

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

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL
DO FORO E COMARCA DE CAÇAPAVA – SP

Processo Digital nº: **1000187-81.2020.8.26.0101**

MARCELO PEREIRA MACEDO, Corretor Avaliador de Imóveis & Perito Judicial, portador do CRECI da 2ª Região (SP) N° 91.406-F e registrado no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI) sob N° 6.295, mantido pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI), nomeado e comprometido nos autos do processo em epígrafe, como Perito Judicial de Avaliação Imobiliária, após realização das diligências e estudos que se fizeram necessários ao cumprimento da honrosa função, passa a apresentar os resultados e observações consubstanciadas no Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, que segue abaixo.

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

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

DOS AUTOS

O presente Laudo Pericial tem por objetivo instruir o Processo Digital nº 1000187-81.2020.8.26.0101, Classe/Assunto: Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação, movido por Polimix Concreto Ltda em desfavor de Mount Serrat Empreendimentos Imobiliários Spe LTDA., que tramita junto à 2ª Vara Cível do Fórum de Caçapava, por determinação do MM. Juízo.

Tem como finalidade definir o valor de mercado para compra e venda e também de locação do imóvel situado à Av. da Saudade, nº 151, CEP 12282-480, Jardim Julieta, Caçapava - SP.

LAUDO PERICIAL

De acordo com a nomeação feita pela Excelentíssima Senhora Doutora Juiz Simone Cristina de Oliveira Souza da Silva da 2ª Vara Cível do Foro e Comarca de Caçapava, eu Marcelo Pereira Macedo, Perito de Avaliação Imobiliária, elaborei o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, que segue adiante.

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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei Federal 6.530/78, Artigo 473 do CPC, Resolução-COFECI Nº 1.066/2007 e Ato Normativo 001/2011 ambos do Conselho Federal de Corretores de Imóveis

Sumário

Marcelo Pereira Macedo, Corretor e Avaliador de Imóveis & Perito Judicial, registrado no CRECI 2ª Região nº 91.406-F e no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários CNAI/COFECI nº 6.295, nomeado para determinar o valor de mercado do imóvel situado à Av. da Saudade, nº 151, CEP 12282-480, Jardim Julieta, Caçapava - SP.

Vista frontal do imóvel avaliando



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

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Dra. Simone Cristina de Oliveira Souza da Silva, da 2ª Vara Cível do Fórum de Caçapava, SP.

2. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

Mount Serrat Empreendimentos Imobiliários Spe LTDA., qualificada nos autos.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do imóvel objeto dessa lide.

4. OBJETO

Caracterização do imóvel conforme Matrícula nº 30.369 do Cartório de Registro de Imóveis de Caçapava: Uma área de terras situada na Avenida da Saudade, nesta cidade e comarca de Caçapava, medindo 36,48 metros; do lado esquerdo com 53,80 metros confrontando com a parte remanescente; do lado direito com 54,00 metros confrontando com os lotes 1, 2, 3 e 4 da Quadra A do Jardim Julieta, sendo o lote 1 com frente para a Avenida da Saudade, nº 181 e os demais com frente para a Rua Alberto Pinto de Faria, nº 33 e 47; nos fundos com 36,45 metros confrontando com os lotes 4, 7, 9 e 10 do Jardim Julieta, sendo o lote 4 com frente para a Rua Alberto Pinto de Faria e os demais com frente para a Rua Tenente Greenhalg, nºs 39, 49 e 57, totalizando uma área de 1.960,42 metros quadrados. O imóvel possui a inscrição imobiliária classificação 01.012.050 e inscrição 037.988 junto à Prefeitura do Município de Caçapava.

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

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

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

- Endereço completo do imóvel:

Avenida da Saudade, nº 151, CEP 12.282-480, Jardim Julieta, Caçapava/SP.

- Caracterização da região:

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

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de gasolina e conveniências, agências lotéricas, farmácias, açougues, padarias, supermercados, restaurantes, bares e lanchonetes, auto escolas, escolas infantis, escolas de idiomas, papelarias, consultórios e odontológicos, academias de ginástica, lojas de materiais de construção, lojas de roupas, faculdades, dentre outros estabelecimento localizados ao longo dos logradouros adjacentes à Avenida da Saudade.

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 e rede de esgotos;

Pavimentação asfáltica, passeio e meio-fio;

Coleta de lixo;

Transporte coletivo;

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

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

Sistema viário;
Entrega postal;
Arborização;
Segurança pública.

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



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

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

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



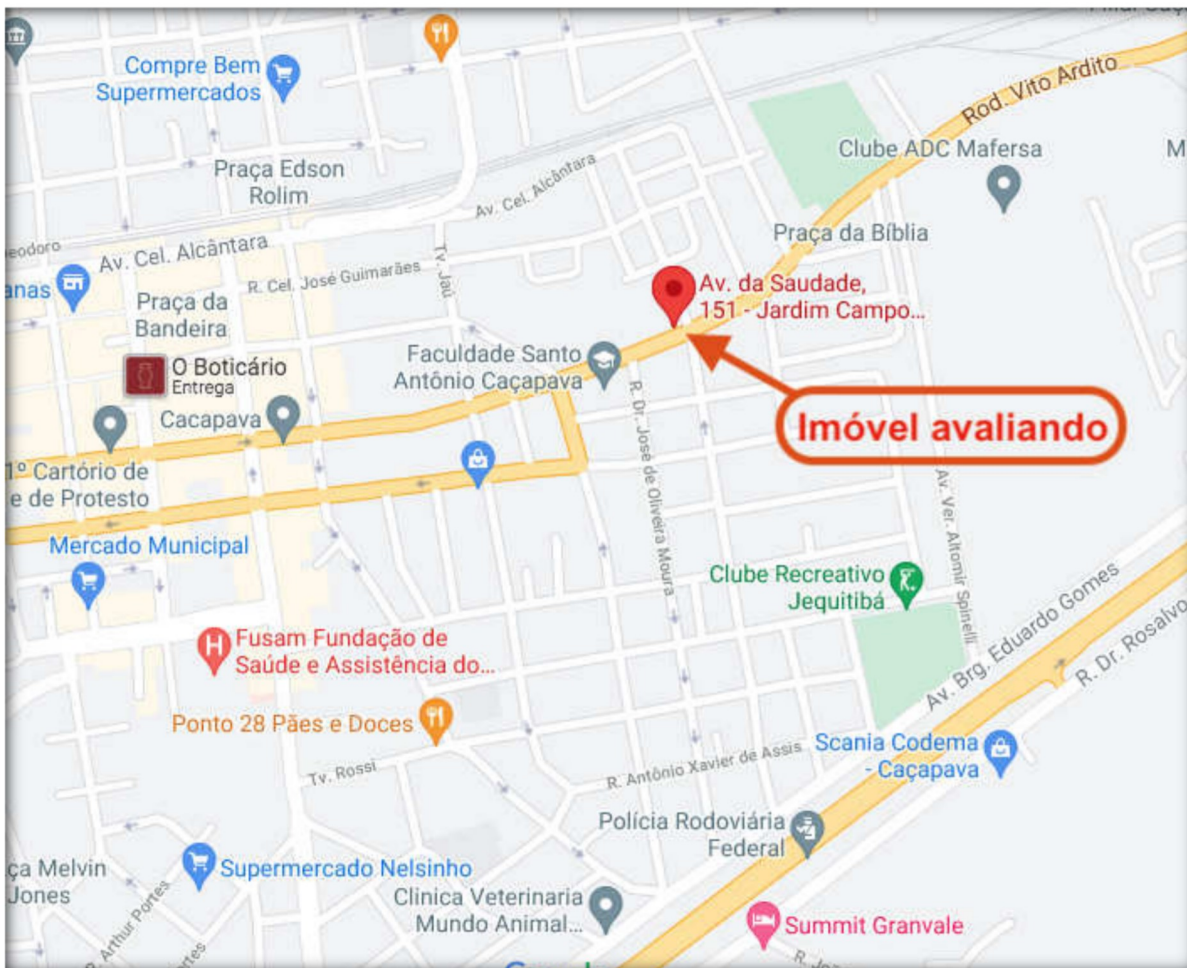
7. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel objeto dessa lide situa-se na Avenida da Saudade, nº 151, no quarteirão completado pelas vias: Rua Alberto Pinto de Faria, Rua Tenente Greenhalgh, Rua Coronel José Guimarães, Travessa Jaú e Rua Ezequiel Freire.

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

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO, ESCRITÓRIO DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS, em 11/08/2021 às 14:18, sob o número WCPV21700381717. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000982-80.2020.8.26.0507 e código 8888660e.

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

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

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 segmentos da economia, sendo por isso, o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste, com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados na praça do imóvel a ser avaliado, o que em última análise reflete um instantâneo do mercado imobiliário local. As características e os atributos dos dados amostrais obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização.

A avaliação realizada abrange critérios de mercado, onde o imóvel é considerado como bem inserido em contexto geográfico e humano, indo muito além das características traduzidas eminentemente em termos de fórmulas matemáticas. As avaliações se fundamentam em opiniões e precificação comparativas de mercados, controlados pela lei da oferta e demanda.

O Parecer Técnico apresenta um valor para o imóvel avaliado com base em alguns critérios como, a estrutura do imóvel, tamanho, áreas comuns, estado de conservação, vizinhança e localização – um dos fatores que exercem grande influência no valor final. Da combinação de todas essas variáveis é possível chegar a um valor de mercado do imóvel mais fidedigno e condizente com a realidade de mercado aonde o imóvel está inserido.

Os cálculos utilizados neste Parecer são baseados na informação das áreas obtidas na Matrícula de nº 30.368, registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Caçapava, que aponta área útil de 1.960,42m², (Cf. Item 4 deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica).

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

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

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.

9. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

VISTORIA:

Após leitura minuciosa dos autos, o Perito Avaliador dirigiu-se aos imóveis em apreço, onde procurou observar tudo que direta ou indiretamente pudesse interessar a presente causa, em especial as condições dos imóveis avaliados, as características de topografia, localização, situação e demais observações técnicas de importância para a perfeita compreensão da matéria.

O imóvel foi vistoriado pessoalmente pelo Perito Avaliador em 15/06/2021 às 11h. O Perito Avaliador registra que nenhuma das partes o acompanhou no ato.

A vistoria permitiu ao Perito Avaliador conhecer da melhor maneira possível o imóvel avaliando, particularmente o contexto imobiliário a que pertencem, daí resultando condições para a adequada orientação da coleta de dados realizada à *posteriori*.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA & PESQUISA DE MERCADO

Esta etapa – que envolve estrutura e estratégia da pesquisa – iniciou-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, particularmente no que concerne ao tipo de imóvel, com o auxílio de teorias e conceitos existentes e de experiências adquiridas pelo Perito Avaliador sobre a formação do valor de terrenos urbanos.

Marcelo Pereira Macedo

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

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

A pesquisa é um dos mais importantes procedimentos numa avaliação, por ser através dela que se obtém as amostras representativas do mercado regional, possibilitando a comparação dos dados coletados com o imóvel avaliando, bem como a homogeneização dos itens dessas amostras.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor: metragem, tipologia, características construtivas.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (no caso em tela utilizamos planilhas e gráficos).

Universo da Pesquisa: todas as amostras são oriundas de anúncios de terrenos à venda em Caçapava (Anexo II). Como o número de amostras foi satisfatório não houve a necessidade de buscar imóveis similares em municípios limítrofes.

Informações sobre os dados de pesquisa: foram mantidos os dados informativos das características dos imóveis apresentadas pelos anunciantes, eliminando-se apenas os diversos anúncios repetidos que nada acrescentariam na caracterização e composição da amostra. As informações contidas no Parecer, sobre as quais o mesmo se baseia, foram obtidas a partir de pesquisas junto a sites, os quais o Perito Avaliador assume ser confiáveis e precisas.

Partindo dessas premissas, foi efetuada uma pesquisa, em 30 de junho de 2021, no site <https://www.vivareal.com.br>, reconhecidamente um portal líder de mercado no segmento imobiliário. O Perito optou pelo site do grupo ZAP pela

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

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

sua grande abrangência dentre outras opções de sites especializados no mercado imobiliário. O Perito selecionou 12 (doze) 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 Caçapava /SP.

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

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

$$\text{Média aritmética} = \frac{\text{R\$15.348,00}}{12}$$

$$\text{Média aritmética} = \text{R\$1.279,00}$$

Visando a consideração da *elasticidade das ofertas* adotamos o Fator Fonte -10% (menos dez por cento) utilizado na Planilha de Dados Coletados. Assim os adequamos ao valor de mercado mais próximo da realidade. O preço representa a quantidade de dinheiro pela qual se realiza ou se pretende realizar uma operação de transação de propriedade sobre um determinado bem, seus frutos ou direitos. Nessa operação, logicamente devem ser considerados outros fatores, que podem aumentar ou diminuir o preço, como, por exemplo, uma necessidade urgente de parte do vendedor ou do comprador, eventual desequilíbrio entre oferta e procura, ou ainda, outros que impossibilitem o equilíbrio necessário entre as partes envolvidas. Assim, o preço pode ser inferior, igual ou superior ao valor.

Ao definir o preço de um imóvel, os proprietários e/ou imobiliárias geralmente incluem uma margem de negociação para anunciar os imóveis. Isto é,

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

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

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.

O campo de arbítrio é outro tipo de intervalo, que engloba uma variação de mais ou menos 20% em torno do preço estimado. O seu cálculo é usado para analisarmos a faixa de preços unitários em que o imóvel avaliando está inserido, considerando um certo grau de confiança (geralmente adota-se 80%). Para isso, utiliza-se a média aritméticas dos preços unitários dos elementos da amostra.

Descartamos as amostras cujos valores do metro quadrado são inferiores ou superiores a 20% do valor do metro quadrado obtido pela média aritmética simples (Vm), ou seja, que se encontram fora do campo de arbítrio. O valor equivalente aos 20%, no caso do conjunto, representa R\$256,00 (duzentos e cinquenta e seis reais), que somados ou subtraídos à média, resultam nos **Limite de arbítrio inferior unitário (LAI) ou Limite de arbítrio superior unitário (LAs)**, intervalos definidos pelo campo de arbítrio e são evidenciados no quadro abaixo:

Campo de arbítrio:

Limite de arbítrio inferior unitário (LAI)	R\$1.023,00
Média aritmética:	R\$1.279,00
Limite de arbítrio superior unitário (LAs)	R\$1.535,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO e registrado em 11/08/2021 às 14:18, sob o número WCPV21700381717. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000982-80.2020.8.26.0507 e código 838860a.

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

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

Portanto, descartamos 9 (nove) amostras, a saber: 1, 3, 4, 6, 7, 8, 10, 11 e 12, que estão assinaladas em vermelho na Tabela I (ANEXO III). Tal prática elimina os imóveis sub e os superavaliados do conjunto amostral. Com o expurgo de amostras a homogeneização uniformiza e proporciona mais confiabilidade aos cálculos.

Após a homogeneização e descarte de amostras obtivemos um conjunto final de amostras expurgadas de 3 (três) imóveis e calculamos o valor da média final (**Vf**) cujo resultado foi de R\$1.223,00/m² (mil duzentos e vinte e três reais por metro quadrado), que efetivamente foi utilizada nos cálculos do valor final. A Tabela II apresenta os valores utilizados nos cálculos (Anexo IV).

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

Média ponderada = $\frac{\text{R3.670,00}}{3}$

Média ponderada = R\$1.223,00

O efeito da homogeneização das amostras pode ser melhor compreendido graficamente através da análise do Gráfico I em comparação com o Gráfico II, onde são eliminadas as distorções verificadas nos dados brutos fruto do expurgo dos valores situados fora da média. Significa um melhor ajuste do modelo.

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

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

Gráfico I



Gráfico II



A percepção de mercado **PM**, diz respeito à *expertise* do profissional avaliador de imóveis e podemos considerá-la como uma sintonia fina adquirida após longa vivência no mercado imobiliário e constitui-se numa das principais ferramentas do Perito Avaliador.

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

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

O imóvel objeto desta lide foi valorado com o critério de valor de mercado, considerado o valor mais provável pelo qual se negocia um bem, em uma data definida, dentro das condições de mercado e particularmente do entorno onde se encontra. Em outras palavras retrata um instantâneo do mercado imobiliário.

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

a) **Localização:** o endereço do imóvel pesa significativamente no cômputo geral da avaliação do seu valor de mercado. O fundamento dessa característica é que o entorno do imóvel impacta demasiado na qualidade de vida dos seus usuários, na sua valorização e na liquidez e conseqüentemente na sua velocidade de venda ou locação.

Indubitavelmente, a localização é um dos principais fatores que podem favorecer positiva ou negativamente a valorização e o valor de mercado de um imóvel, seja de qual tipo esse imóvel seja.

O valor final também considera toda a infraestrutura da região, nesse caso em tela, muito especificamente o entorno do empreendimento.

Além disso, o acesso ao local onde se localiza o imóvel avaliando também é um fator relevante e é altamente desejável que existam vias e artérias urbanas que possibilitem a mobilidade na cidade de Caçapava. Essas nuances afetam significativamente o valor de um imóvel. Outro item que impacta muito no preço final do imóvel residencial é a proximidade de centros de compras, serviços, comércio e demais equipamentos urbanos. Por exemplo: shoppings centers; estações de trem ou metrô; complexos gastronômicos ou empresariais, entre outros.

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

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

b) Estrutura do imóvel: esse item, atualmente, assume grande importância na determinação do valor de um imóvel residencial. A real situação da estrutura, conservação, limpeza, grau de acabamento são fatores que devem ser considerados.

Fatores positivos:

- a) A localização do imóvel avaliando é privilegiada, o bairro é localizado próximo ao Centro de Caçapava e possui excelente oferta de comércio e serviços nas imediações do mesmo;
- b) A topografia do entorno do imóvel avaliando é suavemente ondulada e essa característica traz benefícios, tais como: menor impacto das chuvas decorrentes de enxurradas, facilidade de locomoção para pessoas idosas ou com algum tipo de deficiência físico-motora e baixo risco de inundações;
- c) A Av. da Saudade e demais vias do bairro no entorno do imóvel avaliando são todas pavimentadas, com benfeitorias em excelente estado de conservação (calçadas, guias e sarjetas) e possuem iluminação pública eficiente e contam com coleta de lixo e varrição regulares.

Fatores negativos:

- a) O imóvel avaliando, por ocasião da vistoria, encontrava-se parcialmente escavado e coberto de um vasto matagal. Evidência que o imóvel não tem recebido os devidos cuidados com sua manutenção. O grau de abandono do imóvel pode ser claramente constatado pelo exame das fotografias do Anexo I - Laudo Fotográfico – e esse fator impacta no cômputo da avaliação do imóvel.

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

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

Quando da determinação do valor de mercado do imóvel avaliando, o Perito Avaliador, poderá proceder aos acréscimos ou decréscimos que constate necessários valendo-se de sua experiência e da sua percepção de mercado.

E em função dos fatores negativos apresentarem peso relativo mais impactante que os positivos foi aplicado o deságio de forma a ajustar o valor final da avaliação ao correto valor de mercado do bem avaliando.

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

Área útil (m²) x Vf (R\$/m²) + *PM do Avaliador = Valor de mercado em (R\$)

$$1.960,42 \times 1.223,00 + 239.406,00 = R\$2.637.000,00$$

R\$2.637.000,00 (dois milhões e seiscentos e trinta e sete mil reais)

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

No caso da avaliação do imóvel objeto dessa lide, o balanço do conjunto dos critérios, com ênfase para os Fatores Positivos e Negativos expostos acima, foi acentuado em favor dos Fatores Positivos. O ágio de cerca de 10% foi aplicado nos cálculos em função do peso dos fatores positivos do imóvel avaliando terem sobrepujado o peso dos fatores negativos, na análise do Perito, tudo baseado na sua Percepção de Mercado e na análise detida dos elementos evidenciados neste Parecer Técnico. Tais circunstâncias determinaram a adoção de

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

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

um ágio de R\$239.406,00 (duzentos e trinta e nove mil quatrocentos e seis reais) no valor final do imóvel, ajustando-o ao valor apurado de mercado.

Os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis semelhantes no mercado imobiliário que foram amplamente expostos nesse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

10. BREVE CURRÍCULO DO AVALIADOR

Registrado no Conselho Regional de Corretores de Imóveis de SP sob o nº 91.406-F e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do Conselho Federal de Corretores de Imóveis sob o nº 6.295. Graduado em Zootecnia pela Faculdade de Medicina Veterinária e Zootecnia da Universidade de São Paulo (FMVZ/USP) em 1992. Corretor de Imóveis em atividade ininterrupta há mais de dez anos, tendo atuado em diversos segmentos da corretagem e intermediação imobiliária, destacando-se a área corporativa; imóveis de terceiros; lançamentos; consórcios; análise de documentação imobiliária; formação de áreas para incorporadoras e construtoras; propriedades rurais e avaliação de patrimônio imobiliário.

Experiência profissional

Assistente Técnico Judicial. Corretor de Imóveis na Fernandez Mera Negócios Imobiliários; FGI - Negócios Imobiliários; Lello Locação e Vendas; Local Imóveis; GAFISA Vendas. Gerente comercial na Abyara Brasil Brokers e na Viana Negócios Imobiliários.

No presente, atua como Superintendente Comercial na conceituada Lopes Consultoria de Imóveis LTDA, a maior imobiliária do Brasil e como Perito Judicial na Justiça Estadual em diversas Varas do Estado de São Paulo.

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

Atua também como Membro Efetivo da Comissão de Análise de Processos Inscrpcionários (**COAPIN**) e do Grupo de Trabalho de Avaliações Mercado-lógicas de Imóveis e Perícias, ambos do Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 2ª Região - São Paulo (**CRECI/SP**).

CONCLUSÕES DO PERITO

Após, terminadas as análises periciais indicadas nos autos, informo-lhes: que elaborei uma perícia *in loco*, verificando o estado de conservação dos imóveis, seu entorno e condições gerais e o resultado final da avaliação foi de:

R\$2.637.000,00 (dois milhões e seiscentos e trinta e sete mil reais)

Era o que cumpria informar.

Certo de que foram providenciados todos os elementos imprescindíveis ao correto desempenho da honrosa função, dá o Perito por encerrado o seu trabalho, cujo laudo é composto por 32 (trinta e duas) 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, 11 de agosto de 2021.

Termos em que,

Pede e espera deferimento.

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

MARCELO PEREIRA MACEDO
Corretor e Avaliador de Imóveis & Perito Judicial
CRECI 2ª Região Nº 91.406F – CNAI/COFECI Nº 6.295

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA



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

Anexo I - Inventário Fotográfico do Imóvel Avaliando

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

Foto 01



Foto 02



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

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

Foto 03



Foto 04



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

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

Foto 05



Foto 06



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO, EID e redigido no sistema de autenticidade da Justiça Brasileira, sob o número WCPV21700381717. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000982-80.2025.8.26.0507 e código 888660a.

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

Foto 07



Foto 08



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

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

Foto 09



Foto 10



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

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

Foto 11

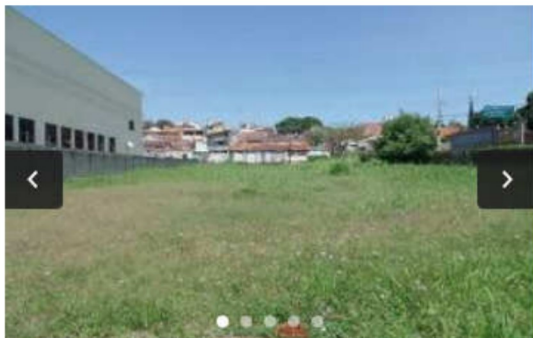


Marcelo Pereira Macedo
 Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial
 CRECI 2ª Região Nº 91.406F – CNAI/COFECI Nº 6.295

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

Anexo II – documentação das amostras

Amostra 1



Vila Antonio Augusto Luiz, Caçapava - SP
 Lote/Terreno à Venda, 1931m²

1931 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 4.600.000



Amostra 2



Vera Cruz, Caçapava - SP
 Lote/Terreno à Venda, 3048m²

3048 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 3.600.000

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM

Amostra 3



Jardim Campo Grande, Caçapava - SP
 Lote/Terreno à Venda, 2332m²

2332 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 2.500.000



Amostra 4



Vila Galvão, Caçapava - SP
 Lote/Terreno à Venda, 917m²

917 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

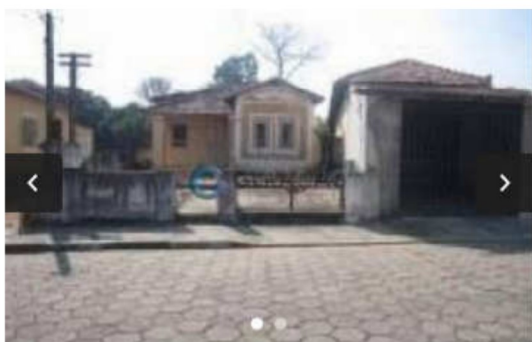
R\$ 2.500.000



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

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

Amostra 5



Rua Vinte e Oito de Setembro - Vila Resende, Caçapava - SP

Lote/Terreno à Venda, 1399m²

1399 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 2.300.000

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM

Amostra 6



Centro, Caçapava - SP

Lote/Terreno à Venda, 1911m²

1911 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 1.950.000



Amostra 7



Vera Cruz, Caçapava - SP

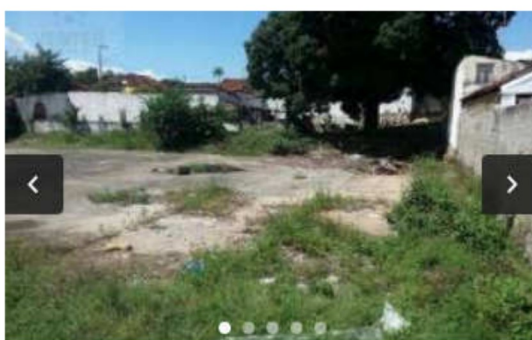
Lote/Terreno à Venda, 2000m²

2000 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 1.800.000



Amostra 8



Rua Capitão Jorge Dias Velho - Jardim Campo Grande, Caçapava - SP

Lote/Terreno à Venda, 1800m²

1800 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 1.800.000

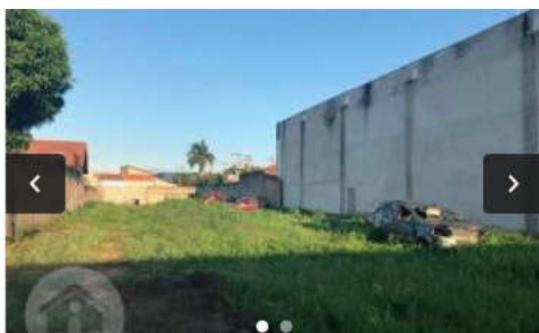
TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM

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

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

Amostra 9

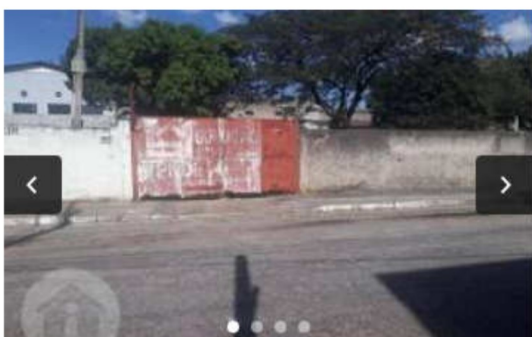


Vila Resende, Caçapava - SP
 Lote/Terreno para Venda/Aluguel 1198m²
 1198 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 7.000 /mês
 R\$ 1.500.000 /venda

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

Amostra 10



Vila Galvão, Caçapava - SP
 Lote/Terreno à Venda, 1332m²
 1332 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 1.300.000

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

Amostra 11



Vila Resende, Caçapava - SP
 Lote/Terreno à Venda, 770m²
 770 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 870.000



Amostra 12



Centro, Caçapava - SP
 Lote/Terreno à Venda, 622m²
 622 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 1.100.000



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

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

ANEXO 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	4.600.000,00	-10	4.140.000,00	1931	2.144,00
2	3.600.000,00	-10	3.240.000,00	3048	1.063,00
3	2.500.000,00	-10	2.250.000,00	2332	965,00
4	2.500.000,00	-10	2.250.000,00	917	2.454,00
5	2.300.000,00	-10	2.070.000,00	1399	1.480,00
6	1.950.000,00	-10	1.755.000,00	1911	918,00
7	1.800.000,00	-10	1.620.000,00	2000	810,00
8	1.800.000,00	-10	1.620.000,00	1800	900,00
9	1.500.000,00	-10	1.350.000,00	1198	1.127,00
10	1.300.000,00	-10	1.170.000,00	1332	878,00
11	870.000,00	-10	783.000,00	770	1.017,00
12	1.100.000,00	-10	990.000,00	622	1.592,00

ANEXO IV - Tabela II: planilha de amostras após ponderação

Amostra	Valor R\$	Fator Fonte	Valor Tratado	Área m2	R\$/m2
2	3.600.000,00	-10	3.240.000,00	3048	1.063,00
5	2.300.000,00	-10	2.070.000,00	1399	1.480,00
9	1.500.000,00	-10	1.350.000,00	1198	1.127,00