

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

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

DOS AUTOS

O presente Laudo Pericial tem por objetivo instruir o Processo Digital nº 1019809-87.2021.8.26.0562, Classe/Assunto: Procedimento Comum Cível, movido por Alexandre Bombonati Quaqliato em desfavor de Francisco Carlos Quaqliato e S/m., que tramita junto à 12ª Vara Cível do Fórum e Comarca de Santos, por determinação do MM. Juízo.

Tem como finalidade definir o valor de mercado do imóvel situado à Rua Joaquim Nabuco, nº 75 e Av. Washington Luiz, nº 23-A, Vila Matias, Santos - SP, CEP 11050-201, Santos/SP.

LAUDO PERICIAL

De acordo com a nomeação feita pela Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz Fernando de Oliveira Mello da 12ª Vara Cível do Foro e Comarca de Santos, eu Marcelo Pereira Macedo, Perito de Avaliação Imobiliária, elaborei o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, que segue adiante.

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

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Sumário

Marcelo Pereira Macedo, Corretor e Avaliador de Imóveis & Perito Judicial, registrado no CRECI 2ª Região nº 91.406-F e no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários CNAI/COFECI nº 6.295, nomeado para determinar o valor de mercado do imóvel situado à Rua Joaquim Nabuco, nº 75 e Av. Washington Luiz, nº 23-A, Vila Matias, Santos - SP, CEP 11050-201, Santos/SP.

Fachada do imóvel avaliando



Este documento é uma cópia digitalizada e assinada digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO em 09/09/2022 às 16:02 sob o número W5T52270200181824. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0020999-80.2023.8.26.0562 e código E44KXV000m.

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

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

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

2. IDENTIFICAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS

Francisco Carlos Quaqliato, Maria Angela Franchi Quaqliato; Alexandre Bombonati Quagliato - Alberto Bombonati Quagliato, Fabiola Velloso Bin Quagliato, e Patrícia Bombonati Quagliato, todos qualificados nos autos.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de locação do imóvel objeto dessa lide Cf. fls. 209/210:

*São fatos incontroversos que os réus, co-proprietários, ocupam imóvel em comum, cujo pedido inicial visa arbitramento de aluguel. O fato controverso diz respeito ao **valor do aluguel pretendido na inicial**, que carece de avaliação do imóvel para fins de arbitramento.*

4. OBJETO

Caracterização do imóvel conforme Matrícula nº 3.193 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos: um terreno, sem benfeitorias a Rua Joaquim Nabuco Nº 75, medindo 10,00m de frente por 22,00 metros da frente aos fundos, dividindo com a Av. Washington Luiz, com a qual faz esquina, do outro lado com o prédio Nº 73 da Rua Joaquim Nabuco, de propriedade de Rosalina Amália dos Anjos e pelos fundos confronta com Eduardo Garcia Pereira e sua mulher ou sucessores.

Caracterização do imóvel: Prédio comercial dotado de portas de aço, com três pavimentos, com as seguintes metragens: primeiro pavimento 128,65m²,

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. 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;

Sistema viário;

Entrega postal;

Arborização;

Segurança pública.

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



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

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

Foto da Rua Joaquim Nabuco esquina com Av. Washington Luiz, na altura onde se localiza o imóvel objeto da presente ação, evidenciando-se parte dos melhoramentos urbanos presentes, bem como as características da região – II.



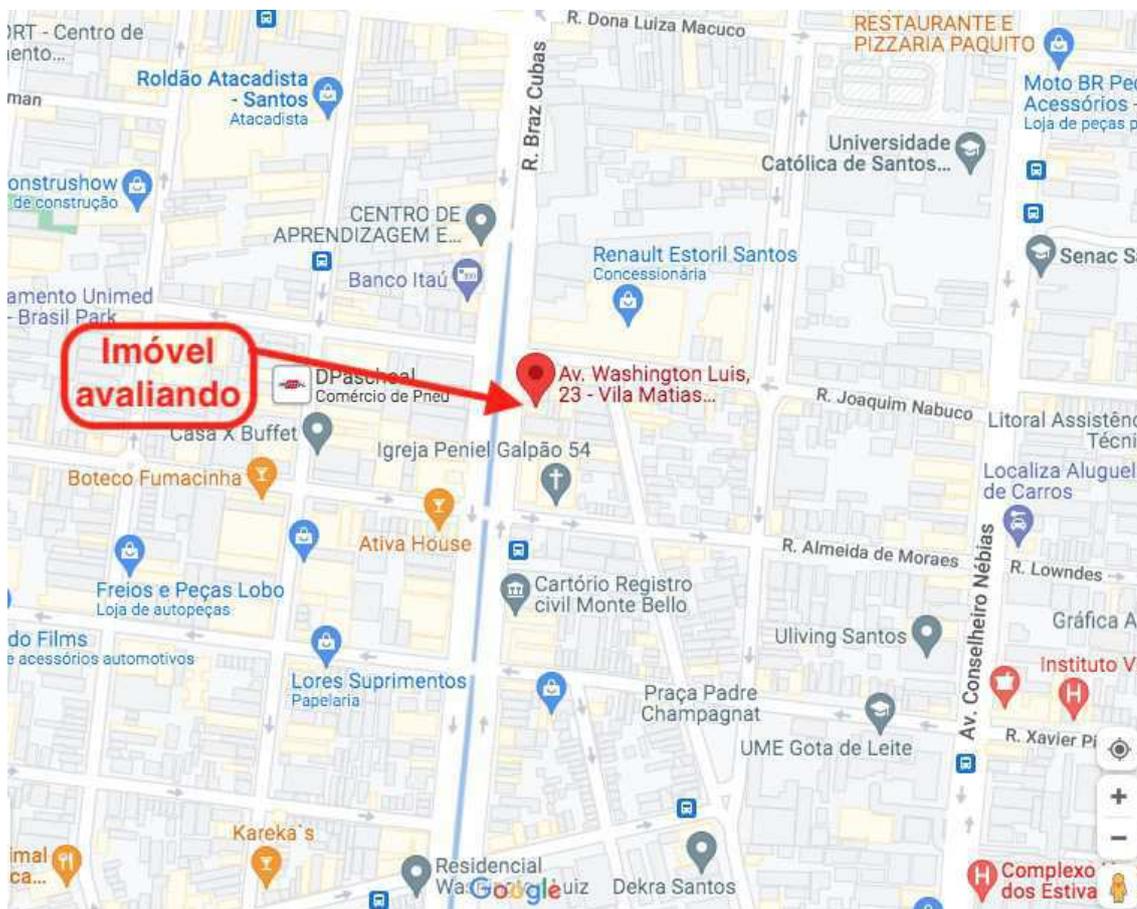
7. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel objeto dessa lide situa-se na Rua Joaquim Nabuco, nº 75 no quarteirão completado pelas vias Av. Washington Luiz, Rua Almeida de Moraes e Rua Luis de Camões.

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



Este documento é uma cópia digitalizada e assinada digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO em 09/10/2023 às 16:02 sob o número W5227033018324. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0209999-80.2023.8.26.0562 e código 6440X1007n.

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 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, como as prescritas pela ABNT.

As avaliações mercadológicas se fundamentam em precificação comparativas de mercados, controlados pela lei da oferta e demanda e por isso refletem um instantâneo do mercado imobiliário local.

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.

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

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

Os cálculos utilizados neste Parecer são baseados na informação da área privativa obtida na Matrícula de nº 3.193, registrada no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, que aponta área de 314,25m², (Cf. Item 4 deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica).

O parecer foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes da Lei 6.530/78, do Artigo 473 do Código de Processo Civil, da Resolução - COFECI Nº 1.066/2007 e do Ato Normativo 001/2011 do Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

9. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

O imóvel foi vistoriados pessoalmente pelo Perito Avaliador em 21/06/2022 às 11h e 30 min.

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

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

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 imóveis comerciais.

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).

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

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

Partindo dessas premissas, foi efetuada a pesquisa, em 23 de junho de 2022, no site <https://www.vivareal.com.br>, reconhecidamente um dos portais líderes de mercado no segmento imobiliário, pertencente ao Grupo ZAP-Vivareal. O Perito optou pelo site Vivareal pela sua grande abrangência dentre outras opções de sites especializados no mercado imobiliário. O Perito selecionou 18 (dezoito) anúncios - cujos valores de venda foram tratados - e refletem o momento do mercado imobiliário local. referentes às ofertas de imóveis similares ao imóvel avaliando na praça de Santos/SP.

Os valores são apresentados na Planilha de dados coletados na Tabela I (ANEXO III).

Média aritmética = Soma do valor do m² das amostras
Nº de amostras pesquisadas

Média aritmética = R\$74.405,00
18

Média aritmética = R\$4.134,00

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

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

impossibilitem o equilíbrio necessário entre as partes envolvidas. Assim, o preço pode ser inferior, igual ou superior ao valor.

Ao definir o preço de um imóvel, os proprietários e/ou imobiliárias geralmente incluem uma margem de negociação para anunciar os imóveis. Isto é, temos uma praxe de mercado, onde os imóveis são anunciados com valor superior ao que realmente pretendem obter na operação de venda para poderem iniciar a negociação com eventuais clientes. Tal porcentagem representa no mínimo, 5% de acréscimo no preço real do imóvel. Contudo, considerando uma margem mais segura, abrangente e factível, adotamos usualmente o valor redutor de 10% como praxe comercial nas avaliações mercadológicas. Esse valor pode ser chamado de margem 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\$827,00 (oitocentos e vinte e sete reais), que somados ou subtraídos à média, resultam nos **Limite de arbítrio inferior unitário (LAI)** ou **Limite de arbítrio**.

Campo de arbítrio:

Limite de arbítrio inferior unitário (LAI)	R\$3.307,00
Média aritmética:	R\$4.134,00
Limite de arbítrio superior unitário (LAs)	R\$4.961,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO, em 09/10/2023 às 19:08:02, sob o número W55752270200183824. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0020999-80.2023.8.26.0562 e código E64KX1007n.

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 10 (dez) amostras, a saber: 1, 2, 5, 6, 10, 11, 16 e 18, 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. São imóveis cujos valores anunciados - se não fossem eliminados - acarretariam deturpações nos cálculos finais deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica. Tal prática salutar implica num melhor ajuste do modelo.

Após a homogeneização e descarte de amostras obtivemos um conjunto final de amostras expurgadas de 10 (dez) imóveis comerciais e calculamos o valor da média final (**Vf**) cujo resultado foi de R\$3.961,00/m² (três mil e novecentos e sessenta e um reais por metro quadrado), que efetivamente foi utilizada nos cálculos do valor final. A Tabela II apresenta os valores utilizados nos cálculos.

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

Média ponderada = R\$39.610,00

10

Média ponderada = R\$3.961,00

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

O imóvel objeto desta lide foi valorado com o critério de valor de mercado, considerado o valor mais provável pelo qual se negocia um bem, em

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

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

uma data definida, dentro das condições de mercado e particularmente do entorno onde se encontra. Em outras palavras retrata um instantâneo do mercado imobiliário.

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

a) Localização: o endereço do imóvel pesa significativamente no cômputo geral da avaliação do seu valor de mercado. O fundamento dessa característica é que o entorno do imóvel impacta demasiado na qualidade de vida dos seus usuários, na sua valorização e na liquidez e conseqüentemente na sua velocidade de venda ou locação. Indubitavelmente, a localização é um dos principais fatores que podem favorecer positiva ou negativamente a valorização e o valor de mercado de um imóvel, seja de qual tipo esse imóvel seja.

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

Além disso, o acesso ao local onde se localiza o imóvel avaliando também é um fator relevante e é altamente desejável que existam vias e artérias urbanas que possibilitem a mobilidade na cidade de Santos. Essas nuances afetam significativamente o valor de um imóvel comercial.

Outro item que impacta muito no preço final do imóvel comercial é a circulação de pessoas e veículos, a proximidade de centros de compras, serviços, agências bancárias, comércio em geral e demais equipamentos urbanos. Por exemplo: shoppings centers; estações de veículos leves sobre trilhos; complexos gastronômicos ou empresariais, entre outros.

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

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

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

Fatores positivos:

- a) A planta do imóvel avaliando é compatível com uma planta padrão de um prédio comercial. As peças são amplas, com bom pé-direito, sem arestas que dificultam a utilização dos espaços, arejada e dotada de iluminação e ventilação naturais;
- b) A topografia do entorno do imóvel avaliando é eminentemente plana e essa característica traz benefícios, tais como: facilidade de locomoção para pedestres e fácil acesso por automóveis. A proximidade com o canal da Av. Washington Luis reduz o risco de inundações;
- c) O estado de conservação do imóvel avaliando, por ocasião da vistoria, era bastante razoável, não foram detectados sinais de infiltração, rachaduras ou trincas nas paredes e pisos. Havia, particularmente, em algumas falhas nos revestimentos de banheiros e certo desgaste acentuado no piso de determinados cômodos, problemas estes derivados de falta ou descuidos na manutenção do prédio – como pode ser constatado pelo exame das fotografias do Anexo I - Inventário Fotográfico – e esse fator impacta fortemente no cômputo da avaliação do imóvel;
- d) As vagas de estacionamento privativas do prédio comercial são três, um número certamente reduzido, mas que são fundamentais para

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

todo e qualquer tipo de estabelecimento comercial situado em vias públicas e impacta no volume de vendas;

- e) O imóvel avaliando situa-se relativamente próximo dos mais importantes centros comerciais, financeiros e culturais da cidade de Santos, tais como a Av. General Francisco Glicério, Av. Ana Costa e o Porto de Santos, o que implica em fluxo garantido de veículos particulares, ônibus do transporte coletivo e pedestres;
- f) O imóvel avaliando está localizado na esquina das Ruas Joaquim Nabuco e Av. Washington Luis. Possui uma testa de 10,00m e da frente aos fundos 22,00m, gerando ampla exposição - em especial aos veículos que trafegam pelas imediações das vias supracitadas - possibilita grande visibilidade para o mesmo em relação às pessoas e veículos que transitam pela Av. Washington Luis. Este fator impacta fortemente no cômputo final da avaliação do imóvel;
- g) A Rua Joaquim Nabuco 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, contribuindo sobremaneira para o asseio do local;

Fatores negativos:

- a) O prédio avaliando foi construído e inaugurado em julho de 1978 (Cf. Av.2/3.193), ou seja, possui 44 anos de idade, o que implica em natural desvalorização em função da obsolescência. A depreciação física ocorre em função de causas próprias do imóvel como a idade,

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 desgaste físico sofrido ao longo da vida pela sua utilização, exposição ao tempo ou devido à falta de manutenção;

- b) O imóvel avaliando não possui elevador, sendo o acesso aos segundo e terceiro pavimentos sendo efetuado por escadas simples e desprovidas de corrimões - o que limita a mobilidade de pessoas com necessidades especiais. Tais fatores afetam negativamente o valor do imóvel, seja para venda ou locação.

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

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

$$314,25 \times 3.961,00 + 12.447,00 = R\$1.257.192,00$$

R\$1.257.192,00 (um milhão e duzentos e cinquenta e sete mil e cento e noventa e dois 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 deságio 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 acarretaram a adoção de um ágio de R\$12.447,00 (doze mil e quatrocentos e quarenta e sete reais) no valor final do imóvel, ajustando-o ao valor apurado de mercado.

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

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

Valor de locação mensal do imóvel:

A princípio, para obter o valor de locação de um imóvel, é preciso considerar um percentual de 0,50% a 1,00% do valor de venda do mesmo. Esse valor desconsidera os valores do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

Evidentemente outros fatores contribuem para a determinação do percentual a ser adotado, tais como, idade, metragem, estado de conservação, padrão construtivo, localização, oferta de transporte público, comércio local, equipamentos de lazer (públicos e privados), infraestrutura e condições de segurança do bairro e também o número de imóveis disponíveis para locação na região e a demanda de potenciais clientes.

Considerando que o imóvel avaliando está localizado numa esquina de uma importante avenida e o fato de possuir uma lateral extensa (22,00m) para esta avenida o Perito Avaliador adotou o valor de 0,65% para os cálculos do valor dos alugueres.

Valor apurado da avaliação X fator de cálculo de locação = valor mensal da locação

$$R\$1.257.192,00 \times 0,0065 = R\$8.172,00$$

R. O valor do aluguel mensal arredondado:

R\$8.200,00 (oito mil e duzentos reais)

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

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

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

10. BREVE CURRÍCULO DO AVALIADOR

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

Experiência profissional

Assistente Técnico Judicial. Corretor de Imóveis na Fernandez Mera Negócios Imobiliários; FGI - Negócios Imobiliários; Lello Locação e Vendas; Local Imóveis; GAFISA Vendas. Gerente comercial na Abyara Brasil Brokers e na Viana Negócios Imobiliários. No presente, atua como Superintendente Comercial na conceituada imobiliária Lopes Prime LTDA, a maior imobiliária do Brasil e como Perito Judicial na Justiça Estadual em diversas Varas do Estado de São Paulo.

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

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

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

CONCLUSÃO DO PERITO

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

R\$8.200,00 (oito mil e duzentos 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 39 (trinta e nove) 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, 03 de agosto de 2022.

Termos em que,

Pede e espera deferimento.

MARCELO PEREIRA MACEDO

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



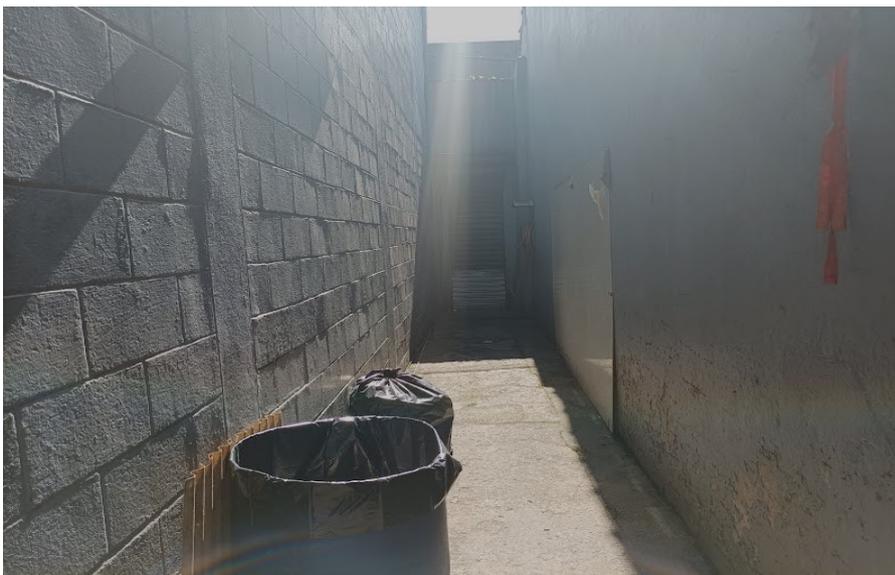
DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

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

Foto 05



Foto 06



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO, em 09/10/2023 às 13:50:25, sob o número WS227000183824. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0209999-80.2023.8.26.0562 e código 66490007.

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

Foto 07



Foto 08

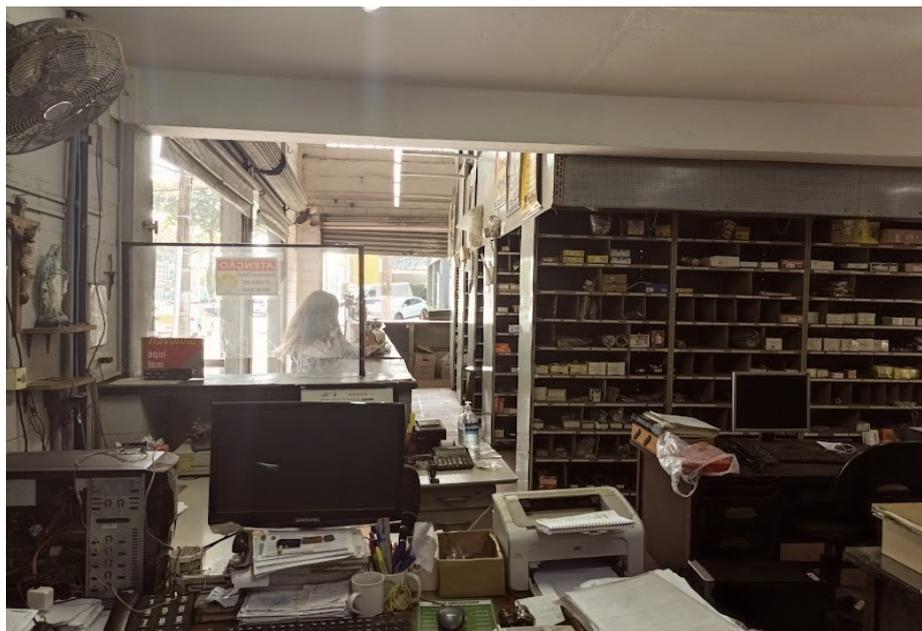


Marcelo Pereira Macedo
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial
CRECI 2ª Região Nº 91.406 – CNAI/COFECI Nº 6.295
Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

Foto 09



Foto 10



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

Foto 11



Foto 12

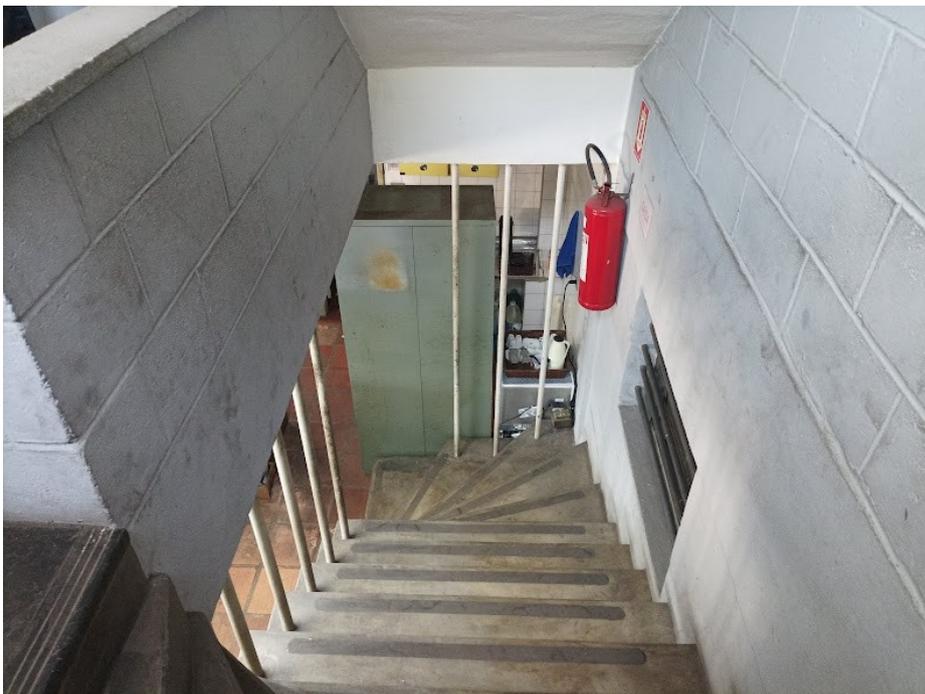


Marcelo Pereira Macedo
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial
CRECI 2ª Região Nº 91.406 – CNAI/COFECI Nº 6.295
Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

Foto 13



Foto 14

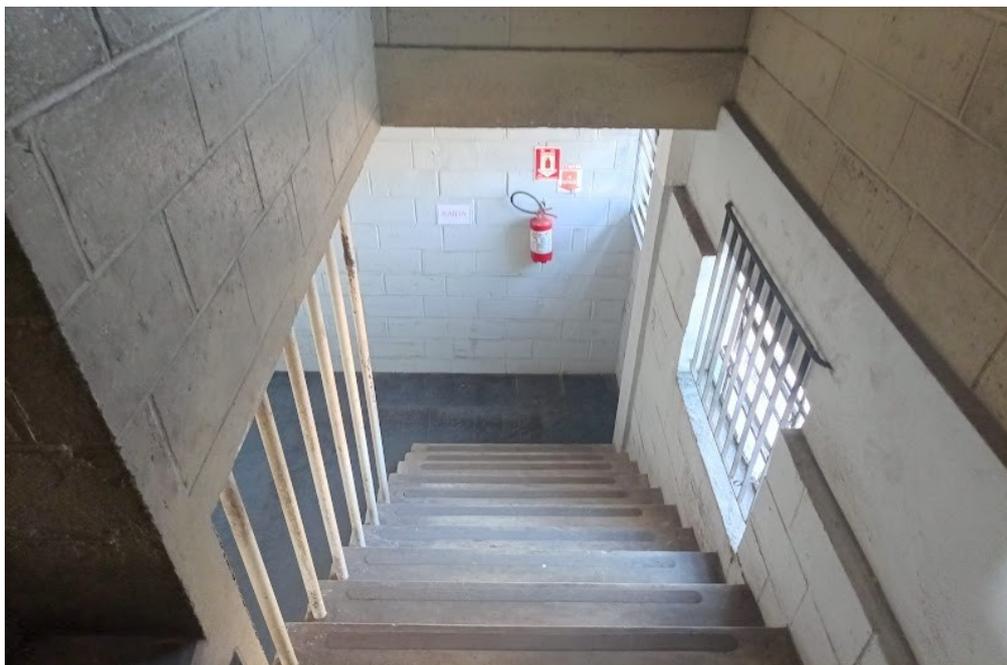


Marcelo Pereira Macedo
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial
CRECI 2ª Região Nº 91.406 – CNAI/COFECI Nº 6.295
Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

Foto 15



Foto 16



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

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

Foto 17



Foto 18

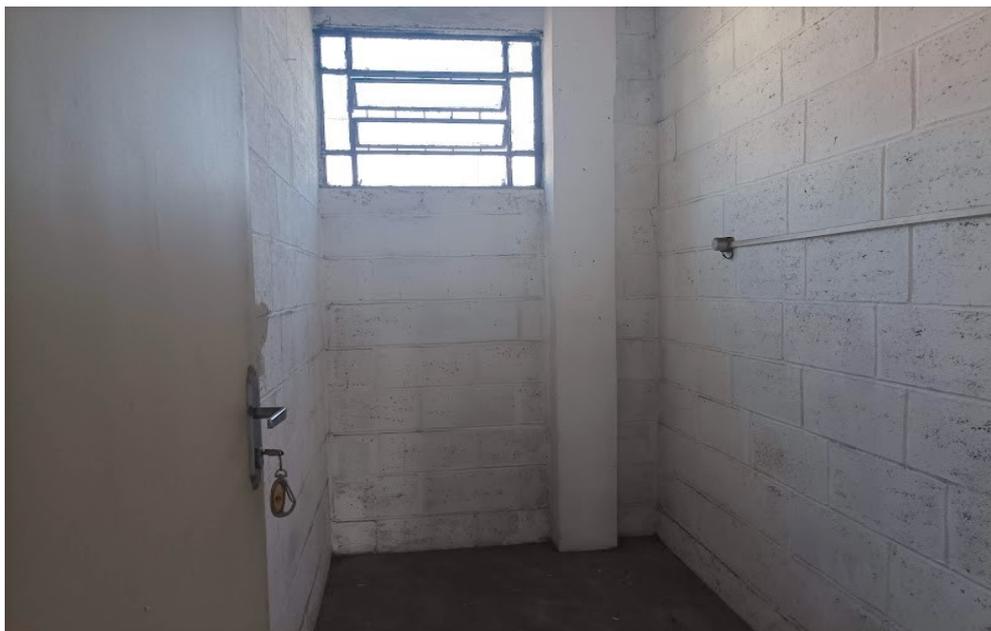


Marcelo Pereira Macedo
Corretor & Avaliador de Imóveis - Perito Judicial
CRECI 2ª Região Nº 91.406 – CNAI/COFECI Nº 6.295
Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

Foto 19



Foto 20



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

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

Foto 21



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

Anexo II – documentação das amostras

Amostra 1



Rua Lucas Fortunato, 4951 - Vila Matias, Santos - SP
Imóvel comercial à Venda, 249m²

249 m² -- Quarto 1 Banheiro -- Vaga

R\$ 492.628



Amostra 2



Vila Matias, Santos - SP
Imóvel comercial à Venda, 335m²

335 m² -- Quarto 4 Banheiros 1 Vaga

Escritório

R\$ 1.908.000



Amostra 3



Rua Joaquim Nabuco - Vila Matias, Santos - SP
Imóvel comercial à Venda, 749m²

749 m² -- Quarto 11 Banheiros 17 Vagas

R\$ 4.100.000

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM

Amostra 4



Avenida Ana Costa - Vila Matias, Santos - SP
Prédio/Edifício inteiro à Venda, 400m²

400 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 1.500.000



Amostra 5



Rua Paraná - Vila Matias, Santos - SP
Imóvel comercial com 3 Quartos para Venda/Al...

187 m² 3 Quartos 4 Banheiros 4 Vagas

R\$ 6.000 /mês

R\$ 1.200.000 /venda



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Marcelo Pereira Macedo, em 09/10/2023 às 16:02, sob o número WS227000183224. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0020999-80.2023.8.26.0562 e código 66400000000.

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

Amostra 11



Vila Matias, Santos - SP
Imóvel comercial para Venda/Aluguel 340m²
340 m² -- Quarto 8 Banheiros 10 Vagas
R\$ 10.000 /mês
R\$ 2.100.000 /venda

Amostra 12



Rua Lucas Fortunato - Vila Matias, Santos - SP
Prédio/Edifício inteiro à Venda, 480m²
480 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga
R\$ 2.554.000

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

Amostra 13



Rua Prudente de Moraes - Vila Matias, Santos - SP
Imóvel comercial com 3 Quartos para Venda/Al...
210 m² 3 Quartos 2 Banheiros 3 Vagas
Cozinha Quintal Área de serviço
R\$ 5.000 /mês
R\$ 848.000 /venda

Amostra 14



Avenida Conselheiro Nébias - Vila Matias, Santos - SP
Imóvel comercial à Venda, 980m²
980 m² -- Quarto -- Banheiro 20 Vagas
Cozinha
R\$ 4.300.000

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

Amostra 15



Rua Joaquim Nabuco, 84 - Vila Matias, Santos - SP
Prédio/Edifício inteiro para Venda/Aluguel 934m²
934 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga
Interfone
R\$ 18.000 /mês
R\$ 3.900.000 /venda

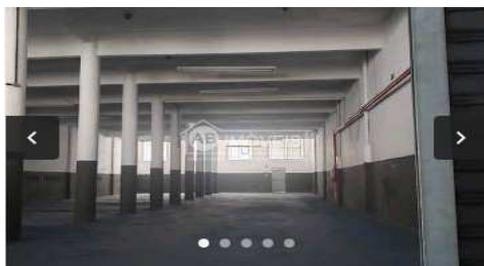
TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO em 09/10/2023 às 10:02:23 sob o número W5227030133224. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 020999-80.2023.8.26.0562 e código 64490000.

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



Vila Matias, Santos - SP
Imóvel comercial para Venda/Aluguel 891m²
 891 m² -- Quarto 6 Banheiros -- Vaga
R\$ 10.000 /mês
 R\$ 2.600.000 /venda



Amostra 17



Vila Matias, Santos - SP
Prédio/Edifício inteiro para Venda/Aluguel 582m²
 582 m² -- Quarto 4 Banheiros -- Vaga
 Cozinha
R\$ 15.000 /mês
 R\$ 2.200.000 /venda



Amostra 18



Rua Martim Francisco, 231 - Vila Matias, Santos - SP
Prédio/Edifício inteiro para Venda/Aluguel 430m²
 430 m² -- Quarto 7 Banheiros -- Vaga
 Condomínio fechado
R\$ 8.500 /mês
 R\$ 950.000 /venda

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO, em 09/10/2023 às 13:02, sob o número WS227030013824. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0020999-80.2023.8.26.0562 e código E440X000m.

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

ANEXO III – Tabela I: planilha com dados amostrais com destaque em vermelho para as amostras descartadas por meio da homogeneização

Amostra	Valor R\$	Fator Fonte	Valor Tratado	Área m2	R\$/m2
1	492.626,00	-10	443.363,00	249,00	1.781,00
2	1.908.000,00	-10	1.717.200,00	335,00	5.126,00
3	4.100.000,00	-10	3.690.000,00	749,00	4.927,00
4	1.500.000,00	-10	1.350.000,00	400,00	3.375,00
5	1.200.000,00	-10	1.080.000,00	187,00	5.775,00
6	3.500.000,00	-10	3.150.000,00	345,00	9.130,00
7	850.000,00	-10	765.000,00	220,00	3.477,00
8	750.000,00	-10	675.000,00	185,00	3.649,00
9	930.000,00	-10	837.000,00	180,00	4.650,00
10	1.400.000,00	-10	1.260.000,00	450,00	2.800,00
11	2.100.000,00	-10	1.890.000,00	340,00	5.559,00
12	2.554.000,00	-10	2.298.600,00	480,00	4.789,00
13	848.000,00	-10	763.200,00	210,00	3.634,00
14	4.300.000,00	-10	3.870.000,00	980,00	3.949,00
15	3.900.000,00	-10	3.510.000,00	934,00	3.758,00
16	2.600.000,00	-10	2.340.000,00	891,00	2.626,00
17	2.200.000,00	-10	1.980.000,00	582,00	3.402,00
18	950.000,00	-10	855.000,00	430,00	1.998,00

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

ANEXO IV - Tabela II: planilha de amostras após ponderação

Amostra	Valor R\$	Fator Fonte	Valor Tratado	Área m2	R\$/m2
3	4.100.000,00	-10	3.690.000,00	749,00	4.927,00
4	1.500.000,00	-10	1.350.000,00	400,00	3.375,00
7	850.000,00	-10	765.000,00	220,00	3.477,00
8	750.000,00	-10	675.000,00	185,00	3.649,00
9	930.000,00	-10	837.000,00	180,00	4.650,00
12	2.554.000,00	-10	2.298.600,00	480,00	4.789,00
13	848.000,00	-10	763.200,00	210,00	3.634,00
14	4.300.000,00	-10	3.870.000,00	980,00	3.949,00
15	3.900.000,00	-10	3.510.000,00	934,00	3.758,00
17	2.200.000,00	-10	1.980.000,00	582,00	3.402,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO em 09/10/2023 às 16:02:50 sob o número W575227030183824. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0020989-80.2023.8.26.0562 e código E44XN1007n.

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

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

Processo Digital nº: **1019809-87.2021.8.26.0562**

MARCELO PEREIRA MACEDO, Corretor Avaliador de Imóveis & Perito Judicial, portador do CRECI da 2ª Região (SP) Nº 91.406F e registrado no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI) sob Nº 6.295, mantido pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI), nomeado para atuar no processo em epígrafe, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, colacionar aos autos as respostas apresentadas pelos Patronos do Requerido às fls. 299 - 302, conforme determinação do MM Juízo (fls. 310).

Quanto à elaboração do Laudo Pericial:

A) Preliminarmente, o Perito ressalta que o Laudo de Avaliação foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes da Lei 6.530/78, do Artigo 473 do CPC, da Resolução - COFECI Nº 1.066/2007 e do Ato Normativo 001/2011 do Conselho Federal de Corretores de Imóveis, isto é, obedecendo a rigorosos parâmetros técnicos e éticos;

B) O Perito destaca ainda, que podemos definir a avaliação imobiliária como a determinação do valor pecuniário de um bem imóvel, de seus frutos ou direitos, através de procedimentos cujos conhecimentos técnicos e percepção de mercado são essenciais. Uma criteriosa avaliação imobiliária só poderá ser realizada por profissional adequadamente qualificado para tanto. Essa qualificação profissional, que atribui ao Corretor de Imóveis o título de Perito Avaliador, só pode e deve, ser adquirida por ele através do estudo da legislação que disciplina a matéria, da participação em cursos de instrução e da prática profissional. (Mendonça, 2010);

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

C) O laudo pericial somente é sustentável se for o desfecho de um trabalho rigoroso e primoroso do *experto*, com a observância de um método rigoroso para obtenção de seus resultados. Dessa forma evitando todo o tipo de influências ou preconceitos, com rigor científico, a elaboração de um laudo que narre, objetivamente, o caminho percorrido e as bases da conclusão;

D) 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;

E) O Parecer Técnico apresenta um valor para o imóvel avaliado com base em alguns critérios como, tamanho (área), 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;

F) 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;

G) Que o fato é que com as constantes oscilações inerentes ao mercado, identificar o valor adequado e mais próximo da realidade para um imóvel requer expertise no assunto e vivência de mercado. É o Corretor de Imóveis o profissional que lida diretamente com o mercado, tem a vivência, a prática e normalmente é conhecedor das nuances de determinada localidade ou região;

H) Que o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica apresenta um valor para o imóvel avaliado com base em alguns critérios como, a estrutura 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

características da planta, funcionalidade, estilo arquitetônico, dimensões, áreas comuns, estado de conservação, vizinhança e localização.

O I. Patrono do Requete na Petição de Fls. 299/302 alega:

No que concerne ao quesito acima, os elementos comparativos no que diz respeito a alegada ausência de informações necessárias para a homogeneização diferença em relação aos elementos aludidos o Perito Avaliador informa que:

Aos Corretores de Imóveis Avaliadores, compete o PTAM, da forma como dispõem os artigos 4º e 5º da Resolução-COFECI nº 1.066/07, que consiste na avaliação do bem com base em critérios técnicos, porém que não exigem tantas fórmulas matemáticas ou comprovação expressa dos elementos e métodos que influenciaram o profissional na sua conclusão. E, se considerarmos que esses profissionais tem como rotina de trabalho a promoção da comercialização de bens imóveis, nada mais razoável que estejam habilitados a proceder a sua avaliação, buscando determinar os seus valores de comercialização de acordo com os valores de mercado (Mendonca, 2010).

A Norma da ABNT - NBR 14653-2 - Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos deve ser obedecida pelos profissionais com formação específica em engenharia civil e arquitetura. Peritos Avaliadores de Imóveis com a titulação de Corretores de Imóveis devem acatar o disposto nas normas citadas no parágrafo anterior.

Os Ilustres Patronos do Requerido requerem que:

b) Que seja impugnado o caráter subjetivo do laudo pericial quanto ao valor atribuído ao imóvel a título de locação, eis que se apresentaram no valor próximo ao dobro do valor descrito no laudo realizado sobre o mesmo imóvel (fls. 178/187) em um curto espaço de tempo.

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 Perito Avaliador do Juízo responde que o Laudo Pericial foi executado elaborado com a estrita observância dos postulados constantes da Lei 6.530/78, do Artigo 473 do Código de Processo Civil, da Resolução - COFECI Nº 1.066/2007 e do Ato Normativo 001/2011 do Conselho Federal de Corretores de Imóveis, isto é, obedecendo a rigorosos padrões técnicos e éticos.

O Perito Avaliador no item: ANÁLISE MERCADOLÓGICA & PESQUISA DE MERCADO, do Laudo Pericial (fls. 601/605) apresenta os critérios que foram empregados para homogeneizar os dados obtidos na pesquisa mercadológica, que embasa o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, tudo conforme preconizam as Normas a que os Corretores de Imóveis Avaliadores citadas acima.

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

$$314,25 \times 3.961,00 + 12.447,00 = R\$1.257.192,00$$

R\$1.257.192,00 (um milhão e duzentos e cinquenta e sete mil e cento e noventa e dois reais)

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

Quesitos suplementares do Requerido:

1. O acesso às salas superiores pode ser individualizado do acesso ao térreo do imóvel?

Sim, as salas, superiores podem ser individualizadas do acesso ao térreo do imóvel objeto dessa lide, inclusive existe uma porta externa com numeração individualizada.

Justifique como isso poderia ser feito e qual o grau de dificuldade para isso (baixo, médio, grande).

Há a possibilidade de se utilizar a porta já existente no pavimento térreo que dê acesso às escadas já existentes que dão acesso aos pavimentos superiores do imóvel avaliando.

No que concerne ao grau de dificuldade para a execução de tal obra de adequação é baixo, contemplando o fechamento do acesso da loja do pavimento térreo, permitindo o uso das escadas para o acesso ao mezanino e ao pavimento superior.

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

2. Conforme a planta original do imóvel, o projeto já previa a possibilidade de divisão do mesmo. Como fazer essa cisão/divisão?

Tal divisão – de acordo com a planta da edificação – é possível erguendo-se uma parede de fechamento, isolando dessa forma o pavimento térreo dos demais pavimentos da edificação (mezanino e pavimento superior) e utilizando a porta externa existente para dar acesso aos pavimentos do mezanino e superior pela Av. Washington Luiz, nº 23-A.

3. Para a prefeitura, o imóvel já possui duas numerações DISTINTAS. Portanto, isso já não seria um facilitador para a regularização da divisão dos mesmos? Sabendo que já são essas as divisões de endereço perante a municipalidade:

- a. *Avenida Washington Luiz, nº 23;* e
- b. *Rua Joaquim Nabuco, nº 75*

No que concerne à dupla numeração tal fato não configura em si uma facilitação do ponto de vista da competente e regular eventual divisão do imóvel objeto dessa lide, cuja efetivação dependerá de projeto que atenda às disposições legais de uso do solo do Município de Santos, mas é inegável que representa uma facilitação do processo.

4. Os projetos hidráulicos e elétricos são simples e comportam modificações. Isso não reforça a possibilidade de divisão do referido imóvel?

Sim, a rusticidade e o grau de simplicidade das instalações elétricas e hidráulicas pode ser considerado um reforço na possibilidade de divisão física do imóvel objeto dessa lide, pois dependeria de modificações simples e de custo relativamente baixo.

5. O fato de o imóvel possuir duas entradas isoladas e fácil separação física interna não corrobora com sua possível divisão?

No que concerne ao fato do imóvel avaliando possuir duas entradas isoladas e fácil separação física interna sim tal fato corrobora com sua possível divisão.

6. A divisão física do imóvel depende apenas de simples e pequenas obras civis, inclusive já previstas no projeto original, não afetando absolutamente em nada a estrutura e habitabilidade da construção. Isso não colabora favoravelmente para sua divisibilidade?

No que concerne à divisão física do imóvel o fato de depender apenas de simples e pequenas obras civis, inclusive já previstas no projeto original, não afetando absolutamente em nada a estrutura e habitabilidade da construção favorece a sua divisibilidade.

6. Com a divisão cômoda do imóvel em seus andares, qual valor poderá ser arbitrado a título de aluguel para cada uma das quotas parte (térreo / andar 1 / andar 2)?

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 prédio é composto por três pavimentos (térreo, andar 1 e andar 2), cujas áreas são respectivamente: 128,65m², 45,65m² e 139,95m².

Valor de locação mensal do imóvel:

A princípio, para obter o valor de locação de um imóvel, é preciso considerar um percentual de 0,50% a 1,00% do valor de venda do mesmo. Esse valor desconsidera os valores do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

Evidentemente outros fatores contribuem para a determinação do percentual a ser adotado, tais como, idade, metragem, estado de conservação, padrão construtivo, localização, oferta de transporte público, comércio local, equipamentos de lazer (públicos e privados), infraestrutura e condições de segurança do bairro e também o número de imóveis disponíveis para locação na região e a demanda de potenciais clientes.

Considerando que o imóvel avaliando está localizado numa esquina de uma importante avenida e o fato de possuir uma lateral extensa (22,00m) para esta avenida o Perito Avaliador adotou o valor de 0,65% para os cálculos do valor dos alugueres.

Valor apurado da avaliação X fator de cálculo de locação = valor mensal da locação

$$R\$1.257.192,00 \times 0,0065 = R\$8.172,00$$

R. O valor do aluguel mensal arredondado:

R\$8.200,00 (oito mil e duzentos reais)

Portanto, podemos definir o valor da locação por metro quadrado pela divisão do valor apurado para o prédio inteiro em R\$26,09 (vinte e seis reais e nove centavos) o metro quadrado. Assim as locações ficariam definidas em:

$$\text{Pavimento térreo: } 128,65\text{m}^2 \times R\$26,09 = R\$3.356,48/\text{mês.}$$

$$\text{Andar 1: } 45,65\text{m}^2 \times R\$26,09 = R\$1.191,01/\text{mês.}$$

$$\text{Andar 2: } 139,95\text{m}^2 \times R\$26,09 = R\$3.651,30/\text{mês.}$$

8. O Sr. Perito concorda com o laudo colacionado aos autos (fls.178/187) em suas características, dimensões e colocações? Caso não, esclareça os motivos para tal negativa.

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 Perito avaliador concorda com o laudo colacionado aos autos (fls.178/187) em suas características, dimensões e colocações, exceto pelos valores apresentados naquele laudo.

10. O Sr. Perito concorda com os cálculos apresentados às fls. 178/187 a título de valor atribuído para a locação do imóvel?

No que concerne aos cálculos apresentados às fls. 178/187 a título de valor atribuído para a locação do imóvel o Perito não concorda, pois seus cálculos evidenciados no laudo pericial oficial apresentaram resultados diversos.

11. Poderiam ser os respectivos valores de locação, atribuídos separadamente por pavimentos? Caso não, esclareça os motivos para tal negativa.

A resposta a esse quesito está contemplada na resposta ao quesito 7.

São Paulo, 25 de julho de 2023.

Termos em que,

pede deferimento.

MARCELO PEREIRA MACEDO

Corretor e Avaliador de Imóveis & Perito Judicial
CRECI 2ª Região 91.406F – CNAI/COFECI 6.295

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

MENDONÇA, F. Avaliação de Imóveis: teoria e prática. 2.ed. Recife. Ed. do Autor, 2010, 266p – Coleção Gestão Imobiliária.

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

imóveis, profissionais por excelência dedicados e militantes nesse importante segmento da nossa economia;

- b) O Perito do Juízo utilizou-se de metodologia que podemos resumir em definição do tipo de imóvel, pesquisa mercadológica das ofertas de imóveis semelhantes localizados na mesmo bairro ou região do município sede do imóvel avaliando, onde adotou tratamento visando eliminar a influência do Fator Oferta. O fator oferta é sem sobra de dúvida o mais relevante nesta metodologia. A adoção do intervalo de confiança compatível com o tipo de imóvel proporciona a eliminação de ofertas de imóveis sub ou superavaliadas, e a obtenção do valor médio do metro quadrado no bairro e/ ou região.
- c) Os Fatores Positivos e Negativos são os requisitos mais importantes para quem busca no mercado imobiliário definir qual imóvel pode atender às suas necessidades. O Perito do Juízo reconhece que as Normas da ABNT possuem seu valor, embora tenham sido elaboradas tomando por base aspectos bastante divorciados da realidade do mercado imobiliário, naturalmente desconhecidos por profissionais que efetivamente não militam nesse mercado imobiliário, que foi exatamente o que ocorreu: são normas oriundas do trabalho de engenheiros civis e arquitetos. É por demais importante e necessário destacar e evidenciar essas diferenças inerentes ao exercício profissional de corretores imobiliários e engenheiros e arquitetos. É, também verdade, que um profissional possuidor da formação universitária em engenharia civil ou arquitetura pode atuar concomitantemente como corretor de imóveis – se devidamente habilitado pelos Conselhos Regionais de Corretores de imóveis. O fato inconteste verificado no caso em tela é que as atuais normas da ABNT para avaliação de imóveis foram redigidas por profissionais estranhos ao mercado imobiliário. Daí o vício de origem dessas normas técnicas.

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

- d) A imposição de uma metodologia bastante divorciada das boas práticas do mercado imobiliário brasileiro realizada por profissionais valerosos, mas que não militam no mercado imobiliário, cujo fulcro são as operações de captação de imóveis, avaliação imobiliária, compra e venda, locação de imóveis de todos os tipos resultam na indução de equívocos de julgamento. Se os corretores e empresas imobiliárias fossem adotar as práticas e métodos preconizados pela ABNT o tempo dispendido e energia tornariam o segmento imobiliário impraticável, moroso e improdutivo. Em síntese os profissionais afetos ao mercado imobiliário são os corretores de imóveis, que dirigem, atuam e são inclusive por força de Lei seus responsáveis técnicos. Quanto aos nobres profissionais engenheiros e arquitetos deveriam atuar nos segmentos que lhes são específicos dentro dos respectivos campos de atuação profissional.
- e) O Perito do Juízo ressalta que a comparação ideal constitui-se na comparação entre imóveis idênticos, o que nem sempre é factível, somente em raras circunstâncias. Daí o Método dos Dados Comparativos de Mercado ser a mais utilizada e consagrada metodologia de avaliação imobiliária. Impõe a necessidade da coleta de dados de mercado de imóveis semelhantes, com localização próxima ao imóvel objeto da avaliação e com seus valores de oferta no mercado imobiliário local. **Não é por mero acaso que os principais jornais e portais dedicados ao mercado imobiliário publicam com destaque e regularidade os valores medianos do valor do metro quadrado dos bairros das grandes cidades e também das cidades das regiões metropolitanas.**

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

- f) A uniformização mais efetiva no cotidiano do mercado imobiliário (e deve ser adotada também nas avaliações e perícias judiciais) é efetuada pela adoção do desconto do Fator Fonte, conforme foi explicitado no laudo pericial. Para os efeitos de avaliação do valor de mercado de compra e venda ou locatício dos imóveis é o que basta e todas as avaliações mercadológicas são baseadas nesse princípio.

O Perito, caso o MM Juízo após a análise dessa manifestação ainda julgue oportuno manter a Decisão da conversão do julgamento em diligência requer a apresentação de honorários periciais complementares, pois o atendimento da retro Decisão implicaria num considerável volume de horas de trabalho, particularmente checando *in loco* os imóveis e o volume de horas-trabalho no refazimento das análises e cálculos.

O Perito devido ao conjunto elementos arrazoados acima exposto, apresenta-se à presença de Vossa Excelência, mui respeitosamente, requerer sejam mantidas as conclusões do Laudo Pericial.

Por derradeiro, e não menos importante, o Perito informa que seus dados de contato profissional e residenciais estão atualizados no Portal dos Auxiliares da Justiça. O mandado foi efetuado em endereço residencial antigo do Perito.

Termos em que,

Pede e espera deferimento.

São Paulo, 22 de maio de 2024.

MARCELO PEREIRA MACEDO
Corretor e Avaliador de Imóveis & Perito Judicial
CRECI 2ª Região 91.406F – CNAI/COFECI 6.295

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

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

Qualidade em Perícias & Avaliações Imobiliárias

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA MACEDO em 05/10/2023 às 15:02:56 sob o número W5T5257020237874. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0020899-80.2023.8.26.0562 e código 66185909761.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
12ª VARA CÍVEL
RUA BITENCOURT, 144, Santos - SP - CEP 11013-300
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1019809-87.2021.8.26.0562**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Alexandre Bombonati Quagliato e outros**
 Requerido: **Francisco Carlos Quagliato e S/m.**

Tramitação prioritária

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rodrigo Garcia Martinez**

Vistos.

Trata-se de ação de arbitramento e cobrança de aluguel com pedido de tutela provisória de urgência proposta por ALEXANDRE BOMBONATI QUAGLIATO casado com TATIANA RODRIGUES QUAGLIATO e ALBERTO BOMBONATI QUAGLIATO casado com FABÍOLA VELLOSO BINI QUAGLIATO em face de FRANCISCO CARLOS QUAGLIATO e sua esposa MARIA ANGELA FRANCHI QUAGLIATO. Os requerentes, coproprietários de um imóvel comercial localizado à Av. Washington Luiz, nº 23-A e Rua Joaquim Nabuco, nº 75, Santos/SP, afirmam que os requeridos também são coproprietários e condôminos deste imóvel, porém utilizam-no exclusivamente para suas atividades empresariais. Alegam que, embora titulares de parte do imóvel, não recebem nenhum valor referente à sua quota-parte do imóvel, mesmo após tentativas de acordo para promover a sua venda ou a sua locação. Diante da resistência dos requeridos de regularizar a situação e do uso exclusivo do imóvel, ponto empresarial da sociedade *Auto Importadora Nogueiro LTDA*, da qual são seus sócios, os requerentes buscam a cobrança de aluguel desse período. Ressaltam que foi proposta ação de extinção de condomínio, em curso pela Eg. 10ª Vara Cível local, cujo pedido foi julgado procedente, embora contra a sentença foi interposta a apelação. Requereram concessão de tutela provisória de urgência visando arbitrar o valor locatício no montante de R\$ 3.199,87 por mês.

Decisão de fls. 156/157 indeferiu a tutela de urgência.

A requerente interpôs agravo de instrumento contra decisão de fls.156/157.

Foi negado provimento ao recurso interposto pela requerente face à decisão



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
12ª VARA CÍVEL
RUA BITENCOURT, 144, Santos - SP - CEP 11013-300
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

que rejeitou a preliminar (fls. 198/201).

Regularmente citado às fls. 158, o requerido apresentou contestação (fls.166/173), alegando que, a) existia entre ele e o falecido irmão (coproprietário) comodato a título gratuito por meio do acordo verbal quanto à utilização, manutenção e benfeitorias de todas as espécies sobre o imóvel; b) Na ação que corre na 10ª Vara Cível da Comarca de Santos as partes consentiram com a venda do bem imóvel *sub judice* e que o resultado da supracitada ação (Nº: 1006245-41.2021.8.26.0562) produzirá a extinção dos efeitos desta presente ação em pouco tempo; c) Impugnaram o valor que os autores arbitraram a título de aluguel; d) Os réus utilizam-se em verdade de 40% dos 50% que tem direito sobre o imóvel.

Decisão de fls. 209/210 deferiu produção de prova pericial.

Réplica às fls. 248/251.

Laudo pericial às fls. 253/291 avaliou o imóvel em R\$1.257.192,00 (um milhão e duzentos e cinquenta e sete mil e cento e noventa e dois reais) e apurou o valor do aluguel mensal arredondado em R\$8.200,00 (oito mil e duzentos reais).

Em petição intermediária de fls. 334/335 os requerentes reiteram o fato de que não pretendem dividir o imóvel, já que ocorreu a extinção do condomínio.

Em petição intermediária de fls. 337/340 o requerido reiterou a omissão dos requerentes diante da possibilidade de auferir alugueres de terceiros em relação a respectivas cotas do imóvel e apenas o aceitam em sua totalidade.

Em alegações finais às fls. 344/352, ambos requeridos requereram gratuidade de justiça.

Alegações finais às fls. 526/530.

Em petição intermediária de fls.534/536 a parte autora impugnou a concessão do benefício de gratuidade de justiça aos réus.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
12ª VARA CÍVEL
RUA BITENCOURT, 144, Santos - SP - CEP 11013-300
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Decisão de fls. 537/538 converteu o julgamento em diligencia e intimou o perito para reavaliar os cálculos.

O perito se manifestou fls. 552/556 requerendo que sejam mantidas as conclusões do Laudo Pericial ou que apresentem honorários periciais complementares.

Petição intermediária de fls. 561/562 os réus requereram que seja considerada a quantia avaliada em laudo de fls. 178/187.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Inicialmente defiro o pedido de concessão do benefício de gratuidade de justiça. Conforme as declarações de imposto de renda acostadas às fls.441/450 verifica-se que os requeridos não possuem patrimônio relevante, de modo que pode ser acolhida a alegação de hipossuficiência econômica. Embora os requeridos residam em área privilegiada da cidade, deve-se considerar que se tratam de pessoas muito idosas, de modo que além do tempo, suas necessidades e seus cuidados inerentes à idade avançada acabam consumindo grande parte dos seus recursos econômicos, anteriormente acumulados durante sua fase mais ativa de trabalho, de forma, que não se pode exigir-lhes que sacrifiquem os seus gastos de subsistência com as despesas processuais. Logo, defiro-lhes os benefícios da gratuidade, **com efeito ex nunc** (a contar desta decisão, inclusive).

Acerca do suposto comodato gratuito alegado pelo réu, tal ponto não foi controvertido pela autora, de modo que se tornou matéria incontroversa, dispensando a sua prova. Não se olvide que foi alegado na exordial que o somente após o falecimento do coproprietário é que os seus herdeiros propuseram a presente ação, reforçando a conclusão quanto à existência do comodato. Logo, qualquer alteração da posse, de comodato para locação, dependeria da cientificação dos requeridos, de modo que não podem ser cobrados



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
12ª VARA CÍVEL
RUA BITENCOURT, 144, Santos - SP - CEP 11013-300
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

por períodos anteriores à propositura da ação, em respeito ao consentimento do de cujus pelo comodato.

Por outro lado, também restou incontroverso que os requeridos usufruem exclusivamente do bem sem qualquer compensação financeira aos outros condôminos, motivo pelo qual os autores pedem o arbitramento de aluguel.

A propriedade é um direito fundamental garantido pela Constituição Federal (artigo 5º, *caput* e inciso XXII), o qual atribui ao seu titular os poderes de usar, gozar e dispor da coisa, bem como de reivindicá-la de quem injustamente a possua ou detenha (artigo 1.228 do Código Civil).

Por conseguinte, se o seu titular é desprovido dos poderes inerentes ao domínio, ele faz jus à remuneração correspondente, porquanto, entendimento contrário, permitiria a ocorrência de enriquecimento sem causa, que é vedado pelo ordenamento jurídico.

O Código Civil, a respeito dos frutos de coisa comum, preconiza:

“Artigo 1.319: Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou”.

“Art. 1.326. Os frutos da coisa comum, não havendo em contrário estipulação ou disposição de última vontade, serão partilhados na proporção dos quinhões”

A jurisprudência vem reconhecendo o direito à indenização a título de aluguel quando ocorre a ocupação exclusiva de imóvel pelo outro condômino, senão vejamos:

EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO CUMULADA COM ALIENAÇÃO JUDICIAL E ARBITRAMENTO DE ALUGUEL – Decreto de extinção sem julgamento do mérito – Insurgência do autor – Acolhimento - Cabível a extinção do condomínio e alienação judicial



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
12ª VARA CÍVEL
 RUA BITENCOURT, 144, Santos - SP - CEP 11013-300
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

de direitos sobre bem imóvel (objeto de partilha por ocasião do divórcio), ainda que não regularizada a propriedade – Precedentes – Arbitramento de aluguel – Cabimento – Ocupação exclusiva pela ré por mais de 4 anos – Aluguel devido a partir da citação – Procedência decretada - Sentença reformada – Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1002362-48.2017.8.26.0038; Relator (a): Salles Rossi; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araras - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/08/2019; Data de Registro: 20/08/2019)

No entanto, os requeridos só ocupavam o pavimento térreo do imóvel, cuja dimensão é inferior aos 50% da área total, conforme laudo pericial. Além disso, segundo o perito, as salas superiores podem ser individualizadas do acesso ao térreo. Neste sentido, laudo pericial, às fls. 325:

“Sim, as salas, superiores podem ser individualizadas do acesso ao térreo do imóvel objeto dessa lide, inclusive existe uma porta externa com numeração individualizada.

Há a possibilidade de se utilizar a porta já existente no pavimento térreo que dê acesso às escadas já existentes que dão acesso aos pavimentos superiores do imóvel avaliando.

No que concerne ao grau de dificuldade para a execução de tal obra de adequação é baixo, contemplando o fechamento do acesso da loja do pavimento térreo, permitindo o uso das escadas para o acesso ao mezanino e ao pavimento superior.

No que concerne à divisão física do imóvel o fato de depender apenas de simples e pequenas obras civis, inclusive já previstas no projeto original, não afetando absolutamente em nada a estrutura e habitabilidade da construção favorece a sua divisibilidade.

Portanto, podemos definir o valor da locação por metro quadrado pela divisão do valor apurado para o prédio inteiro em R\$26,09 (vinte e seis reais e nove centavos) o metro quadrado. Assim as locações ficariam definidas em:

Pavimento térreo: 128,65m² x R\$26,09 = R\$3.356,48/mês.

