


LAUDO DE AVALIAÇÃO**001/2023****RESUMO**

Endereço do imóvel Av. Aurora Forti Neves, 1030, Apto 613, 6° Andar, Torre B.			
Cidade Olímpia	UF SP		
Objetivo da Avaliação Determinação do valor de mercado			
Finalidade da Avaliação Avaliação de cota imobiliária			
Solicitante e/ou Interessado SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIAS S/A			
Proprietário SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIAS S/A			
Tipo de Imóvel Apartamento (cota).	Áreas do imóvel (m ²) 63,59		
Metodologia Método Comparativo direto de dados de mercado		Especificação (fundamentação/precisão) Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.	
Valor de Avaliação do Imóvel R\$ R\$92.000,00		Classificação quanto a liquidez do Imóvel Normal	
Nome do Responsável Técnico Wellington Clarindo da Silva	CPF do RT 105.067.636-09	Formação do RT Eng. Civil	CREA do RT 2621015263

Assinatura do Responsável Técnico

Olímpia, 25 de Abril de 2023

Local/Data

01 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE**SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIAS S/A****02. FINALIDADE**

Avaliação de cota imobiliária.

03. OBJETIVO

Determinação do valor de mercado.

04. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida: Registro do imóvel (cota imobiliária).
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 15/04/2023.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).
- O imóvel encontrava-se ocupado, porém a vistoria aconteceu nas áreas comuns e em um imóvel similar conforme orientado na norma ABNT 14653, ÍTEM 7.3.5.2, página 20.

7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

As considerações hipotéticas sobre o imóvel que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o(s) imóvel(eis) objeto estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializadas ou locados.

Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

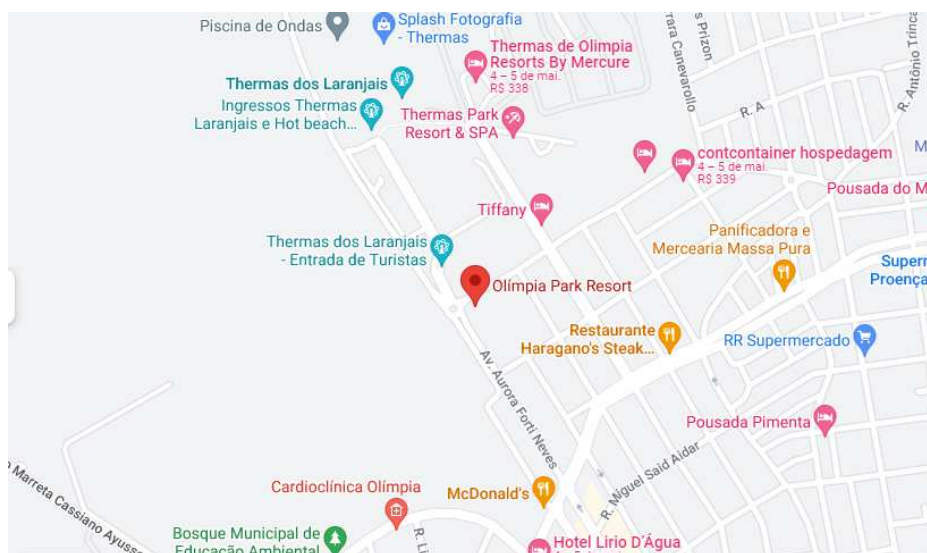
05 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

- Tipo do bem: Apartamento (fração 1/13 avos de apartamento comercial).
- Matrícula n.º 61.233
- Ocupante do imóvel: O imóvel encontra-se ocupado.

- Endereço: Av. Aurora Forti Neves, 1030, torre B, nº 613 – Condomínio Olímpia Park Resort.
- Cidade: Olímpia/SP
- Área privativa (m²): 63,59
- Área comum (m²):39,35

Caracterização da região:

O imóvel está localizado na ZONA urbana da cidade de Olímpia, com infraestrutura completa (água, esgoto, energia elétrica, pavimentação, coleta de lixo e transporte coletivo), e facilidade de acesso pela Avenida Aurora Forti Neves. A região é formada por construções de padrão construtivo elevado e está localizado em frente ao **Thermas Dos Laranjais**



Caracterização do Imóvel:

O imóvel avaliando de uso comercial possui 2 quartos, 2 banheiros, cozinha americana e varanda. Possui ar-condicionado, sofá-cama, TV, frigobar e micro-ondas.

O resort oferece parque aquático com piscinas quentes e frias, parque infantil, sala de jogos, espaço juvenil, sala de cinema exclusiva, academia, jacuzi, aluguel de bicicletas, spa, sauna e está localizado à poucos metros do “Thermas Dos Laranjais”.

06. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A cidade de Olímpia possui uma população de aproximadamente 55.000 habitantes. Considerando que vem ocorrendo em nosso país uma retomada da atividade econômica no pós-pandemia, principalmente no mercado imobiliário, o setor encontra-se aquecido com alto número de transações imobiliárias.

A quantidade de **ofertas** de bens similares é média e a **absorção** pelo mercado pode ser considerada normal.

O imóvel que está sendo avaliado possui padrão construtivo compatível com o encontrado na cidade, sendo as áreas similares à maior parte das cotas selecionados na amostra. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, este é classificado como de LIQUIDEZ NORMAL.

07. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “**Método Comparativo de Dados de Mercado**”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2. .

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home” com cálculos em anexo.

Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados Período de pesquisa: de 15/04/2023 a 24/04/2023.

Os dados coletados foram todos de oferta através de imobiliárias e sites especializados. No total foram pesquisados 25 dados na região próxima do imóvel avaliando e possuindo padrões de acabamento e estado de conservação similar.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- **Área Privativa:** variável independente quantitativa, que informa a área privativa de cada elemento. Amplitude da amostra: 45,00m² a 102,00m².
- **Área Total:** variável independente quantitativa, que informa a área privativa de cada elemento. Amplitude da amostra: 45,00m² a 102,00m².
- **Dormitórios:** variável independente quantitativa, que informa a quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios.
- **Valor Total:** variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor venal total e sua respectiva área. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 33.000,00 a R\$ 165.000,00.
- **Diárias/Ano:** Quantidade de diárias que o dono da cota pode usufruir do imóvel por ano.

- O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no Anexo.

8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
Graus		III	II	I	Soma
Pontos Mínimos		16	10	6	16
Itens obrigatórios		2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo					II

Grau de Fundamentação **II** e Grau de Precisão **III**.

09 RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Atributos de entrada:

Variável	
Área Privativa	63,59
Area total	166,52
Dormitórios	2
Diárias/Ano	28

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Valor Médio	Valor mínimo	Valor Máximo
R\$101.411,38	R\$98.440,22 (-2,93%)	R\$104.472,21 (+3,02%)

Resultados para o Campo de Arbítrio:

Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo
R\$101.411,38	R\$98.440,22	R\$104.472,21
Valor adotado: R\$92.000,00		

Usou-se depreciação de 10% no valor calculado devido a todos os elementos da amostra ser de oferta, em seguida arredondamos o resultado de acordo com o preconizado em norma.

10. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão o valor venal de mercado:

Valor de avaliação: R\$ 92.000,00 (Noventa e dois mil reais).

12. ANEXOS

- Anexo I: Tabela de dados amostrais
- Anexo II: Cálculos – modelos de regressão, tratamentos estatísticos, projeções de valor, e tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação
- Anexo III: Documentação Fotográfica;
- Anexo IV: Documentação do imóvel
- Anexo V: Termo de comparecimento
- Anexo VI: ART

Olímpia, 05 de Setembro de 2022.

Responsável técnico: **Wellington Clarindo da Silva**
CPF:105.067.636-09
Eng. Civil – CREA: **2621015263**

Anexo I: Tabela de dados Amostrais

Endereço	Cod. Oferta	Informante	Telefone do informante	Area total	Area privativa	Dormitórios	Diárias/ano	Valor total
Avenida Ferrasa Nº 150 - Jardim Alfredo Zucca, HOT BEACH SUITES.	COD:0000000489	Quest Imove (17)3304-60		70	70	2	28 \$	125.000,00
Avenida Ferrasa Nº 150 - Jardim Alfredo Zucca, HOT BEACH SUITES.	COD:1171448339	Daniel Lima (17)99953-2		52	52	1	28 \$	69.000,00
Rua Guarani, 01 - Parque das Águas. WHYNDAM THERMAS.	COD:1106957485	Wilson Greg (11)96863-8		45	45	1	42 \$	60.000,00
Av. Aurora Forti Neves, 1.030 - Santa Ifigênia. OLIMPIA PARK RESORT	COD:1023766015	Imoveis Belli (11)4524-84		88	88	1	28 \$	120.000,00
Av. Aurora Forti Neves, 1.030 - Santa Ifigênia. OLIMPIA PARK RESORT	COD:863432795	Elziner Henri (17)99216-0		47	47	1	28 \$	51.000,00
Avenida Ferrasa Nº 150 - Jardim Alfredo Zucca, HOT BEACH SUITES.	COD:2978051112	Eliandra S S (16)99405-4.		65	65	2	14 \$	52.000,00
Av. Aurora Forti Neves, 1.030 - Santa Ifigênia. OLIMPIA PARK RESORT	COD:FL0625-MIN	Minari Imóve (17) 98136-C		74	64	2	28 \$	40.000,00
Av. Aurora Forti Neves, 1.030 - Santa Ifigênia. OLIMPIA PARK RESORT	COD:FL0832-MIN	Minari Imóve (17) 98136-C		74	46	1	28 \$	66.000,00
Av. Aurora Forti Neves, 1.030 - Santa Ifigênia. OLIMPIA PARK RESORT	COD:FL0831-MIN	Minari Imóve (17) 98136-C		102	63	2	28 \$	97.000,00
Av. Aurora Forti Neves, 1.030 - Santa Ifigênia. OLIMPIA PARK RESORT	COD:FL0830-MIN	Minari Imóve (17) 98136-C		74	46	1	28 \$	50.000,00
Av. Aurora Forti Neves, 1.030 - Santa Ifigênia. OLIMPIA PARK RESORT	COD:FL0525-MIN	Minari Imóve (17) 98136-C		102	64	2	28 \$	100.000,00
Av. Aurora Forti Neves, 1.030 - Santa Ifigênia. OLIMPIA PARK RESORT	COD:FL0718-MIN	Minari Imóve (17) 98136-C		74	46	1	28 \$	45.000,00
Av. Aurora Forti Neves, 1.030 - Santa Ifigênia. OLIMPIA PARK RESORT	COD:FL0721-MIN	Minari Imóve (17) 98136-C		74	46	1	28 \$	55.000,00
Av. Aurora Forti Neves, 1.030 - Santa Ifigênia. OLIMPIA PARK RESORT	COD:FL0294-MIN	Minari Imóve (17) 98136-C		102	46	1	28 \$	60.000,00
Av. Aurora Forti Neves, 1.030 - Santa Ifigênia. OLIMPIA PARK RESORT	COD:FL0468-MIN	Minari Imóve (17) 98136-C		74	46	1	28 \$	40.000,00
Av. Aurora Forti Neves, 1.030 - Santa Ifigênia. OLIMPIA PARK RESORT	COD:FL0203-MIN	Minari Imóve (17) 98136-C		74	46	1	28 \$	55.000,00
Av. Aurora Forti Neves, 1.030 - Santa Ifigênia. OLIMPIA PARK RESORT	COD:FL0215-MIN	Minari Imóve (17) 98136-C		102	64	2	28 \$	100.000,00
Av. Aurora Forti Neves, 1.030 - Santa Ifigênia. OLIMPIA PARK RESORT	COD:FL0562-MIN	Minari Imóve (17) 98136-C		102	64	2	28 \$	110.000,00
Av. Aurora Forti Neves, 1.030 - Santa Ifigênia. OLIMPIA PARK RESORT	COD:FL0197-MIN	Minari Imóve (17) 98136-C		74	64	2	28 \$	105.000,00
Av. Aurora Forti Neves, 1.030 - Santa Ifigênia. OLIMPIA PARK RESORT	COD:FL0078-MIN	Minari Imóve (17) 98136-C		102	63	2	28 \$	70.000,00
Av. Aurora Forti Neves, 1.030 - Santa Ifigênia. OLIMPIA PARK RESORT	COD:FL0792-MIN	Minari Imóve (17) 98136-C		102	64	2	28 \$	100.000,00
Av. Aurora Forti Neves, 1.030 - Santa Ifigênia. OLIMPIA PARK RESORT	COD:FL0665-MIN	Minari Imóve (17) 98136-C		102	46	1	28 \$	33.000,00
Av. Aurora Forti Neves, 1.030 - Santa Ifigênia. OLIMPIA PARK RESORT	COD:FL0409-MIN	Minari Imóve (17) 98136-C		75	46	1	28 \$	55.000,00
Av. Aurora Forti Neves, 1.030 - Santa Ifigênia. OLIMPIA PARK RESORT	COD:FL0093-MIN	Minari Imóve (17) 98136-C		64	102	2	28 \$	150.000,00
Av. Aurora Forti Neves, 1.030 - Santa Ifigênia. OLIMPIA PARK RESORT	COD:FL0522-MIN	Minari Imóve (17) 98136-C		64	102	2	28 \$	165.000,00

Anexo II: Cálculos – modelos de regressão, tratamentos estatísticos, projeções de valor, e tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação.

1) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	25
Dados utilizados no modelo:	19

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9895115 / 0,9895061
Coeficiente de determinação:	0,9791331
Fisher - Snedecor:	234,61
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	63%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	2,792	3	0,931	234,614
Não Explicada	0,059	15	0,004	
Total	2,851	18		

Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor total}) = +13,07335134 - 77,39433845 / \text{Area privativa} + 0,1737134928 * \text{Dormitórios} - 18,83805411 / \text{Diárias/ano}$

Função estimativa (moda):

$\text{Valor total} = +474200,1482 * e^{(-77,39433845 / \text{Area privativa})} * e^{(+0,1737134928 * \text{Dormitórios})} * e^{(-18,83805411 / \text{Diárias/ano})}$

Função estimativa (mediana):

Valor total = +476084,8323 * e^(-77,39433845 / Area privativa) * e^(+0,1737134928 * Dormitórios) * e^(-18,83805411 / Diárias/ano)

Função estimativa (média):

Valor total = +477029,9815 * e^(-77,39433845 / Area privativa) * e^(+0,1737134928 * Dormitórios) * e^(-18,83805411 / Diárias/ano)

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	1/x	-14,98	0,01
Dormitórios	x	4,00	0,12
Diárias/ano	1/x	-10,67	0,01
Valor total	ln(y)	86,53	0,01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area privativa	Isoladas	Influência
Dormitórios	-0,73	0,57
Diárias/ano	-0,19	0,91
Valor total	-0,90	0,97

Correlações parciais para Dormitórios	Isoladas	Influência
Diárias/ano	0,29	0,73
Valor total	0,70	0,72

Correlações parciais para Diárias/ano	Isoladas	Influência
Valor total	-0,20	0,94

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

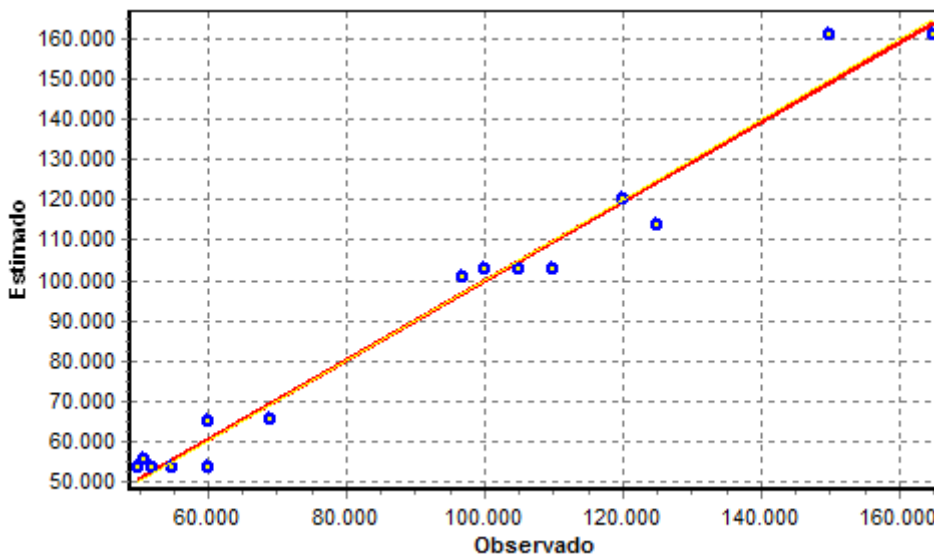
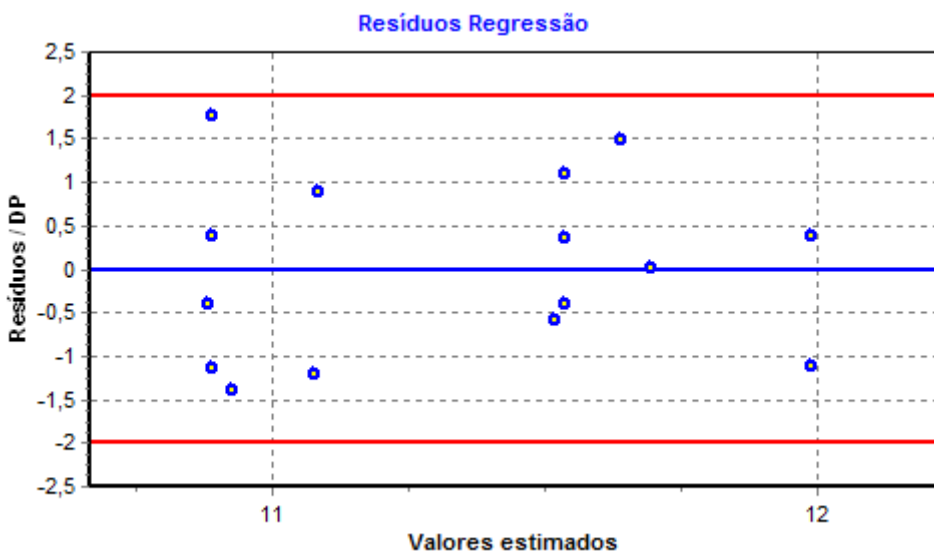


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Anexo III: Documentação Fotográfica.



Figura 1- Fachada



Figura 2 - Recepção



Figura 3 - Estacionamento externo/Lojas



Figura 4 - Logradouro



Figura 5 - Piscinas



Figura 6 – Acesso praça de alimentação



Figura 7 - Dormitórios

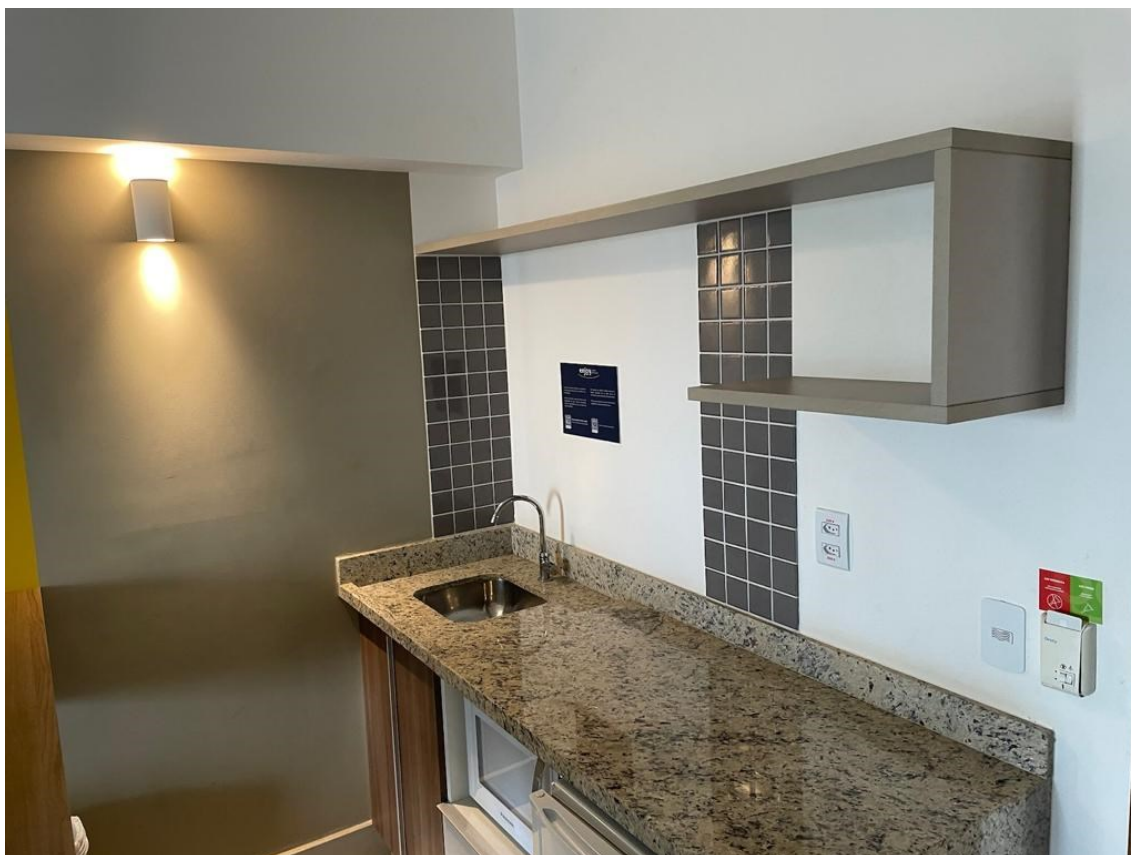


Figura 8 - Cozinha

Anexo VI: Documentação do Imóvel

WELINGTON CLARINDO | ENGENHEIRO CIVIL
CREA/SP: 5071075439
CREA/GO: 2621015263/V
64 99991-9432



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - OLÍMPIA - SP.
CIVISOLJ-11973-7

MATRÍCULA **61.233** **FOLHA** **1**

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

DATA: 28/10/2.019.-PROT.186.920 de 16/10/2.019.-

IMÓVEL: Uma fração ideal correspondente a 1/13 (um-treze) avos do apartamento comercial, com características hoteleiras, sob nº613, localizado no 8º Pavimento (6º andar), da Torre "B", do CONDOMÍNIO "OLÍMPIA PARK RESORT", designada cota 12 (doze), que tem sua frente para a Avenida Aurora Forti Neves, nº1.030, no Jardim Santa Efigênia, nesta cidade de Olímpia-SP, constituído de cozinha conjugada com sala de estar, varanda, corredor, banheiro, quarto, suíte (quarto com banheiro) e laje técnica, com uma área privativa de 63,5900 metros quadrados, área comum de 39,3542 metros quadrados, e área total de 102,9442 metros quadrados de área construída, e sua respectiva fração ideal de 0,1279% no terreno.-

PROPRIETÁRIA: SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A. (CNPJ/MF nº16.950.936/0001-13), pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Aurora Forti Neves, nº1.030, no Jardim Santa Efigênia, nesta cidade de Olímpia-SP.-

REG. ANT.: Matrícula nº54.090, do Registro Geral, deste Oficial.- (O imóvel objeto desta matrícula, está submetido ao regime da multipropriedade, nos termos da Lei nº13.777, de 20/12/2.018, do artigo 176, parágrafo 10º, da Lei nº6.015, de 31/12/1.973 e do item 229.1, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, o qual será utilizado conforme especificado na Convenção Condominial registrada sob o nº31.928, no Registro Auxiliar, deste Oficial).

Dou fé.- O Oficial Designado, _____ (Robson Passos Caires).-----

S.D. nº1197273E1000000005360719C

V

Visualização disponibilizada pela Central Registradora de Imóveis/www.registradores.org.br-Visualizado em:20/10/2021 15:15:48

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELINGTON CLARINDO HANRTELIS, protocolado em 20/10/2021 às 15:15:48, sob o número WOL123700231032. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002726-13.2020.8.26.0400 e código 9BA9DD1.

Anexo V: Termo de comparecimento.

TERMO DE COMPARECIMENTO

Processo nº 0002726-13.2020.8.26.0400

Certifico que o perito **WELINGTON CLARINDO DA SILVA**, nomeado por V.Exa. compareceu no local para a realização da prova pericial no dia **15 de Abril de 2023**, às **13:30 hs**, no endereço Av. Aurora Forti Neves, 1030, Lote11, Centro, CEP 15405-002 (Apto Nº 613, 8º pavimento (6º andar), Torre "B", matrícula 61.233, Condomínio Olímpia Park Resort).

Assinatura: *Petrua Braga da Silva Martins*
Nome: *Petrua Braga da Silva Martins*
CPF: *335.395.786-77*

WELINGTON CLARINDO | ENGENHEIRO CIVIL
CREA/SP: 5071075439
CREA/GO: 2621015263/V
64 99991-9432

Anexo VI: ART(Anotação de Responsabilidade Técnica).
28027230230642636

WELINGTON CLARINDO | ENGENHEIRO CIVIL
CREA/SP: 5071075439
CREA/GO: 2621015263/V
64 99991-9432

WELINGTON CLARINDO

Perito Judicial

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/2



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230230642636

1. Responsável Técnico
WELINGTON CLARINDO DA SILVA
Título Profissional: Engenheiro Civil
RTP: 2621015263
Registro: 5071075439-SP
Empresa Contratada: _____
Registro: _____

2. Dados do Contrato
Contratante: PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO
Endereço: Avenida AURORA FORTI NEVES Nº: 1030
Complemento: 8º pavimento, (8º andar), Torre B, OLIMPIA PARK RESORT Bairro: JARDIM SANTA IFIGÊNIA
Cidade: Olímpia UF: SP CEP: 15405-002
Processo Judicial: 0002726-13.2020.8.26.0400 Data de Nominação: 23/09/2022 Vinculada a Art nº:
Valor: R\$ 3.406,00 Tipo de Contratante: Processo Judicial
Ação Institucional: _____

3. Dados da Obra Serviço
Endereço: Avenida AURORA FORTI NEVES Nº: 1030
Complemento: 8º pavimento, (8º andar), Torre B, OLIMPIA PARK RESORT Bairro: JARDIM SANTA IFIGÊNIA
Cidade: Olímpia UF: SP CEP: 15405-002
Data de Início: 15/04/2023
Previsto de Término: 25/04/2023
Coordenadas Geográficas: _____
Finalidade: Judicial Código:
Proprietário: SPE Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS OFICINA: 16.880.896/0001-13

4. Atividade Técnica

Quantidade	Unidade
1	hora

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE COTA IMOBILIÁRIA CONFECCIONADO CONFORME NBR 14683.

6. Declarações
Cláusula Compromissória: qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-SP, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar.
Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 6.296, de 2 de dezembro de 2004.

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 2/2

7. Entidade de Classe
0-NÃO DESTINADA

8. Assinaturas
Declaro serem verdadeiras as informações acima
Local: _____ de _____ de 2023
data

WELINGTON CLARINDO DA SILVA - CPF: 105.067.636-09

9. Informações
- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confes.org.br
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: ecassar@link.fale.conosco.do.site.acima

Valor ART R\$ 88,78 Registrada em: 25/04/2023 Valor Pago R\$ 88,78 Nosso Número: 28027230230642636 Versão do sistema Impresso em: 25/04/2023 18:49:03

WELINGTON CLARINDO | ENGENHEIRO CIVIL
CREA/SP: 5071075439
CREA/GO: 2621015263/V
64 99991-9432

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELINGTON CLARINDO DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/04/2023 às 19:37, sob o número WOL123700231032. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002726-13.2020.8.26.0400 e código 9BA9DD1.

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE OLÍMPIA-SP.

Processo nº **0002726-13.2020.8.26.0400**

WELINGTON CLARINDO DA SILVA, brasileiro, solteiro, perito – Engenheiro Civil, RG nº 18820827, inscrito no CPF sob nº 10506762609 e no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia nº 5071075439, perito nomeado no processo em epígrafe, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência se manifestar a respeito da contestação do laudo pericial apresentado nas fls. 803-824.

Inicialmente o perito elucida a V.Exa. que a parte ré não apresentou assistente técnico. A impugnação apresentada nas fls. 828-904 foi realizada pelo advogado e embasada por pareceres feitos por corretores de imóveis (corretores de imóveis não são habilitados para emitir laudos periciais conforme a norma NBR-14653 partes 1 e 2 e, também pela justiça (decisões e acórdãos em anexo)), e se dirige às conclusões do perito e não contra o rigor técnico do laudo pericial.

Os documentos anexados pela defesa não contemplam planilha de dados, memórias dos cálculos de homogeneização, variáveis habilitadas, tabelas de graus de fundamentação e precisão entre outras premissas da NBR que foram ignoradas. Outro fator que chama atenção é quantidade de dados de mercado: apenas três! Não existe avaliação somente com essa quantidade de amostras.

Vale ressaltar que, os bancos não aceitam que corretores façam a avaliação dos imóveis que estão sendo financiados, como mostram editais de credenciamento.



BANCO DO BRASIL
DIRETORIA DE SUPRIMENTOS,
INFRAESTRUTURA E PATRIMÔNIO

CESUP COMPRAS E CONTRATAÇÕES - SÃO PAULO (SP)

EDITAL DE CREDENCIAMENTO

Nº 2023/01269(7421)

OBJETO: Credenciamento de Pessoas Jurídicas, inclusive Empresário Individual, devidamente registradas no CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia ou CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo, cujo objeto social contemple atividades técnicas de engenharia e/ou arquitetura, para prestação de serviços técnicos profissionais de avaliação de bens, verificação de orçamento, vistoria e acompanhamento de empreendimentos e visita e acompanhamento simplificado de empreendimentos, de acordo com os critérios, termos e condições estabelecidas neste instrumento, sempre que houver interesse previamente manifestado pelo BANCO.

OBTENÇÃO DO EDITAL	FORMALIZAÇÃO DE CONSULTAS
A partir de 25/04/2023	
http://www.bb.com.br/editaislicitacoes > Credenciamentos	https://fornecedor.bb.com.br/mensageria 



1- Lei 5194 de 1966

Art.. 7º - As atividades e atribuições profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro-agrônomo consistem em:

A)desempenho de cargos, funções e comissões em entidades estatais, paraestatais, autárquicas, de economia mista e privada;

(b) planejamento ou projeto, em geral, de regiões, zonas, cidades, obras, estruturas, transportes, explorações de recursos naturais e desenvolvimento da produção industrial e agropecuária;

c) estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica;

d) ensino, pesquisas, experimentação e ensaios;

e) fiscalização de obras e serviços técnicos;

f) direção de obras e serviços técnicos;

g) execução de obras e serviços técnicos;

h) produção técnica especializada, industrial ou agropecuária.

2- NBR 14653-1

Item 3.1.17- engenharia de avaliações conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de bens por arquitetos ou engenheiros.

3- Lei 8078 de 1990

Art.39, inciso VIII CDC- colocar, no mercado de consumo, qualquer produto ou serviço em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, se normas específicas não existirem, pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ou outra entidade credenciada pelo Conselho Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial (Conmetro);

Verificando essas normas, leis e credenciamentos, fica claro que a NBR condiciona a validade da avaliação de imóveis, SOMENTE quando feita por engenheiros ou arquitetos.

A contestação não pode ser considerada válida porque se origina de quem certamente não tem licença nem capacidade técnica para isto. Cada um que execute o ofício que lhe compete por se medida de direito legal.

Sobre os valores questionados pela defesa: o resultado da inferência e estatística aplicada nas amostras apresenta três valores, com intervalo de confiança de 80%: mínimo, médio (utilizado) e máximo. Para melhores resultados e enquadramento aos quesitos da norma usou-se o valor médio R\$101.411,38, 00 - em seguida depreciou-se 10% R\$91.270,24 (pois as amostras são ofertas e podem ter diferenciação do preço na negociação) e, em seguida, arredondou-se o valor para R\$92.000,00 (máximo 1% permitido pela norma). O laudo se enquadra em todas as exigências da norma, demonstrado em tabelas, cálculos e gráficos apresentados no documento.

Por fim, requer assim que seja rejeitada a impugnação do Laudo Pericial, visto que o mesmo atendeu a decisão do Juízo, ficando, no mais à disposição de V.Exa. para qualquer outra informação complementar.

Nesses termos,

Pede deferimento.

Olímpia, 19 de Junho de 2023.

Wellington Clarindo da Silva

Engenheiro Civil - CREA/SP: 5071075439

Perito Judicial Nomeado



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Tribunal de Justiça



Nº 1.0000.18.094067-8/002

AGRAVO DE INSTRUMENTO-CV

Nº 1.0000.18.094067-8/002

AGRAVANTE(S)

AGRAVANTE(S)

AGRAVADO(A)(S)

14ª CÂMARA CÍVEL

BARBACENA

CARLOS JULIO FERREIRA

CYNTHIA MARCIA DE ARAUJO

BARRA

BRADESCO ADMINISTRADORA DE

CONSÓRCIO LTDA

DECISÃO

Trata-se de agravo de instrumento interposto por CARLOS JULIO FERREIRA e outra, contra decisão proferida nos autos da ação de revisão contratual c/c repetição de indébito ajuizada em desfavor de BRADESCO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA, por meio da qual o magistrado *a quo* deferiu a produção da prova pericial requerida pelos ora recorrentes, destacando que a avaliação do imóvel e benfeitorias poderá ser realizada por corretor de imóveis, sendo desnecessária a nomeação de um engenheiro civil.

Em suas razões recursais, sustentam os agravantes que pugnam pela realização de prova pericial por engenheiro civil para a mensuração do valor atual do imóvel, bem como das benfeitorias/acessões nele erigidas, visando comprovar que a execução extrajudicial causará enriquecimento ilícito e sem causa do recorrido. Asseveram que é o engenheiro o profissional qualificado e detentor de conhecimento especializado para realizar a aludida avaliação, de modo a oferecer seguro subsídio para o julgamento da causa. Pugnam pela concessão de efeito suspensivo ao recurso ou antecipação dos efeitos da tutela recursal. No mérito, requerem a reforma da decisão monocrática.

É o relatório. Decido.

Para que seja deferido o pedido de antecipação da tutela recursal ou concedido efeito suspensivo ao recurso, nos termos do inc.I, do art. 1.019 do CPC, o agravante deve demonstrar a probabilidade do direito por ele suscitado e a presença de perigo de dano, ou o risco ao resultado útil do processo.



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Tribunal de Justiça



Nº 1.0000.18.094067-8/002

A relevância da argumentação veiculada nas razões recursais, aliada à possibilidade de a decisão causar lesão de difícil reparação ao recorrente, recomenda mesmo a suspensão do provimento agravado até a decisão colegiada. Explico.

O corretor de imóveis não tem conhecimentos técnicos e específicos que o habilitem a determinar o valor das benfeitorias realizadas no imóvel objeto da lide.

Com efeito, conforme dispõe a Resolução nº 345/1990 do Conselho Nacional de Engenharia e Agronomia, as perícias e avaliações referentes a bens imóveis, por se tratarem de atividades complexas e que exigem qualificação específica, devem ser realizadas por profissionais devidamente habilitados.

Não bastasse, certo é que o prosseguimento do feito poderá acarretar na realização da perícia por profissional não capacitado.

Com efeito, **DETERMINO** a imediata suspensão da decisão agravada até o julgamento definitivo por esta Egrégia Corte, comunicando-se ao MM. Juiz singular o inteiro teor do presente despacho, com a devida **URGÊNCIA**, para cumprimento, requisitando-lhe a prestação das informações necessárias para a instrução do feito, especialmente acerca da manutenção da decisão impugnada.

Intime-se o patrono da parte agravada, por meio do diário de justiça, para apresentação de contraminuta no prazo de 15 (quinze) dias.

Publique-se. Intime-se. Cumpra-se.

Belo Horizonte, 11 de novembro de 2020.

DESA. CLÁUDIA MAIA
RELATORA



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
4ª CÂMARA CÍVEL - PROJUDI
RUA MAUÁ, 920 - ALTO DA GLORIA - Curitiba/PR - CEP: 80.030-901

Autos nº. 0062419-74.2019.8.16.0000

DESPACHO

Trata-se de Agravo de Instrumento manejado por SAROLLI S/A MADEIRAS, SEMENTES, CEREAIS E CONSTRUÇÕES contra os termos da decisão de mov. 112.1, proferida em Ação Constitutiva de Servidão Administrativa ajuizada por Companhia de saneamento do Paraná - SANEPAR, a qual deferiu o pedido de mov. 103.1, unicamente para determinar a expedição dos editais na forma art. 34 do Decreto-Lei nº 3.365/41, rejeitando, os embargos de declaração anteriormente apresentados.

Sustenta o Agravante a nulidade do despacho agravado por ausência de fundamentação. No mérito argumento que o entendimento que posterga a análise da alegada incapacidade do *expert*, prejudica o recorrente já teve seu imóvel atingido pela servidão sem qualquer observância à justa e prévia indenização. Que deve o perito possuir capacitação técnica para apurar os reflexos advindos da instalação da obra pública, a desvalorização do remanescente do imóvel, a limitação construtiva que este sofrerá dentro outras peculiaridades que apenas um engenheiro civil possui competência e expertise.

Argumenta que a perícia técnica a ser realizada nos presentes autos deve ser conduzida por engenheiro civil e não por corretor de imóveis, em razão de se protelar e onerar excessivamente a demanda. Que é impraticável aguardar a interposição do apelo, para deliberar acerca da capacidade técnica de perito nomeado para produzir a única prova a ser utilizada pelo juízo em sentença, qual seja, a perícia de avaliação para fins de indenização por desapropriação.

Ao final, requer a concessão dos efeitos suspensivo e ativo, a fim de substituir o perito nomeado por profissional da área de engenharia, preferencialmente civil.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVSM LZZD6 FZLPD PNAND

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVSM LZZD6 FZLPD PNAND

Este documento não pode ser utilizado para fins de reprodução ou distribuição sem a autorização expressa do Poder Judiciário do Estado do Paraná. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002726-13.2020.8.26.0400 e código 9F970EA.

É o relatório.

DECIDO

Nos termos do Código de Processo Civil, as tutelas de urgência são evocadas quando se está diante de um risco plausível de que a tutela jurisdicional não se possa efetivar, medidas devem ser promovidas, imediatamente, para garantir a execução ou antecipar os efeitos da decisão final, sob pena da impossibilidade de execução futura e do direito em lide. Duas são as tutelas de urgência, podendo ser cautelar ou antecipada.

Sobre os requisitos da antecipação da tutela, cumpre mencionar que prova inequívoca é aquela em que não se permite a suscitação de dúvida razoável, ou seja, demonstra-se que o pleito está embasado em prova pré-constituída suficiente para o aparecimento da verossimilhança.

Em relação ao risco de dano irreparável ou de difícil reparação entende-se que tal receio deve ser provado, demonstrado objetivamente.

Pois bem.

Inicialmente, cinge-se a controvérsia recursal, quanto a necessidade de qualificação técnica ou não para realizar a perícia no presente caso, ou seja, se o perito deve obrigatoriamente possuir formação de engenheiro civil.

Conforme Fredie Didier Jr., Paula Sarno Braga e Rafael Alexandria de Oliveira^[1] tem-se que a "*prova pericial é aquela pela qual a elucidação do fato se dá com o auxílio de um perito, especialista em determinado campo do saber, que deve registrar sua opinião técnica e científica no chamado laudo pericial – que poderá ser objeto de discussão pelas partes e seus assistentes técnicos*"

Diante disso, infere-se dos autos que o perito nomeado é corretor de imóveis cadastrado junto ao CAJU. Em outras palavras, é especialista em avaliação imobiliária e que para os efeitos de apuração de valor destinado à imissão na posse em sede de avaliação judicial prévia, não é obrigatório que este seja engenheiro.

Isso ocorre, pois, a avaliação judicial prévia não é um meio substitutivo da perícia, tendo em vista que esta será realizada em um momento futuro, durante a instrução probatória. De forma que, a avaliação judicial prévia busca analisar se o valor depositado em razão da imissão provisória na posse é coerente ou aproximado do valor da justa e prévia indenização.

Em contrapartida, os autos em questão já estão em momento de instrução processual, em que a perícia deve ser mais completa e detalhada, visando à análise rigorosa de todos os detalhes, objetivando a justa indenização.

É bem verdade que o CPC/15 não repetiu a regra insculpida no art. 145, §1º, CPC/73, que exigia que o perito fosse profissional de nível universitário – figura distinta do profissional especialista inquirido pelo juiz (art. 464, §§3º e 4º). Atualmente, basta que o perito seja “especializado no objeto da perícia” (art. 465, CPC/15), sendo dever do perito cumprir “escrupulosamente o encargo que lhe foi cometido” (art. 466).

Assim, a NBR 14653-1, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, determina os procedimentos gerais para a “avaliação de bens”, dentre eles, imóveis tanto rurais quanto urbanos.

Com base nisso, a referida Norma remete à Resolução nº 345 do CONFEA, de 27 de julho de 1990, segundo a qual “são de atribuição privativa dos engenheiros em suas diversas especialidades, dos arquitetos, dos engenheiros agrônomos, dos geólogos, dos geógrafos e

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVSM LZZD6 FZLPD PNAND

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVSM LZZD6 FZLPD PNAND

Este documento foi assinado digitalmente por WELINGTON CLAUDIO VALDEAZUL DE FREITAS JUNIOR, advogado inscrito na OAB/PR nº 197.022/2013, sob o número WOL123700362072. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002726-13.2020.8.26.0400 e código 9F970EA.

dos meteorologistas, registrados nos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA, as atividades de vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis (...)”.

De forma que, a exigência técnica específica para a realização de perícia está prevista não só nesta Resolução, mas também no NBR 14653 e na Lei nº 5.194/1966, que regula o exercício profissional das atividades de engenharia, arquitetura e agronomia.

Cumprе destacar que esta lei determina em seu art. 7º, alínea “c” que compete a esses profissionais a realização de estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica.

Ainda, é válido apresentar a redação dos arts. 13 e 14 desta mesma Lei, *in verbis*:

Art. 13. Os estudos, plantas, projetos, laudos e qualquer outro trabalho de engenharia, de arquitetura e de agronomia, quer público, quer particular, somente poderão ser submetidos ao julgamento das autoridades competentes e só terão valor jurídico quando seus autores forem profissionais habilitados de acordo com esta lei.

Art. 14. Nos trabalhos gráficos, especificações, orçamentos, pareceres, laudos e atos judiciais ou administrativos, é obrigatória além da assinatura, precedida do nome da empresa, sociedade, instituição ou firma a que interessarem, a menção explícita do título do profissional que os subscrever e do número da carteira referida no art. 56.

Destarte, o corretor de imóveis não é profissional habilitado para elaborar laudo pericial de avaliação, por se tratar de trabalho de competência da engenharia.

Ademais, o corretor de imóveis não detém habilitação legal para realizar a avaliação de imóveis, nos termos da Lei nº 6.530/78, que regulamenta a profissão, vejamos:

Art. 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVSM LZZD6 FZLPD PNAND



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVSM LZZD6 FZLPD PNAND

Este documento foi assinado digitalmente por WELINGTON CLAIR NUNDO VALDEAÇA DE FREITAS JUNIOR, inscrita no Conselho Brasileiro de Peritos em Engenharia Civil nº 19022023-11-959, sob o número WOL123700362072. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002726-13.2020.8.26.0400 e código 9F970EA.

Diante do exposto, entendo pela necessidade de conhecimentos específicos para a realização de perícia, devendo no caso ser engenheiro civil, por se tratar de uma perícia mais aprofundada, que deverá analisar rigorosamente todos os detalhes pertinentes ao caso dos autos.

Feitas essas considerações, **concedo a liminar pretendida**, a fim de que seja nomeado perito engenheiro civil para a realização da perícia.

Requisitem-se informações ao MM. Juiz singular, que deverá prestá-las no prazo de 10 (dez) dias, indagando-lhe a respeito do cumprimento do artigo 1.018 do novo Código de Processo Civil, por parte da agravante.

Intime-se a parte Agravada, nos termos do art. 1019, II do NCPC, para, querendo, apresentar resposta ao recurso.

[1] Curso de Direito Processual Civil: teoria da prova, direito provatório, ações probatórias, decisão precedente, coisa julgada e antecipação dos efeitos da tutela. v. 2. 11. ed. Salvador: JusPodivm, 2016. p. 265

Curitiba, 10 de dezembro de 2019.

Desembargadora Regina Helena Afonso de Oliveira Portes
relatora

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVSM LZZD6 FZLPD PNAND

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVSM LZZD6 FZLPD PNAND

Este documento foi assinado digitalmente por REGINA HELENA AFONSO DE OLIVEIRA PORTES, sob o número WOL123700362072
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjpr.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002726-13.2020.8.26.0400 e código 9F970EA.



NAMP
Nº 70083701961 (Nº CNJ: 0008555-98.2020.8.21.7000)
2020/CÍVEL

DESAPROPRIAÇÃO. MUNICÍPIO DE ALEGRETE. DECRETO-ALEGRE Nº 255/13. CANALIZAÇÃO E RECUPERAÇÃO DO ARROIO REGALADO. PERÍCIA REALIZADA POR PROFISSIONAL INABILITADO (CORRETOR DE IMÓVEIS). LAUDO IMPRESTÁVEL. SENTENÇA DESCONSTITUÍDA. REABERTURA DA INSTRUÇÃO DETERMINADA.

O laudo do perito que serviu de fundamentação técnica em nada contribui para a apuração da justa indenização. O trabalho técnico nestes casos deve ser realizado por Engenheiro, não por Corretor de Imóveis, nos termos do art. 7º, "c", da Lei nº 5.194/66. Sentença cassada para que seja nomeado perito com atribuições para realizar o trabalho técnico à luz dos predicados da legislação de regência da profissão.

SENTENÇA DESCONSTITUÍDA, PREJUDICADA A APELAÇÃO.

APELAÇÃO CÍVEL	TERCEIRA CÂMARA CÍVEL
Nº 70083701961 (Nº CNJ: 0008555-98.2020.8.21.7000)	COMARCA DE ALEGRETE
ALFEU MACEDO DORNELES	APELANTE
SUZANA TRINDADE DORNELLES	APELANTE
MUNICÍPIO DE ALEGRETE	APELADO

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, em **desconstituir a sentença e julgar prejudicada a apelação.**

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário (Presidente), os eminentes Senhores **DES.ª MATILDE CHABAR MAIA E DES. EDUARDO DELGADO.**



NAMP
Nº 70083701961 (Nº CNJ: 0008555-98.2020.8.21.7000)
2020/CÍVEL

Porto Alegre, 26 de novembro de 2020.

RELATÓRIO

Trata-se de apelação interposta por **ALFEU MACEDO DORNELES** e **SUZANA TRINDADE DORNELES**, porquanto estão inconformados com a sentença de fls. 124-5vº proferida nos autos da ação de desapropriação ajuizada pelo **MUNICÍPIO DE ALEGRETE**, cujo dispositivo restou assim redigido:

*Ante o exposto, julgo **procedente** a presente ação de desapropriação ajuizada pelo Município de Alegrete contra a Alfeu Macedo Dorneles e Suzana Trindade Dorneles, declarando o domínio do autor sobre o imóvel descrito na inicial, condenando o Município ao pagamento de R\$25.500,00, em 19 de dezembro de 2016 – devendo ser compensados os valores depositados nos autos à fl. 33. **O valor deve ser dividido 50% para cada um dos réus.** Sobre o valor devido deve incidir correção monetária pelo IPCA-E a contar da avaliação, e juros simples de 6% ao ano a contar da imissão na posse. Sobre o valor devido incide, ainda, juros moratórios de 6% ao ano, caso, após o trânsito em julgado, protocolado o precatório até 1º de julho de determinado ano, não houver o pagamento até o final do exercício seguinte.*

Condeno o Município de Alegrete ao pagamento de 50% das custas processuais, e os réus Alfeu e Suzana ao pagamento do restante das custas, nos termos do art. 30 do Decreto-lei nº 3.365/41. Ainda, conforme art. 27, § 1º, do referido diploma legal, condeno o autor ao pagamento dos honorários advocatícios em favor dos réus Alfeu Macedo Dorneles e Suzana Trindade Dorneles no equivalente a 10% sobre a diferença da indenização ofertada e homologada.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.



NAMP
Nº 70083701961 (Nº CNJ: 0008555-98.2020.8.21.7000)
2020/CÍVEL

Havendo apelação, considerando as disposições do Código de Processo Civil (art. 1.010), que determina a remessa do recurso independentemente de juízo de admissibilidade no primeiro grau, deverá o Cartório intimar a parte recorrida para oferecer contrarrazões e dar vista ao Ministério Público para parecer, se for o caso, e, na sequência, remeter os autos à instância superior.

*Proceda-se a **atualização** do procurador da parte requerida, conforme procuração retro.*

Transitado em julgado, servirá esta de título hábil para registro no Ofício de Imóveis (art. 29 do Dec. Lei 3.365/41).

Com o trânsito, publiquem editais, com intervalo de dez dias – art. 34.

Nada vindo, deve o requerente apresentar negativa de débitos fiscais sobre o imóvel, expedida pelo Município. Não havendo débitos, será liberado o valor da diferença aos réus.

Nas razões, sustentaram que embora a área desapropriada esteja cadastrada como área rural, encontra-se dentro dos limites da zona urbana do Município de Alegrete. Aduziram que o laudo pericial e a sentença não observaram os critérios estabelecidos no art. 27 do Decreto-Lei nº 3.365/41, trazendo arestos acerca do tema. Asseveraram que não houve a fixação de indenização por perdas e danos e que a avaliação trazida na contestação se aproxima do preço justo do imóvel desapropriado. Destacaram que a expropriação retirou a possibilidade de acesso à água para os animais de sua propriedade. Questionaram o percentual dos juros compensatórios, não tendo sido observada a jurisprudência a eles atinente. Pediram o provimento da apelação (fls. 127-9).

Intimado, o Município ofertou contrarrazões nas quais defendeu a manutenção da sentença (fls. 132-6).

Os autos foram remetidos a esta Corte, indo com vista ao Dr. Eduardo Roth Dalcin, Procurador de Justiça, que opinou pelo improvimento da apelação (fls. 164-7, pendentes de numeração).

É o relatório.

VOTOS



NAMP
Nº 70083701961 (Nº CNJ: 0008555-98.2020.8.21.7000)
2020/CÍVEL

NELSON ANTONIO MONTEIRO PACHECO (PRESIDENTE E RELATOR)

Encaminho voto no sentido de desconstituir a sentença, determinando a realização de uma nova perícia técnica.

Inicialmente, lamenta-se a má-condução do feito na origem, o que acaba por atrasar a prestação jurisdicional às partes, porquanto não observado o rito especialíssimo conferido às ações de desapropriação (Decreto-lei nº 3.365/41). Por conta disso, a sentença será anulada.

Prosseguindo, o magistrado *a quo* nomeou um Corretor de Imóveis (fls. 68-vº) para atuar do perito na hipótese dos autos.

Lembro que o perito se constitui nos olhos e nas mãos do juiz quando da apreciação *in loco* do objeto da lide. E nas palavras de Marcelo Beserra¹, quando leciona sobre a fase pericial, *in verbis*:

Tem assim, início um dos principais momentos do processo expropriatório, que é a busca da verdade real, que, no caso, é a apuração do justo preço. (...) é a prova pericial que oferecerá subsídios para que o julgador fixe o preço do imóvel na sentença.

Contudo, a avaliação feita por Corretor de Imóveis (fls. 102-8) não pode ser considerada para fins de desapropriação.

Nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. DESAPROPRIAÇÃO DIRETA. MUNICÍPIO DE ELDORADO DO SUL. LAUDO OFICIAL ELABORADO POR CORRETOR DE IMÓVEIS. AUSÊNCIA DE COMPETENCIA PARA A TAREFA. LEI FEDERAL Nº 6.530/1978. RESOLUÇÃO Nº 957/2006 REVOGADA EM 27 DE SETEMBRO DE 2007 PELA RESOLUÇÃO DO COFECI Nº 1.064/2007. AUSÊNCIA DE AVALIAÇÃO MEDIANTE A UTILIZAÇÃO DE CRITÉRIOS TÉCNICOS, DE ACORDO COM A ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. ANULAÇÃO DO FEITO DESDE A NOMEAÇÃO DO PERITO. ACOLHERAM A PRELIMINAR DO MINISTÉRIO PÚBLICO PARA DESCONSTITUIR A SENTENÇA, DECLARANDO A NULIDADE DOS ATOS PROCESSUAIS

¹ BESERRA, Marcelo. Desapropriação no Direito Brasileiro, Forense, 2001, p. 64.



NAMP
Nº 70083701961 (Nº CNJ: 0008555-98.2020.8.21.7000)
2020/CÍVEL

DESDE A NOMEAÇÃO DO PERITO, RESTANDO PREJUDICADA A APELAÇÃO.

(AC nº 70066664996, 3ª Câmara Cível, relª Desª Matilde Chabar Maia, j. em 28ABR16);

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESAPROPRIAÇÃO. MUNICÍPIO DE SAPIRANGA. PROVA PERICIAL. AVALIAÇÃO. CORRETOR DE IMÓVEIS. AUSÊNCIA DE QUALIFICAÇÃO TÉCNICA. PRECEDENTES. MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS. ADOÇÃO DE UM IMÓVEL COMO PARADIGMA. FUNDAMENTAÇÃO INSUFICIENTE. NECESSIDADE DE NOVA PROVA. DEPÓSITO DA DIFERENÇA ENTRE O VALOR INICIAL PARA A IMISSÃO NA POSSE E O INDICADO NA IMPUGNAÇÃO À AVALIAÇÃO JUDICIAL. SUBMISSÃO AO REGIME DO PRECATÓRIO.

I - Evidenciada a nulidade da avaliação judicial, pois através de profissional sem a qualificação técnica legal - nível universitário. De igual forma, não verificada a adoção de metodologia técnica - NBR 14.653, da Associação Brasileira de Normas Técnicas -, não obstante a legação da avaliação conforme o método comparativo de dados, tendo em vista a utilização de um único imóvel como paradigma, ainda assim emprestado de outra ação, e aquilatado por Oficial de Justiça. Precedentes do STJ e TJRS.

II - De outra banda, o pagamento da diferença entre o valor depositado para a imissão na posse e o constante da impugnação do agravante AA perícia judicial pressupõe a submissão ao regime dos requisitórios judiciais, na forma do art. 100 da Constituição da República. Jurisprudência do STF, STJ e TJRS. Agravo de instrumento provido.

(AgInst nº 70062320080, 3ª Câmara Cível, rel. Des. Eduardo Delgado, j. em 17DEZ15).

Ressalto que o trabalho técnico nestes casos deve ser realizado por Engenheiro, não por Corretor de Imóveis, pois há que se respeitar a Lei nº 5.194/66, que regulamenta as profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo, e determina em seu artigo 13 que *os estudos, plantas, projetos, laudos e qualquer outro trabalho de engenharia, de arquitetura e de agronomia, quer público, quer particular, somente poderão ser submetidos ao julgamento das autoridades competentes e só terão valor jurídico quando seus autores forem profissionais habilitados de acordo com esta lei.*



NAMP
Nº 70083701961 (Nº CNJ: 0008555-98.2020.8.21.7000)
2020/CÍVEL

A mesma norma preconiza em seu art. 7º, *in verbis*:

Art. 7º As atividades e atribuições profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro-agrônomo consistem em:

(...);

c) estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica;

(...).

Portanto, a apuração do *quantum* indenizatório tal como procedida na sentença, ou seja, a partir do laudo apresentado por Corretor de Imóveis, não se sustenta dada a imprestabilidade do trabalho.

E aqui destaco que a chamada “justa indenização” deve atender aos interesses de ambas as partes. Neste particular, oportuna a lição de Luiz Guilherme Muller Prado, ao analisar o conceito de justa indenização na doutrina brasileira, *in verbis*:

Para J.M. de Azevedo Marques, a expressão “justa” quer dizer “com exatidão, nem mais nem menos, sem excesso, nem deficiência”. Segundo ele, na desapropriação deve haver o pagamento do preço justo, sendo este o valor atual, não se concebendo que o poder público desaproprie por preço vil.

Trata-se de uma idéia clara e de fácil compreensão, que realmente há de estar presente na apuração do quantum da indenização: ela deve corresponder ao efetivo prejuízo causado pelo ato expropriatório, nem mais, nem menos².

Compulsando os autos, constata-se que não há elementos técnicos suficientes para se apurar a justa indenização. É cediço que a esta, consoante o art. 5º, XXIV, da CF-88, deve ser justa, de forma a não prejudicar a parte que se viu lesada em seu patrimônio, tampouco consubstanciar enriquecimento ilícito ao expropriado em prejuízo da Administração e do erário. E neste aspecto, sempre objetivando a propalada justiça no arbitramento da indenização, e na ausência de conhecimento técnico e científico suficiente a desempenhar tal função, socorre-se o julgador de profissional habilitado, com

² Prado, Luiz Guilherme Muller. *Ajusta indenização na desapropriação do imóvel rural*. – São Paulo: Ed. RT, 2007, p. 44.



NAMP
Nº 70083701961 (Nº CNJ: 0008555-98.2020.8.21.7000)
2020/CÍVEL

conhecimentos específicos sobre a matéria e com capacidade de apresentar resultado que mais se afigure àquele adequado à justa solução da lide.

Na hipótese concreta, como já referido, o laudo apresentado não demonstrou os critérios e fundamentos utilizados pelo *expert* para o arbitramento da indenização.

Portanto, impõe-se a realização de nova avaliação, desta feita a ser elaborada por profissional regularmente habilitado, sendo preferencialmente, Engenheiro, dada a natureza da área objeto da desapropriação.

Por estas razões, voto no sentido de cassar a sentença e anular todos os atos decisórios a partir da fl. 68, para que seja nomeado perito de confiança do juízo, com atribuições para realizar o trabalho técnico à luz dos predicados da legislação de regência da profissão. Fica prejudicada a apelação.

DES.ª MATILDE CHABAR MAIA - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. EDUARDO DELGADO - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. NELSON ANTONIO MONTEIRO PACHECO - Presidente - Apelação Cível nº 70083701961, Comarca de Alegrete: "DESCONSTITUÍRAM A SENTENÇA, PREJUDICADA A APELAÇÃO. UNÂNIME."

Julgador(a) de 1º Grau: FRANCISCO LUIS MORSCH



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2021.0000004247

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2251344-07.2020.8.26.0000, da Comarca de Cotia, em que são agravantes KENJI KIRA - ESPÓLIO e ADAIR LAGO KIRA (INVENTARIANTE) e é agravada SACOLAO GRANJA VIANA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **DERAM PROVIMENTO AO AGRAVO, V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CESAR LACERDA (Presidente) E BERENICE MARCONDES CESAR.

São Paulo, 10 de janeiro de 2021.

Celso Pimentel
relator
assinatura eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 43.863

Agravo de instrumento nº 2251344-07.2020.8.26.0000

Processo originário nº 1002623-54.2020.8.26.0152

3ª Vara Cível de Cotia

Agravante: Espólio de Kenji Kira

Agravada: Sacolão Granja Viana Ltda.

28ª Câmara da Seção de Direito Privado

Avaliação de imóvel e de aluguel constitui matéria técnica afeta à engenharia e à arquitetura e não se admite a nomeação de corretor de imóveis para a perícia.

Réu, locador de imóvel não residencial agrava da respeitável decisão (fls. 23) que, na ação revisional de aluguel, nomeou corretor de imóveis para a perícia. Defende a nomeação de engenheiro.

Foi deferido o pedido de atribuição efeito suspensivo (fl. 92) e vieram preparo (fls. 74/76), resposta (fls. 100/104) e informações (fls. 105/106).

É o relatório.

Avaliação de imóvel e de aluguel constitui matéria técnica afeta à engenharia e à arquitetura, a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

propósito do que há precedente desta Câmara ao tempo do Segundo Tribunal de Alçada (fl. 8).

O ser o juiz o destinatário da prova compreende o juiz de segundo grau e o das instâncias especial e extraordinária.

O grau de confiança no profissional constitui fator relevante, mas não autoriza a atribuição da perícia a corretor de imóveis.

Por isso, revoga-se a nomeação, outra e adequada haverá e se dá provimento ao agravo.

Celso Pimentel
relator