

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL  
DA COMARCA DE POÁ.

PROC. N° 462.01.1997.002661-9/000000-000  
N° ORDEM: 477/1997

462 FPC/A.14.000225.15-6 210314 1447 04

Celso Couto Junior, engenheiro civil, perito judicial nomeado nos Autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida por ARMENIO DA SILVA AMEIXEIRA E OUTRO, contra MARIA PIRES D'AVILA E OUTROS, atendendo R. Determinação de V. Exa., vem se manifestar sobre o documento de fls. 269/271 e o faz nos seguintes termos:

1 - A Requerida volta a repetir parte do anteriormente requerido às fls. 227/239, que não pode haver vários elementos da pesquisa de mercado localizados na mesma rua, que não há identificação dos elementos, que os mesmos não estão caracterizados, etc, que Isso contraria as normas técnicas. Junta cópias de normas.

Basta uma leitura atenta das normas juntadas e se verifica que essa "proibição" alegada não existe, que as normas foram obedecidas na elaboração do laudo pericial, conforme já respondido pelo signatário às fls. 260/267.

Cabe ressaltar alguns parágrafos das fls. 260/267, de lavra do signatário:

*Item 4 – Os elementos da pesquisa de mercado, embora não apareçam da imagem do Google às fls. 173, são da mesma região SOCIOECONÔMICA do imóvel avaliando. A Avaliação do Laudo Pericial, inclusive a pesquisa de mercado, **atende as normas vigentes**, tanto é que o Digno Assistente Técnico a utilizou em seus cálculos (posteriormente comentaremos o seu Parecer Técnico).*



*Não existe nas Normas Técnicas vigentes nenhum impedimento de que elementos coletados na pesquisa de mercado estejam localizados na mesma Rua.*

*Item 6 – A localização dos imóveis levantados na pesquisa de mercado foi feita junto às imobiliárias, onde os corretores apontaram no mapa a localização dos mesmos. A verificação da veracidade das informações poderá ser feita da mesma maneira, consultando as imobiliárias, uma vez que na pesquisa constam telefones e nomes dos corretores.*

Os imóveis estão individualizados e identificados. Caso a Autora tenha dúvida, basta consultar as imobiliárias apontadas no laudo, como dito anteriormente, pois todas as fontes estão identificadas.

*Item 7 – A Avaliação Técnica não leva em conta apenas a os valores de venda dos imóveis ofertados, leva em conta outros fatores apontados nas Normas Técnicas, tais como: localização, testada, profundidade, topografia, etc.*

A situação paradigma é de imóvel localizado em via pavimentada, com guia, sarjeta, iluminação pública, etc. Caso algum elemento não se enquadrasse dentro da situação paradigma, a correção seria feita. No presente caso, não existe nenhuma correção além das apontadas no laudo.

2 - De fato os imóveis que compõe os elementos 13, 14 e 15 estão localizados dentro de condomínio.

Os terrenos localizados dentro de condomínios podem ter preços maiores, menores ou similares a terrenos localizados fora do condomínio.

No presente caso, esses elementos estavam com preço ligeiramente menor que a média da região.

Apresentamos abaixo novos cálculos, excluindo-se os elementos localizados em condomínio.

**RESUMO:**

| ELEMENTO N° | VALOR - R\$ / m <sup>2</sup> |
|-------------|------------------------------|
| 01          | 389,64                       |
| 02          | 466,08                       |
| 03          | 384,11                       |
| 04          | 384,11                       |
| 05          | 384,11                       |
| 06          | 384,11                       |
| 07          | 384,11                       |
| 08          | 431,29                       |
| 09          | 486,57                       |
| 10          | 384,11                       |
| 11          | 436,67                       |
| 12          | 395,02                       |

MÉDIA ..... R\$ 409,16 / m<sup>2</sup>  
DESVIO PADRÃO ..... R\$ 36,71 / m<sup>2</sup> ou 8,97 %

**CÁLCULO DA MÉDIA SANEADA (MS):**

limite superior: 1,30 x R\$ 409,91 = R\$ 531,91 / m<sup>2</sup>  
limite inferior: 0,70 x R\$ 409,91 = R\$ 286,41 / m<sup>2</sup>

Elementos a descartar: Nenhum

**VALOR DO TERRENO:**

Considerando o terreno com 10,00 m de frente (objeto da penhora)

$VT = S \times qmf \times (a/r)^{0,25} \times (M_a/F)^{0,5}$ , onde:

Substituindo e calculando:

$VT = 500,00 \times R\$ 409,16 \times (10,00/10,00)^{0,25} \times (40,00/50,00)^{0,5} = R\$ 182.981,91$

**VT ≈ R\$ 183.000,00**

**Considerando o terreno com 11,50 m de frente (frente efetiva do imóvel)**

$$VT = S \times qmf \times (a/r)^{0,25} \times (M_a/F)^{0,5}, \text{ onde:}$$

Substituindo e calculando:

$$VT = 576,20 \times R\$ 409,16 \times (11,50/10,00)^{0,25} \times (40,00/50,10)^{0,5} = R\$ 218.148,39$$

$$VT \approx R\$ 218.150,00$$

3 – Em que pese o argumento da Requerida que quando da construção das benfeitorias, a classificação seria “padrão médio”, a classificação deve ser feita na data do laudo. Na data do laudo, como já dito às fls. 260/267 a classificação é “padrão simples”. A depreciação pela idade esta contemplada no laudo.

**Visando subsidiar a decisão de V. Exa. apresentamos os valores apontados nos Autos, lembrando que o valor do imóvel é a soma dos valores do terreno e da benfeitoria:**

#### **VALOR DO TERRENO:**

**Considerando o terreno com 10,00 m de frente (objeto da penhora)**

Inclusos os elementos 13, 14 e 15: R\$ 177.500,00

Excluso os elementos 13, 14 e 15: R\$ 183.000,00

Apontado pelo Assistente Técnico da Requerida: R\$ 194.179,00

**Considerando o terreno com 11,50 m de frente (frente efetiva do imóvel)**

Inclusos os elementos 13, 14 e 15: R\$ 211.900,00

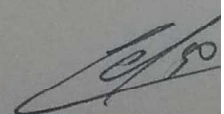
Excluso os elementos 13, 14 e 15: R\$ 218.150,00

Apontado pelo Assistente Técnico da Requerida: R\$ 231.505,00

#### **VALOR DAS BENFEITORIAS**

Apontado no laudo pericial: R\$ 76.100,00

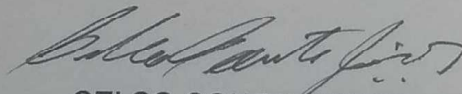
Apontado pelo Assistente Técnico da Requerida: R\$ 114.020,00



### ENCERRAMENTO

A presente manifestação foi digitada em 5 folhas, de um só lado, estando todas elas rubricadas e esta última datada e assinada.

Poá, 20 de maio de 2.014.



CELSO COUTO JUNIOR  
Eng. Civil - CREA 60.941/D  
Membro Titular do Instituto Brasileiro de  
Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE