob o número WSTS26702332009
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014997-77.2025.8.26.0562 e código IedWH2W3.

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

6. Potencial construtivo e urbanístico

20. Qual o zoneamento do imóvel?

R. Segundo Informações coletadas no site https://egov.santos.sp.gov.br/santosmapeada/Planejamento/LeiUsoOcupacaoSolo/MapaLeiUsoOcupacaoSolo/ o zoneamento da quadra onde se localiza o imóvel avaliando é ZEIS-3. Em Santos, **ZEIS-3** significa **Zona Especial de Interesse Social 3**, uma área da cidade com concentração de habitação coletiva precária de aluguel, como cortiços, voltada a projetos de melhoria e habitação popular.



21. Existe potencial construtivo adicional?

R. Sim, a ZEIS 3 em Santos possui potencial construtivo, mas a sua utilização é estritamente regulamentada para Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP). De acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) e o Plano Diretor de Santos, o aproveitamento do terreno varia conforme a macrozona onde a ZEIS está inserida.

Regras do Potencial Construtivo na ZEIS 3 de Santos: Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB): Empreendimentos construídos dentro das ZEIS devem adotar o CAB da

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2026 às 00:32 , sob o número WSTS26702332009
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014997-77.2025.8.26.0562 e código IedWH2W3.

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

zona lindeira correspondente (por exemplo, o CAB da Zona Central I na Macrozona Centro).

Isenção de Outorga Onerosa: Os projetos de HIS e HMP implantados nessas áreas estão dispensados do pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), ficando limitados ao coeficiente ampliado da respectiva macrozona.

Foco Urbanístico: A ZEIS 3 em Santos define-se como áreas com grande concentração de cortiços ou habitações pluri-habitacionais precárias. O objetivo do potencial construtivo nesses locais é viabilizar a reforma, requalificação (retrofit) ou reconstrução para garantir moradia digna à população de baixa renda cadastrada.

Flexibilizações Recentes: A legislação de Santos permite, sob critérios rígidos e mediante aprovação do Conselho Municipal de ZEIS (COMZEIS) e da Câmara, a **alteração do uso urbanístico** de determinados terrenos de ZEIS 3. Nesses casos específicos, incorporadoras privadas podem comprar o potencial construtivo da área pagando uma contrapartida financeira milionária ao município, cujo dinheiro é carimbado por lei para financiar a produção de habitação popular em outras regiões da cidade (como nos morros).

22. Esse potencial foi considerado na avaliação?

R. Como o imóvel objeto dessa lide é caracterizado como uma loja comercial que ocupa o 1º pavimento da edificação que possui dois pavimentos correspondendo-lhe no respectivo terreno, uma parte ideal de 40% do todo, tal consideração foge total e completamente ao múnus atribuído ao Perito Judicial, qual seja: que seja *fixado de forma equitativa e condizente como real valor de mercado*, Cf. Decisão de págs. 33/35: indispensável para fixar o justo valor de mercado do bem. Como resta cristalino, os apartamentos localizados no 2º pavimento, não compõe a presente demanda judicial, o que inviabiliza a extensão da avaliação considerando o eventual potencial construtivo da quadra fiscal onde se localiza o imóvel avaliando. Portanto, considerar o potencial construtivo adicional seria mera especulação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2026 às 00:32 , sob o número WSTS26702332009
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014997-77.2025.8.26.0562 e código IedWH2W3.

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. Conclusão técnica

23. O valor apresentado reflete com precisão o valor de mercado atual?

R. Sim, o valor apurado pelo Perito do Juízo é condizente com o valor de mercado atual, dentro dos parâmetros adotados na elaboração deste Laudo Pericial. O termo precisão não comporta abrigo em uma metodologia que considera como fator fundamental no cômputo da avaliação o fator **PM: percepção de mercado do avaliador, ou fator de ajuste do valor do imóvel.**

24. Há margem de variação estimada (para mais ou para menos)?

R. Considerando que a presente avaliação tem por objetivo atender à realização de perícia judicial para avaliação do imóvel, a fim de que o valor da alienação judicial seja fixado de forma equitativa e condizente como real valor de mercado, evitando-se prejuízos ao Espólio e garantindo a justa partilha do produto da venda entre os condôminos VALORAÇÃO CORRETA DO BEM, portanto não há variação estimada.

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 pela Universidade de São Paulo em 1992. Corretor de Imóveis em atividade ininterrupta desde 2009, tendo atuado em diversos segmentos da corretagem e intermediação imobiliária, destacando-se a área corporativa; imóveis de terceiros; lançamentos; consórcios; análise de documentação imobiliária; formação de áreas para incorporadoras e construtoras; propriedades rurais e avaliação de patrimônio imobiliário.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2026 às 00:32 , sob o número WSTS26702332009
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014997-77.2025.8.26.0562 e código IedWH2W3.

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

Prime 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. É Membro Efetivo da Comissão de Análise de Processos Inscricionários (**COA-PIN)** 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 concluímos com o resultado das avaliações é apresentado abaixo:

R$1.160.000,00 (um milhão cento e sessenta mil reais)

Era o que cumpria informar.

Certo de que foram providenciados todos os elementos imprescindíveis ao correto desempenho da honrosa função, dá o Perito do Juízo por encerrado o seu trabalho, cujo laudo pericial é composto por 47 (quarenta e sete) 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, 30 de julho de 2026.

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2026 às 00:32 , sob o número WSTS26702332009
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014997-77.2025.8.26.0562 e código IedWH2W3.

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



ESTE LAUDO PERICIAL É AUTENTICADO PELO SELO CERTIFICADOR DIGITAL Nº 127897 EMITIDO PELO CADASTRO NACIONAL DOS AVALIADORES IMOBILIÁRIOS DO CONSELHO FEDERAL DOS CORRETORES DE IMÓVEIS - CNAI - COFECI

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2026 às 00:32 , sob o número WSTS26702332009
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014997-77.2025.8.26.0562 e código IedWH2W3.

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 foram fotografadas por ocasião da vistoria com o objetivo de registrar através de imagens, o estado de conservação, padrão construtivo e demais caraterísticas importantes para a lide em questão.

FOTO 01



FOTO 02



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2026 às 00:32 , sob o número WSTS26702332009
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014997-77.2025.8.26.0562 e código IedWH2W3.

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

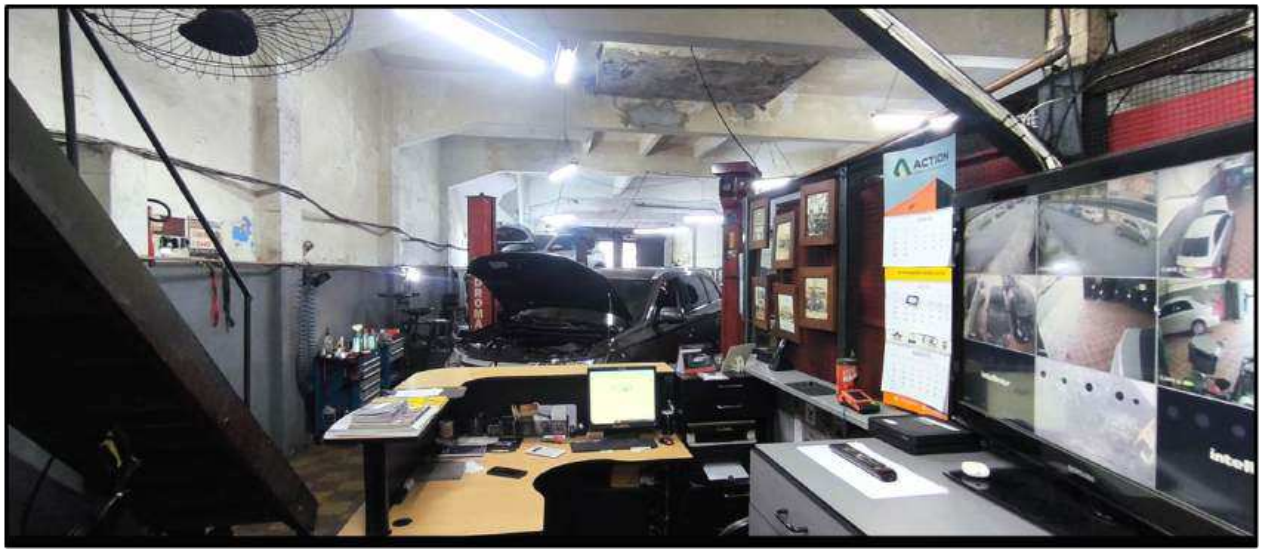


FOTO 04



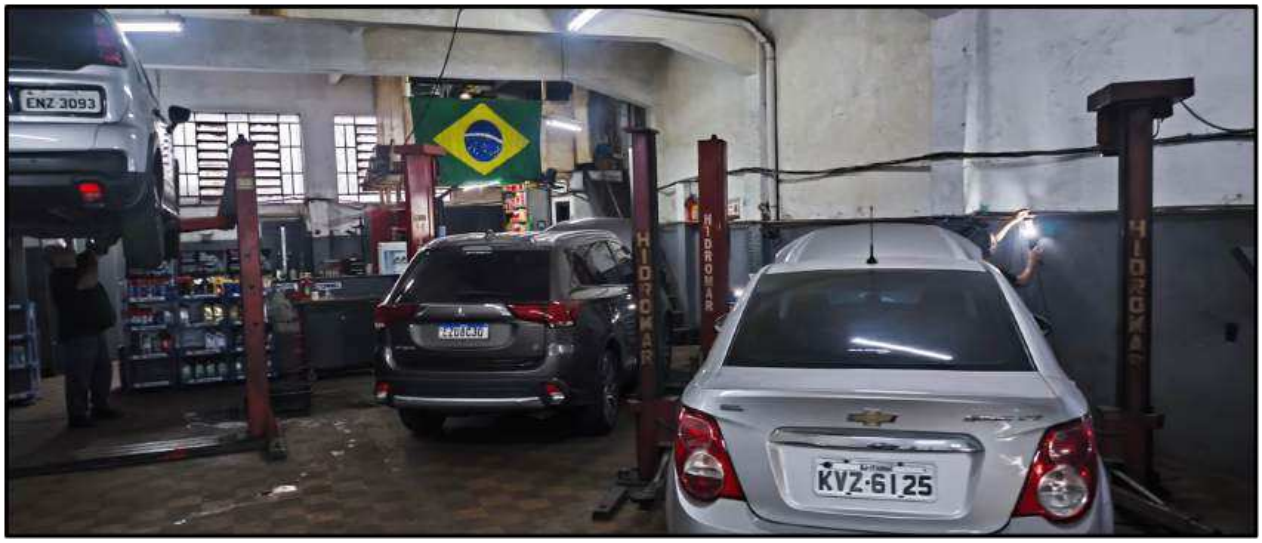
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2026 às 00:32 , sob o número WSTS26702332009
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014997-77.2025.8.26.0562 e código IedWH2W3.

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



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2026 às 00:32 , sob o número WSTS26702332009
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014997-77.2025.8.26.0562 e código IedWH2W3.

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

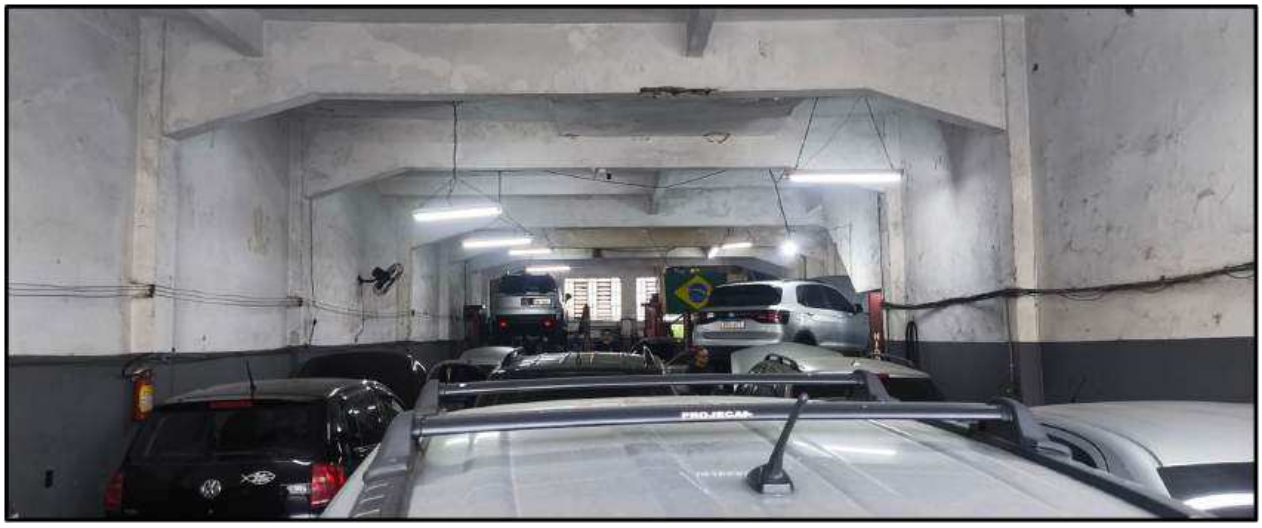


FOTO 08



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2026 às 00:32 , sob o número WSTS26702332009
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014997-77.2025.8.26.0562 e código IedWH2W3.

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



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2026 às 00:32 , sob o número WSTS26702332009
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014997-77.2025.8.26.0562 e código IedWH2W3.

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 11

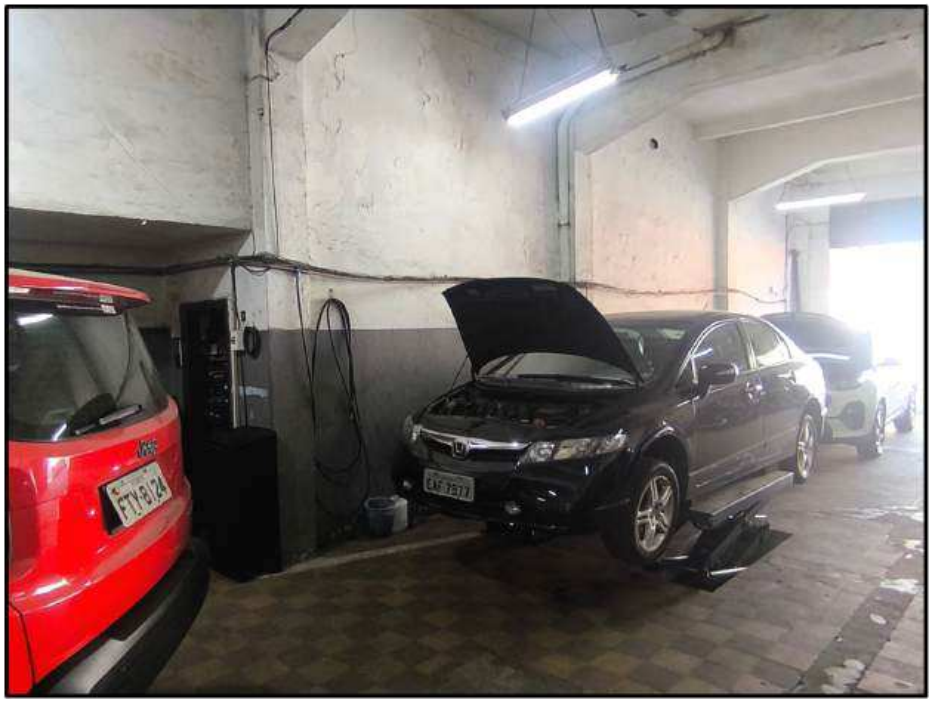


FOTO 12



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2026 às 00:32 , sob o número WSTS26702332009
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014997-77.2025.8.26.0562 e código IedWH2W3.

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



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2026 às 00:32 , sob o número WSTS26702332009
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014997-77.2025.8.26.0562 e código IedWH2W3.

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



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2026 às 00:32 , sob o número WSTS26702332009
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014997-77.2025.8.26.0562 e código IedWH2W3.

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



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2026 às 00:32 , sob o número WSTS26702332009
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014997-77.2025.8.26.0562 e código IedWH2W3.

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2026 às 00:32 , sob o número WSTS26702332009
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014997-77.2025.8.26.0562 e código IedWH2W3.

Marcelo Pereira Macedo

Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial

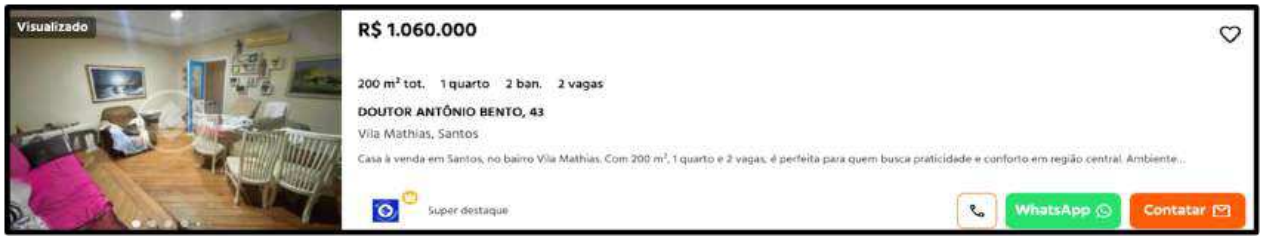
CRECI 2ª Região Nº 91.406 – CNAI/COFECI Nº 6.295

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

Anexo II – documentação das amostras

Amostras coletadas no site www.imovelweb.com.br

Amostra 1



Amostra 2



Amostra 3



Amostra 4



Amostra 5



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2026 às 00:32 , sob o número WSTS26702332009
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014997-77.2025.8.26.0562 e código IedWH2W3.

Marcelo Pereira Macedo

Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial

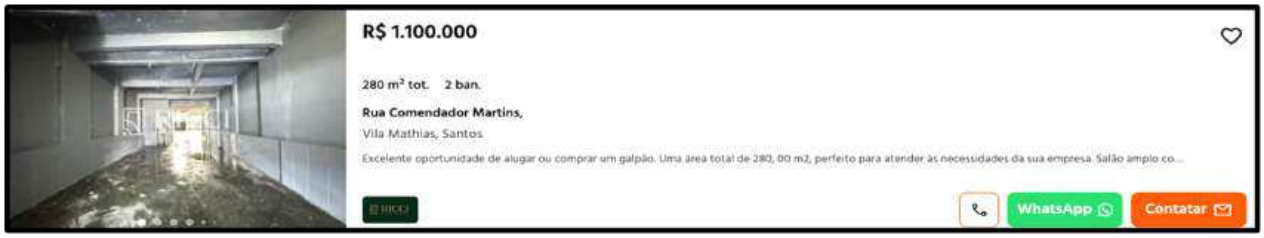
CRECI 2ª Região Nº 91.406 – CNAI/COFECI Nº 6.295

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

Amostra 6



Amostra 7



Amostra 8



Amostras coletadas no site www.zap.com.br

Amostra 9



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2026 às 00:32 , sob o número WSTS26702332009
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014997-77.2025.8.26.0562 e código IedWH2W3.

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

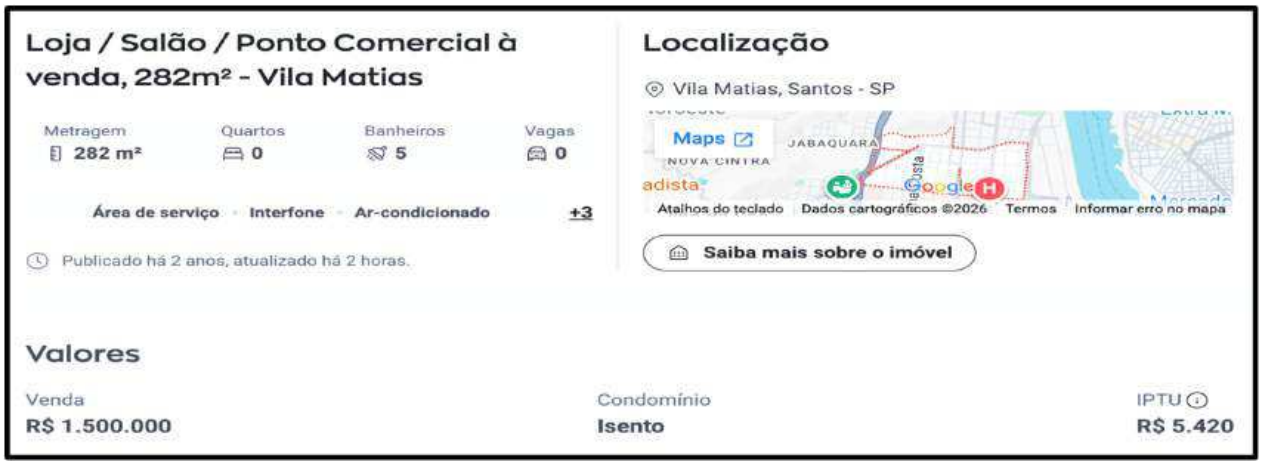
Amostra 10



Amostra 11



Amostra 12



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2026 às 00:32 , sob o número WSTS26702332009
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014997-77.2025.8.26.0562 e código IedWH2W3.

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



Amostra 14



Amostra 15



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2026 às 00:32 , sob o número WSTS26702332009
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014997-77.2025.8.26.0562 e código IedWH2W3.

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



Amostra 17



Amostra 18



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2026 às 00:32 , sob o número WSTS26702332009
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014997-77.2025.8.26.0562 e código IedWH2W3.

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 19



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	1.060.000,00	-10	954.000,00	200,00	4.770,00
2	1.199.390,00	-10	1.079.451,00	188,00	5.742,00
3	2.000.000,00	-10	1.800.000,00	230,00	7.826,00
4	1.100.000,00	-10	990.000,00	207,00	4.783,00
5	3.500.000,00	-10	3.150.000,00	550,00	5.727,00
6	1.500.000,00	-10	1.350.000,00	248,00	5.444,00
7	1.100.000,00	-10	990.000,00	280,00	3.536,00
8	1.060.000,00	-10	954.000,00	274,00	3.482,00
9	2.000.000,00	-10	1.800.000,00	200,00	9.000,00
10	900.000,00	-10	810.000,00	248,00	3.266,00
11	1.190.000,00	-10	1.071.000,00	268,00	3.996,00
12	1.500.000,00	-10	1.350.000,00	282,00	4.787,00
13	2.000.000,00	-10	1.800.000,00	340,00	5.294,00
14	1.100.000,00	-10	990.000,00	262,00	3.779,00
15	1.200.000,00	-10	1.080.000,00	217,00	4.977,00
16	1.100.000,00	-10	990.000,00	248,00	3.992,00
17	965.500,00	-10	868.950,00	335,00	2.594,00
18	2.050.000,00	-10	1.845.000,00	350,00	5.271,00
19	1.350.000,00	-10	1.215.000,00	240,00	5.062,00

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2026 às 00:32 , sob o número WSTS26702332009
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014997-77.2025.8.26.0562 e código IedWH2W3.

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 IV - Tabela II: planilha de amostras após ponderação

Amostra	Valor R$	Fator Fonte	Valor Tratado	Área m²	R$/m²
1	1.060.000,00	-10	954.000,00	200,00	4.770,00
2	1.199.390,00	-10	1.079.451,00	188,00	5.742,00
4	1.100.000,00	-10	990.000,00	207,00	4.783,00
5	3.500.000,00	-10	3.150.000,00	550,00	5.727,00
6	1.500.000,00	-10	1.350.000,00	248,00	5.444,00
11	1.190.000,00	-10	1.071.000,00	268,00	3.996,00
12	1.500.000,00	-10	1.350.000,00	282,00	4.787,00
13	2.000.000,00	-10	1.800.000,00	340,00	5.294,00
15	1.200.000,00	-10	1.080.000,00	217,00	4.977,00
16	1.100.000,00	-10	990.000,00	248,00	3.992,00
18	2.050.000,00	-10	1.845.000,00	350,00	5.271,00
19	1.350.000,00	-10	1.215.000,00	240,00	5.062,00

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2026 às 00:32 , sob o número WSTS26702332009
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014997-77.2025.8.26.0562 e código IedWH2W3.