

JOÃO MARCOS FERNANDEZ

Engenheiro Civil – CREA-SP nº 0605231920

PERITO JUDICIAL

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

AO JUÍZO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTOS - SP**Processo nº:** 1003094-28.2025.8.26.0562**Classe - Assunto** **Precatória Cível – Penhora / Depósito / Avaliação****Requerente:** **Ana Paula Alves da Costa Cruz Sociedade Individual de Advocacia e outros****Requerido:** **Freeman Participações e Imóveis Ltda. e outro.**

JOÃO MARCOS FERNANDEZ, PERITO JUDICIAL nomeado por Vossa Excelência nos autos em epígrafe, que tem como requerente **Ana Paula Alves da Costa Cruz Sociedade Individual de Advocacia e outros** e como requerido **Freeman Participações e Imóveis Ltda. e outro**, tendo concluído todas as diligências e os estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente perante Vossa Excelência, apresentar suas conclusões através do seu **LAUDO PERICIAL JUDICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**, dos seguintes imóveis comerciais (salas):

- a) Matrícula nº 91.175 - Sala 61
- b) Matrícula nº 91.176 - Sala 62
- c) Matrícula nº 91.177 - Sala 63
- d) Matrícula nº 91.181 - Sala 71
- e) Matrícula nº 91.182 - Sala 72
- f) Matrícula nº 91.183 - Sala 73
- g) Matrícula nº 91.184 - Sala 74
- h) Matrícula nº 91.185 - Sala 75

Todas as matrículas pertencem ao 01º Ofício de Registro de Imóveis de Santos/SP, e fazem referência aos imóveis comerciais (salas) localizados no Edifício Comercial Joaquim Távora, situado à Rua Joaquim Távora, 128 – Vila Matias, Santos – SP, CEP 11075-300.

JOÃO MARCOS FERNANDEZ

Engenheiro Civil – CREA-SP nº 0605231920

PERITO JUDICIAL

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

LAUDO PERICIAL JUDICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

JUNHO/JULHO - 2025



EDIFÍCIO JOAQUIM TÁVORA

JOÃO MARCOS FERNANDEZ

Engenheiro Civil – CREA-SP nº 0605231920

PERITO JUDICIAL

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

RESUMO**OBJETIVO:**

Determinar os Valores de Mercado para Comercialização (Valores para Venda à Vista)

FINALIDADE:

Perícia Judicial referente ao Processo nº 1003094-28.2025.8.26.0562 da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos-SP.

DATA DA VISTORIA:

12 de junho de 2025

VALOR DA AVALIAÇÃO:

- a) Matrícula nº 91.175 - Sala 61 – R\$ 810.000,00
- b) Matrícula nº 91.176 - Sala 62 – R\$ 610.000,00
- c) Matrícula nº 91.177 - Sala 63 – R\$ 610.000,00
- d) Matrícula nº 91.181 - Sala 71 – R\$ 1.040.000,00
- e) Matrícula nº 91.182 - Sala 72 – R\$ 610.000,00
- f) Matrícula nº 91.183 - Sala 73 – R\$ 610.000,00
- g) Matrícula nº 91.184 - Sala 74 – R\$ 610.000,00
- h) Matrícula nº 91.185 - Sala 75 – R\$ 610.000,00

1 – APRESENTAÇÃO

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

JOÃO MARCOS FERNANDEZ

Engenheiro Civil – CREA-SP nº 0605231920

PERITO JUDICIAL

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

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

- **Parecer Técnico:** *Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade.*

- **Laudo de Avaliação:** *Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações em conformidade com a NBR 14.653, para avaliar o bem.*

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

Desta forma, o engenheiro elabora **Laudo Técnico de Avaliação**.

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

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

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

JOÃO MARCOS FERNANDEZ

Engenheiro Civil – CREA-SP nº 0605231920

PERITO JUDICIAL

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

2 - PREMISSAS

Os imóveis, objetos de estudo deste Laudo de Avaliação, não existem mais no LAYOUT ORIGINAL. Na data da vistoria, todas fotos apresentadas **(ITEM 9)** do sexto e sétimo andar, local das antigas salas deste Laudo de Avaliação, mostram que as áreas já estavam em fase final de obra com novo layout. O condomínio todo está sendo reformado para uma finalidade específica.

As informações sobre os dados de quantidades físicas do imóvel (como áreas e medidas) foram extraídas da documentação fornecida ou consultada.

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

Os imóveis foram avaliados para o fim específico de avaliação de mercado, com enfoque às características descritas nas matrículas.

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

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

3 - METODOLOGIA

Procurou-se adotar o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário relativo a imóveis semelhantes e assemelhados, de mesmo segmento e enquadrados no mesmo universo mercadológico, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus

JOÃO MARCOS FERNANDEZ

Engenheiro Civil – CREA-SP nº 0605231920

PERITO JUDICIAL

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

preços, por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.

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

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

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

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

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

JOÃO MARCOS FERNANDEZ

Engenheiro Civil – CREA-SP nº 0605231920

PERITO JUDICIAL

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

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

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

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

4 - REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Este Engenheiro Civil / Avaliador de Imóveis optou neste presente caso por apresentar um **Laudo Técnico de Avaliação**.

5 - DOCUMENTAÇÕES CONSULTADAS

- a) Matrícula nº 91.175 - Sala 61
- b) Matrícula nº 91.176 - Sala 62
- c) Matrícula nº 91.177 - Sala 63
- d) Matrícula nº 91.181 - Sala 71
- e) Matrícula nº 91.182 - Sala 72
- f) Matrícula nº 91.183 - Sala 73
- g) Matrícula nº 91.184 - Sala 74
- h) Matrícula nº 91.185 - Sala 75

JOÃO MARCOS FERNANDEZ

Engenheiro Civil – CREA-SP nº 0605231920

PERITO JUDICIAL

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

Todas as matrículas pertencem ao 01º Ofício de Registro de Imóveis de Santos/SP, e fazem referência aos imóveis localizados no Edifício Comercial Joaquim Távora, situado à Rua Joaquim Távora, 128 – Vila Matias, Santos – SP, CEP 11075-300.

6 - VISTORIA

A vistoria foi realizada dia 12/06/2025 às 10h. Este perito foi recebido e acompanhado pelo Sr. Arquiteto Cesar Freitas, responsável técnico e gerenciador da obra.

Por ocasião da vistoria, este Perito Judicial constatou que os imóveis comerciais (salas) foram descaracterizados em sua forma, qual seja, as paredes divisórias que originalmente existiam foram demolidas para formar um amplo salão para ser utilizado para a atividade médico-hospitalar.

No entanto, não houve a unificação das suas respectivas matrículas de imóveis.



JOÃO MARCOS FERNANDEZ

Engenheiro Civil – CREA-SP nº 0605231920

PERITO JUDICIAL

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

7 – EDIFÍCIO JOAQUIM TÁVORA

O EDIFÍCIO JOAQUIM TÁVORA, no qual localizavam-se as salas em avaliação, possui uma garagem no subsolo, recepção no andar térreo, garagens do 1º ao 4º pavimento, do 5º ao 20º andar eram 6 salas por andar (sendo 1 de frente, 4 laterais e 1 de fundos).

8 – LOCALIZAÇÕES DAS SALAS NO EDIFÍCIO JOAQUIM TÁVORA**Sexto andar:**

- a) Matrícula nº 91.175 - Sala 61
- b) Matrícula nº 91.176 - Sala 62
- c) Matrícula nº 91.177 - Sala 63

Sétimo andar:

- d) Matrícula nº 91.181 - Sala 71
- e) Matrícula nº 91.182 - Sala 72
- f) Matrícula nº 91.183 - Sala 73
- g) Matrícula nº 91.184 - Sala 74
- h) Matrícula nº 91.185 - Sala 75

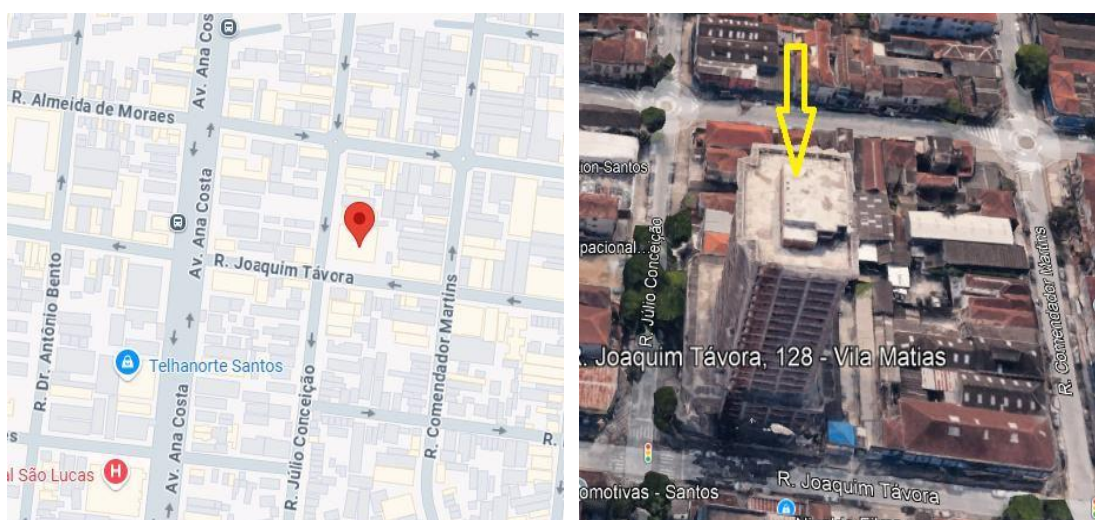
O EDIFÍCIO JOAQUIM TÁVORA, onde estão os imóveis comerciais em estudo, situado à rua Joaquim Távora, 128 – Vila Matias – Santos – SP CEP 11075-300, localiza-se no quarteirão formado pelas ruas: Joaquim Távora, Júlio Conceição, Almeida de Moraes e Comendador Martins.

JOÃO MARCOS FERNANDEZ

Engenheiro Civil – CREA-SP nº 0605231920

PERITO JUDICIAL

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



Trata-se de um edifício localizado na Vila Matias, dotada de todos os melhoramentos públicos e de infraestrutura urbana, com áreas residenciais e comerciais.

9 – FOTOS DOS ANDARES DAS ANTIGAS SALAS**SEXTO ANDAR**

JOÃO MARCOS FERNANDEZ

Engenheiro Civil – CREA-SP nº 0605231920

PERITO JUDICIAL

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



SÉTIMO ANDAR



JOÃO MARCOS FERNANDEZ

Engenheiro Civil – CREA-SP nº 0605231920

PERITO JUDICIAL

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



JOÃO MARCOS FERNANDEZ

Engenheiro Civil – CREA-SP nº 0605231920

PERITO JUDICIAL

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

10 – PESQUISA DE MERCADO**ELEMENTOS AMOSTRAIS DE REFERÊNCIA**

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

Elemento 01**Endereço:** Avenida Ana Costa, 121 - sala 31 – Vila Matias - Santos-SP.

Área útil 101,00m², 2 WC, 1 vaga

Preço de Venda: R\$ 450.000,00**Fonte:** Bruno Andrade (corretor) – Lopes Tel.: (13) 99682.4625

Elemento 02**Endereço:** Avenida Ana Costa, 255 – sala 72 - Gonzaga – Santos- SP.

Área útil 135,00 m², 3 WC, 2 vagas

Preço de Venda: R\$ 840.000,00**Fonte:** Mateus Henrique (corretor) – R3 Real Estate Tel.: (13) 99632.5510

Elemento 03**Endereço:** Avenida Senador Feijó, 682 – sala 53 - Vila Matias – Santos- SP.

Área útil 67,00 m², 1 WC, 2 vagas

Preço de Venda: R\$ 550.000,00**Fonte:** Bruno Andrade (corretor) – Lopes Tel.: (13) 99682.4625

JOÃO MARCOS FERNANDEZ

Engenheiro Civil – CREA-SP nº 0605231920

PERITO JUDICIAL

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

Elemento 04**Endereço:** Rua São Paulo, 41 - sala 51 – Vila Matias – Santos-SP.

Área útil 40m², 1 WC, 1 vaga

Preço de Venda: R\$ 280.000,00**Fonte:** Bruno Andrade (corretor) – Lopes Tel.: (13) 99682.4625

Elemento 05**Endereço:** Rua Leonardo Roitman, 27 – sala 41 – Vila Matias – Santos-SP.

Área útil 60,00 m², 1 WC, 1 vaga

Preço de Venda: R\$ 330.000,00**Fonte:** Cíntia (corretora) – Tel.: (13) 99192.4858

Elemento 06**Endereço:** Rua Joaquim Távora, 93 – sala 81 – Vila Matias - Santos – SP

Área útil 99,53m², 2 WC, 1 vaga

Preço de Venda: R\$ 440.000,00**Fonte:** Gardenia (corretora) – Gávea Imobiliária Tel.: (13) 99198.8080

Elemento 07**Endereço:** Rua Campos Melo, 157 – sala 1901 – Vila Matias - Santos – SP.

Área útil 43,00m², 1 WC, 1 vaga

Preço de Venda: R\$ 300.000,00**Fonte:** Mateus Henrique (corretor) – R3 Real Estate Tel.: (13) 99632.5510

Elemento 08**Endereço:** Avenida Conselheiro Nébias, 688 – sala 71 - Boqueirão – Santos – SP

Área útil 103,00m², 2 WC, 1 vaga

Preço de Venda: R\$ 440.000,00**Fonte:** Mateus Henrique (corretor) – R3 Real Estate Tel.: (13) 99632.5510

JOÃO MARCOS FERNANDEZ

Engenheiro Civil – CREA-SP nº 0605231920

PERITO JUDICIAL

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

Elemento 09**Endereço:** Rua Tolentino Filgueiras, 145 – sala 91 - Gonzaga – Santos – SP.

Área útil 168,00m², 3 WC, 2 vagas

Preço de Venda: R\$ 850.000,00**Fonte:** Renato Moreira (corretor) – IMOB Imóveis Tel.: (13) 99143.1001

Elemento 10**Endereço:** Rua Azevedo Sodré 156 – Sala 34 – Gonzaga – Santos – SP.

Área útil 45,00m², 2 WC, 1 vaga

Preço de Venda: R\$ 320.000,00**Fonte:** Renato Moreira (corretor) – IMOB Imóveis Tel.: (13) 99143.1001

Elemento 11**Endereço:** Rua Dr Emilio Ribas, 94 – sala – 41- Vila Matias – Santos – SP

Área útil 43,00m², 1 WC, 1 vaga

Preço de Venda: R\$ 300.000,00**Fonte:** Mateus Henrique (corretor) – R3 Real Estate Tel.: (13) 99632.5510

Elemento 12**Endereço:** Avenida Conselheiro Nébias, 580 – sala 23 - Boqueirão – Santos – SP.

Área útil 56,00m², 2 WC, 1 vaga

Preço de Venda: R\$ 340.000,00**Fonte:** Nathália (corretora) – Roda Imóveis Tel.: (13) 3227.3538

Elemento 13**Endereço:** Rua Bitencourt, 141 – Sala 72 – Vila Matias – Santos – SP.

Área útil 57,00m², 2 WC, 1 vaga

Preço de Venda: R\$ 350.000,00**Fonte:** Mateus Henrique (corretor) – R3 Real Estate Tel.: (13) 99632.5510

JOÃO MARCOS FERNANDEZ

Engenheiro Civil – CREA-SP nº 0605231920

PERITO JUDICIAL

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

Elemento 14

Endereço: Avenida Senador Pinheiro Machado, 22 - sala 21- Vila Matias – Santos – SP

Área útil 83,00m², 1 WC, 1 vaga

Preço de Venda: R\$ 336.000,00

Fonte: Luana (corretora) – Apollo ON - Tel.: (13) 3568.6268

11 – FATORES DE CORREÇÃO

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

Fator Vaga de Garagem: Como as unidades avaliadas possuem duas vagas de garagem demarcada, usaremos fator de correção de R\$30.000,00 por vaga.

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

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

JOÃO MARCOS FERNANDEZ

Engenheiro Civil – CREA-SP nº 0605231920

PERITO JUDICIAL

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

12 – TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)

ITEM	PREÇO DE VENDA (R\$)	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO (R\$)	FATOR VAGA DE GARAGEM (R\$)		ÁREA PRIVATIVA (m²)	PREÇO TRATADO (R\$/m²)
1	450.000,00	0,9	405.000,00	R\$ 30.000,00	435.000,00	101	4.306,93
2	840.000,00	0,9	756.000,00		756.000,00	135	5.600,00
3	550.000,00	0,9	495.000,00		495.000,00	67	7.388,06
4	280.000,00	0,9	252.000,00	R\$ 30.000,00	282.000,00	40	7.050,00
5	330.000,00	0,9	297.000,00	R\$ 30.000,00	327.000,00	60	5.450,00
6	440.000,00	0,9	396.000,00	R\$ 30.000,00	426.000,00	99,53	4.280,12
7	300.000,00	0,9	270.000,00	R\$ 30.000,00	300.000,00	43	6.976,74
8	440.000,00	0,9	396.000,00	R\$ 30.000,00	426.000,00	103	4.135,92
9	850.000,00	0,9	765.000,00		765.000,00	168	4.553,57
10	320.000,00	0,9	288.000,00	R\$ 30.000,00	318.000,00	45	7.066,67
11	300.000,00	0,9	270.000,00	R\$ 30.000,00	300.000,00	43	6.976,74
12	340.000,00	0,9	306.000,00	R\$ 30.000,00	336.000,00	56	6.000,00
13	350.000,00	0,9	315.000,00	R\$ 30.000,00	345.000,00	57	6.052,63
14	336.000,00	0,9	302.400,00	R\$ 30.000,00	332.400,00	83	4.004,82
							79.842,21

A média aritmética dos preços tratados por metro quadrado de área privativa, dos 14 elementos amostrais em oferta para venda, resulta em **R\$5.703,02/m²**.

13 – INTERVALO DE DISCREPÂNCIA

Sobre a média tratada acima encontrada de **R\$5.703,02 / m²** se faz necessário estabelecer um intervalo de discrepância na ordem de 30% para cima e para baixo da referida média, a fim de que eventuais elementos de referência que estejam fora desta faixa sejam excluídos, como segue:

$$R\$5.703,02 / m^2 \times 1,30 = R\$ 7.413,93 / m^2 \text{ (limite máximo)}$$

$$R\$5.703,02 / m^2 \times 0,70 = R\$ 3.992,11 / m^2 \text{ (limite mínimo)}$$

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

JOÃO MARCOS FERNANDEZ

Engenheiro Civil – CREA-SP nº 0605231920

PERITO JUDICIAL

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

14 – CÁLCULOS DOS VALORES DE CADA SALA

Os valores a seguir foram calculados utilizando a área útil de cada sala multiplicada pela média aritmética encontrada acima (**R\$5.703,02 / m²**) e usando o Fator Vaga de Garagem.

Item	Matrícula	Sala	Área Útil	Valor Médio/m²	Fator Vaga de Garagem	Valor da Unidade	Valor de Mercado
a	9.175	61	142,52	5.703,02		812.794,41	R\$ 810.000,00
b	9.176	62	107,68	5.703,02		614.101,19	R\$ 610.000,00
c	9.177	63	107,68	5.703,02		614.101,19	R\$ 610.000,00
d	9.181	71	165,56	5.703,02	R\$ 60.000,00	1.044.223,45	R\$ 1.040.000,00
e	9.182	72	107,68	5.703,02		614.101,19	R\$ 610.000,00
f	9.283	73	107,68	5.703,02		614.101,19	R\$ 610.000,00
g	9.184	74	107,68	5.703,02		614.101,19	R\$ 610.000,00
h	9.185	75	107,68	5.703,02		614.101,19	R\$ 610.000,00

15 – AVALIAÇÃO

Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel, análise da documentação apresentada, análise e considerações objetivas e subjetiva do Perito Avaliador de Imóveis, que o imóvel urbano comercial (salas), objeto deste Laudo Pericial Judicial, situado no 6º e 7º pavimentos do EDIFÍCIO JOQUAUM TÁVORA, localizado na Rua Joaquim Távora nº 128, Vila Matias, Município de Santos / SP, CEP 11075-300, pode ser **AVALIADO**, nas condições normais de mercado, em:

Valores de Mercado para Comercialização
(Valor para Venda à Vista):

- a) Matrícula nº 91.175 - Sala 61 – R\$ 810.000,00
- b) Matrícula nº 91.176 - Sala 62 – R\$ 610.000,00
- c) Matrícula nº 91.177 - Sala 63 – R\$ 610.000,00
- d) Matrícula nº 91.181 - Sala 71 – R\$1.040.000,00

JOÃO MARCOS FERNANDEZ

Engenheiro Civil – CREA-SP nº 0605231920

PERITO JUDICIAL

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

- e) Matrícula nº 91.182 - Sala 72 – R\$ 610.000,00
- f) Matrícula nº 91.183 - Sala 73 – R\$ 610.000,00
- g) Matrícula nº 91.184 - Sala 74 – R\$ 610.000,00
- h) Matrícula nº 91.185 - Sala 75 – R\$ 610.000,00

Obs.: Os valores acima devem ser considerados como sendo os mais prováveis valores para venda dos imóveis, podendo haver uma variação lícita em torno de 5% para mais ou para menos, considerado como sendo para negociações direta entre vendedor e comprador, sem qualquer custo de intermediação ou comissão de corretagem.

Santos, 16 de julho de 2025

JOÃO MARCOS FERNANDEZ

Engenheiro Civil – CREA 0605231920

PERITO JUDICIAL

JOÃO MARCOS FERNANDEZ

Engenheiro Civil – CREA-SP nº 0605231920

PERITO JUDICIAL

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

AO JUÍZO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTOS – SP**Processo nº: 1003094-28.2025.8.26.0562****Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**

JOÃO MARCOS FERNANDEZ, PERITO JUDICIAL nomeado no processo em epígrafe, em atenção a intimação recebida por e-mail às fls.170, vem, perante Vossa Excelência, **MANIFESTAR-SE À IMPUGNAÇÃO** de seu laudo judicial de avaliação juntado às fls. 106/124, como segue:

Preliminarmente, há de se constatar que a parte requerida não indicou Assistente Técnico, o qual poderia ter acompanhado a vistoria, argumentar de forma técnica e formular quesitos a este Perito Judicial.

Em sua impugnação ao laudo judicial, a parte requerida pede que este Perito Judicial aprecie o laudo de avaliação de fls. 396/425 e 426/463 e também a avaliação de fls. 464, juntadas no processo judicial nº 0035804-20.2023.8.26.0100 da 10ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo / SP.

Alega que essas avaliações comprovam que os bens possuem valores de mercado acima daqueles alcançados por este Perito Judicial.

Requer que se faça a adequação do laudo judicial ou justifique tecnicamente sua inaplicabilidade ou irrelevância para o resultado pericial ao caso concreto.

JOÃO MARCOS FERNANDEZ

Engenheiro Civil – CREA-SP nº 0605231920

PERITO JUDICIAL

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

Veja Excelência, o trabalho de um Perito Judicial nomeado deve ser imparcial e isento de qualquer interferência ou influência que possa modificar sua convicção técnica e pessoal.

Portanto, em princípio, não há qualquer obrigatoriedade para que um Perito Judicial adeque seu trabalho em relação aos trabalhos de terceiros.

No entanto, em homenagem ao contraditório e ampla defesa, este Perito Judicial esclarece os motivos para os quais não analisou as referidas avaliações juntadas pela parte requerida.

O laudo de avaliação de fls. 396/425 e 426/463, apesar de se apresentar tecnicamente correto e dentro das normas avaliatórias, está datado de 06 de setembro de 2018, portanto tem quase oito anos e encontra-se obviamente defasado da realidade do atual mercado imobiliário.

Seu valor final alcançado é de R\$4.379.554,68 provando sua invalidação em relação a qualquer comparação ou análise contemporânea.

Pela doutrina avaliatória, uma avaliação mercadológica de um bem imóvel, tem validade de no máximo seis meses, tendo em vista a dinâmica do mercado imobiliário, que pode subir ou cair após esse intervalo de tempo.

Por sua vez, a avaliação de fls. 464 é de 07 de agosto de 2024, o que comprova também sua defasagem temporal, e com um valor final de R\$7.796.580,00.

Mas, como se não bastasse, se trata de uma avaliação simples, sem qualquer critério técnico ou rigor normativo, podendo ser classificada como uma simples “opinião de valor” de um corretor imobiliário, sem qualquer fundamentação

JOÃO MARCOS FERNANDEZ

Engenheiro Civil – CREA-SP nº 0605231920

PERITO JUDICIAL

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

técnica ou pesquisa de mercado, não podendo servir para qualquer análise comparativa, sendo, portanto, uma avaliação apenas subjetiva.

A “opinião de valor” realizada por um corretor de imóveis, apesar de ser um documento juridicamente legalizado, não tem a mesma complexidade técnica de um laudo de avaliação completo.

É importante ressaltar que este Perito Judicial fez um laudo de avaliação com fundamentação objetiva, conforme determina as NBR 14.653 da ABNT, ficando sua convicção pessoal de valor limitada aos elementos técnicos e objetivos apresentados no laudo judicial.

Assim, em razão do exposto acima, este Perito Judicial RATIFICA todos os termos e conteúdo de seu laudo de avaliação, bem como os valores de mercado consignados ao final, qual seja, o valor de mercado total de **R\$5.510.000,00 (cinco milhões, quinhentos e dez mil reais)**, conforme demonstrado pela pesquisa de mercado realizada dentro dos padrões de isenção e imparcialidade.

Nestes termos, pede deferimento.

Santos, 11 de março de 2026

João Marcos Fernandez

Perito Judicial

JOÃO MARCOS FERNANDEZ

Engenheiro Civil – CREA-SP nº 0605231920

PERITO JUDICIAL

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

AO JUÍZO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTOS – SP**Processo nº: 1003094-28.2025.8.26.0562****Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**

JOÃO MARCOS FERNANDEZ, PERITO JUDICIAL nomeado no processo em epígrafe, em atenção a intimação recebida referente a r. decisão de fls.182, vem, perante Vossa Excelência, MANIFESTAR-SE em relação aos **questitos complementares** juntados às fls. 178/181, como segue:

Quesito Complementar 1. Considerando que o laudo técnico de 2018 avaliou o imóvel em R\$ 4.379.554,68, o perito pode informar qual seria o valor atualizado desse montante para o ano de 2025, aplicando os índices oficiais de inflação (IGP-M ou IPCA) e desvalorização imobiliária da cidade de Santos/SP?

Resposta: Quesito prejudicado. Relacionar a evolução do mercado imobiliário com qualquer índice indexador de preços de produtos e serviços que reflitam a inflação do período é um grave erro conceitual. O mercado imobiliário possui evolução independente de qualquer índice inflacionário, pois segue a “lei da oferta e procura” na qual pode ocorrer excessiva valorização ou excessiva desvalorização dependendo do aquecimento ou desaquecimento da economia do país como um todo. Portanto, querer atualizar o valor de 2018 de um imóvel por qualquer indexador e considerar que o resultado estaria representando um valor correto, seria um erro inadmissível para avaliar um imóvel.

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

Resposta: Apesar de que a nomeação deste Perito Judicial ter sido para que fossem avaliados oito imóveis (salas comerciais individualizadas e com matrículas de imóveis independentes), por ocasião da vistoria verificou-se que as mesmas haviam sido unificadas fisicamente. No entanto, nos autos do processo não se verificou qualquer informação de que a unificação física dos imóveis tenha sido feita também documentalmente por meio da unificação das matrículas dos imóveis. Nesse sentido, pelo ponto de vista do mercado

Resposta: A nomeação deste Perito Judicial foi para que fossem avaliados oito imóveis independentes (oito salas comerciais) para a determinação de seus valores perante o mercado imobiliário e não para a avaliação de um único imóvel fisicamente unificado. Portanto, a utilização de salas comerciais de pequeno porte como elementos de referência para a pesquisa de mercado, está absolutamente correta. A escolha das amostras deve ter relação diretamente comparáveis com os imóveis avaliados, no caso, oito salas comerciais e não um andar inteiro.

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

Perito Judicial