

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DO GUARUJÁ

1

Processo Digital nº: **1003701-93.2022.8.26.0223**
Classe - Assunto **Carta Precatória Cível**
Requerente: **Capricórnio Têxtil S/A**
Requerido: **Confecções Racheltex Ltda., e outros**

CARLOS EDUARDO PIMENTEL, engenheiro civil, CREA nº 060060190-2, perito judicial nomeado no processo em epígrafe vem, respeitosamente, apresentar à V. Exaª o resultado do trabalho de avaliação do valor de mercado do imóvel penhorado.

Requer a juntada do **LAUDO DE AVALIAÇÃO** no processo em referência.

Requer expedição da guia de levantamento de seus honorários já depositados nos autos, **fls. 55/56, 59/60**, juntando formulário MLE devidamente preenchido.

Termos em que
Pede deferimento

Santos, 18 de julho de 2022

Carlos Eduardo Pimentel
Perito Judicial

Assinado eletronicamente

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Apartamento nº 91

Edifício Fernanda I

Rua Dr. Gervásio Bonavides nº 114

**Loteamento Vila Luís Antonio,
Guarujá/SP**

Matrícula nº 78.557 do CRI Guarujá

OBJETIVO DO LAUDO

RESUMO EXECUTIVO

1 – OBJETIVO

O objetivo do laudo é proceder à avaliação ao valor de mercado do imóvel Apartamento nº 91 do Edifício Fernanda I, sito à Rua Dr. Gervásio Bonavides, nº 114, Vila Luís Antonio, Guarujá/SP, Matrícula 78.557 do C.R.I Guarujá, objeto da penhora nos autos do processo nº 1003701-93.2022.8.26.0223, em tramite pela 2ª Vara Cível da Comarca do Guarujá/SP.

4

2- RESUMO EXECUTIVO

De acordo com as pesquisas de valores imobiliários ajustados para a situação paradigma do imóvel, através do Método Comparativo Diretos de Dados de Mercado e em conformidade com os parâmetros e diretrizes fixadas pela NBR 14.653-2, da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT e pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011, o valor de mercado do imóvel avaliando, para julho de 2022, é de:

Valor total*(em números comerciais)***R\$ 400.000,00***(Quatrocentos mil reais)*

Para julho de 2022

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

3 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

3.2 – Caracterização

O imóvel avaliando trata-se de apartamento residencial localizado no 9º pavimento do Edifício Fernanda I, contando com a seguinte descrição:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ	
Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO OFICIAL			
Metricula	Ficha	Guarujá, 28 de junho de 1995	
78557	01		
<p>Imóvel: APARTAMENTO No. 91, localizado no 9o. andar do EDIFÍCIO FERNANDA I, situado à Rua Dr. Gervásio Bonavides No. 114, no loteamento Vila Luiz Antonio, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, contendo a área útil de 92,2890 ms2, a área comum de 36,1514 ms2, a área total construída de 128,4404 ms2, correspondendo-lhe uma fração ideal de 2,7906% ou 17,4133 ms2. Cabendo o direito ao uso de uma vaga na garagem coletiva, localizada no sub-solo e no pavimento térreo do edifício. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob No. 1-0019-002-017.</p>			

O Edifício Fernanda I trata-se de edifício residencial com dezoito (18) pavimentos tipo, distribuídos por duas (2) unidades por andar, e um apartamento de cobertura, totalizando 35 apartamentos no total. Conta com portaria, elevadores que servem todos os pavimentos, garagem coletiva no térreo e subsolo, área de lazer no térreo contendo piscina, salão de festas e churrasqueira.

Na data da vistoria, o perito se identificou na portaria do prédio, portando todos os documentos necessários à sua identificação, sua nomeação, Termo de Penhora e designação da vistoria. O Sr. Paulo, funcionário do Condomínio entrou em contato com a Síndica, Sra. Selma, que apenas autorizaria a disponibilização da chave do apartamento se conseguisse entrar em contato com a proprietária, Sra. Natalia, o que não ocorreu.

Desta forma, a vistoria ocorreu de forma indireta, em situação paradigma, o que é expressamente permitido pela norma ABNT/NBR 14653-2, item 7.3.5.2 "b": *"Em caso de impossibilidade de vistoria (...) a avaliação pode prosseguir com base (...) 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".*

Conforme informado pelo Sr. Paulo, funcionário do condomínio, o apartamento nº 91 possui dois dormitórios, sendo 1 suíte, banheiro social, sala com varanda cozinha e área de serviço.

A seguir, registro fotográfico da data da vistoria:

3 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

3.3 – Registro fotográfico da vistoria

8



Foto 1 – Entrada e hall social do Edifício Fernanda I



Foto 2 – Vista da piscina

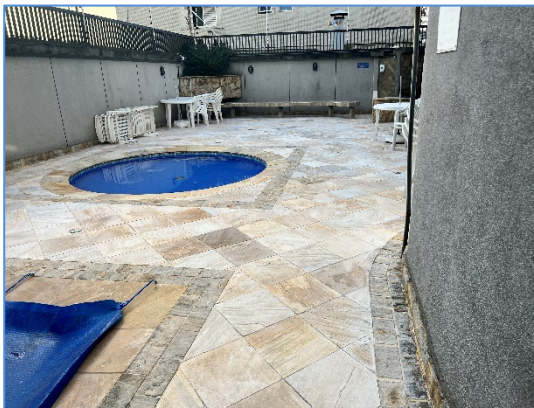


Foto 3 – Vista da piscina



Foto 4 – Vista da área de lazer



Foto 5 – Vista do salão de festas



Foto 6 – Vista da área de churrasqueira

3 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL



Foto 7 – Vista da fachada frontal



Foto 8 – Vista do nº de logradouro público

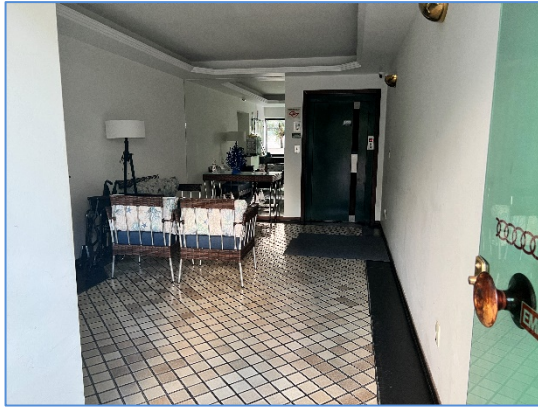


Foto 9 – Vista do hall social



Foto 10 – Vista da fachada frontal



Foto 11 – Vista do Edifício Fernanda I



Foto 12 – Vista do Edifício Fernanda I

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

4.1 – Escolha do método avaliatório

11

Conceitua-se valor de mercado como a quantia mais provável na qual o bem seria negociado em uma data de referência, entre duas pessoas interessadas a vender e comprar, tendo como preço aquele indicado pelo mercado vigente.

O procedimento avaliatório para identificar e avaliar o imóvel é o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, preconizado preferencialmente no item “8.1.1” da NBR 14.653-2 da ABNT. É o método preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de imóveis sempre que houver dados semelhantes ao avaliando, como no presente caso.

Buscou-se a formação de uma amostra de dados de mercado com características tanto quanto possíveis semelhantes ao imóvel avaliando, pesquisados das mais diversas fontes (imobiliárias, anúncios em internet, placas no local etc.), totalizando **21 elementos**. Em seguida, foram eleitas variáveis independentes (características físicas, de localização etc.) que são relevantes para explicar a tendência de formação do valor (variável dependente).

A homogeneização das características da pesquisa e das variáveis eleitas foi realizada através do procedimento da inferência estatística.

4.2 – Composição da amostra de dados comparativos

No planejamento da pesquisa, foram considerados semelhantes os elementos do mesmo tipo (apartamentos) e características físicas do bem avaliando, bem como localização na mesma região geográfica e mesmas condições mercadológicas, compondo uma amostra de **21 elementos de apartamentos a venda**.

As fontes de informações foram diversificadas sendo estas de anúncios de classificados de placas de venda no local, consultas às imobiliárias credenciadas, corretores e anúncios em internet. Todas as fontes foram identificadas e declinadas. Os dados pesquisados referem-se à oferta no mercado imobiliário. Não foi considerada nenhuma opinião subjetiva dos informantes dos dados pesquisados.

Os dados de mercado pesquisados são todos contemporâneos à data base desta avaliação sendo fixada para o mês de julho de 2022

A seguir tabela com os **21 elementos** amostrais utilizados no cálculo do valor de mercado e a fonte de informação obtida. Eventuais superestimativas que porventura tenham acompanhado os valores ofertados tiveram o desconto pelo tradicional “fator oferta” = 10% (0,90).

4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PLANILHA DE DADOS PESQUISADOS

	Endereço	Valor ofertado	Valor total desc. F. oferta	Fonte de informação
1	Av. General Monteiro de Barros 854	770.000,00	693.000,00	Guarujá Beach Imóveis - COD. AST1891
2	Av. General Monteiro de Barros 792	750.000,00	675.000,00	Mar e Mar Imóveis - COD. 3044
3	Avenida General Monteiro de Barros, 752	1.050.000,00	945.000,00	Verano Negócios Imobiliários - COD. AP5640
4	Avenida General Monteiro de Barros, 854	950.000,00	855.000,00	Verano Negócios Imobiliários - COD. AP4967
5	Avenida General Monteiro de Barros, 1030	1.170.000,00	1.053.000,00	Alfa Imóveis Guarujá - COD. AP0016
6	Avenida General Monteiro de Barros, 66	380.000,00	342.000,00	Roberto Correa Imóveis - (13) 99680-1557
7	Av. dos Caiçaras 399 - Ed. Costa Brava III	299.000,00	269.100,00	Magê Imóveis - REF 3109 - (13) 3323-6008
8	Av. dos Caiçaras 266	400.000,00	360.000,00	Verano Negócios Imobiliários - COD. AP3143
9	Rua Antônio Alonso Gonzalez 490 - Ed. Aquarius	330.000,00	297.000,00	Iguatema Astúrias - REF: A3833
10	Av. dos Caiçaras X Rua Jorge Chaddad 415	395.000,00	355.500,00	EDUARDO DO NASCIMENTO JUSTINO - (11) 99122-4539
11	Rua Jorge Chaddad 347	380.000,00	342.000,00	Anunciante Viva Real - Rocha Imoveis - COD. AP3864
12	Rua Jorge Chaddad, 380	420.000,00	378.000,00	Casa & Estilo Imobiliária Ltda - COD. CS114071
13	Rua José da Silva Rainho, 216	500.000,00	450.000,00	Verano Negócios Imobiliários - COD. CO0139
14	Rua José da Silva Rainho, 490	360.000,00	324.000,00	Mar e Cia Imóveis - COD. AP9340
15	Rua Waibo Chamas 41	430.000,00	387.000,00	Remax Beach Home- COD. AP3330
16	Avenida Miguel Alonso Gonzales, 27	320.000,00	288.000,00	Verano Negócios Imobiliários - COD. AP5219
17	Estrada Alexandre Migués Rodrigues, 818	550.000,00	495.000,00	Verano Negócios Imobiliários - COD. AP5999
18	Estrada Alexandre Migués Rodrigues, 547	350.000,00	315.000,00	Rocha Imoveis - COD. AD0005
19	Rua Antônio Alonso Gonzalez, 515	640.000,00	576.000,00	Factual Imóveis - COD. AP11392
20	Avenida Praxedes Pinto de Abreu, 17	500.000,00	450.000,00	Deborah Luiza Bellini - (11) 94511-6116
21	Rua Dr. Gervásio Bonavides nº 114	380.000,00	342.000,00	Placa no local - Corretores Guarujá

Todos os elementos da amostra estão localizados na mesma região geográfica que o imóvel avaliando, na região Jardim Las Palmas, Vila Luís Antônio, Tombo e Astúrias.

4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

4.3 – Escolha das variáveis

Foram eleitas variáveis que são relevantes para explicar a tendência de formação do valor, estabelecida supostas relações entre si e com a variável dependente.

4.3.1 – Variável dependente

A variável dependente com especificação mais correta para o presente caso, em função de sua conduta e forma de expressão será o “Valor total”, ou seja, o preço total de ofertado de cada dado amostral.

Eventuais superestimativas que porventura tenham acompanhado os valores ofertados tiveram o desconto pelo tradicional “fator oferta” = 10% (0,90).

4.3.2 - Variáveis independentes

A escolha das variáveis deve refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal. Desta forma, as variáveis independentes escolhidas foram:

- Variável independente quantitativa “Área privativa”

Representada pela área útil dos imóveis, medida em m². A área útil do imóvel avaliando é de 92,28 m², conforme consta na matrícula 78.557 do CRI do Guarujá.

- Variável independente proxy “Padrão construtivo”

Representada pelo fator de padrão construtivo de cada elemento, considerando a classificação da tabela de coeficientes do IBAPE/SP “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IUP”.

Para o imóvel avaliando foi considerado fator “5,00”, dentro do intervalo de índices correspondente ao enquadramento como “padrão médio com elevador”.

- Variável independente quantitativa “Distância ao polo valorizante”

Representada pela distância em linha reta do imóvel até a praia, obtida através do programa “Google Earth”.

O imóvel avaliando está distante 200,00 metros da praia.

A seguir tabela com as variáveis dos dados amostrais:

4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**VALORES E PARAMETROS DOS ELEMENTOS PESQUISADOS:**

	Endereço	Area total	Distancia ao polo valorizante	Padrão construtivo	Valor total
1	Av. General Monteiro de Barros 854	110,00	10,00	6,14	693.000,00
2	Av. General Monteiro de Barros 792	160,00	10,00	5,00	675.000,00
3	Avenida General Monteiro de Barros, 752	110,00	10,00	6,82	945.000,00
4	Avenida General Monteiro de Barros, 854	120,00	10,00	6,50	855.000,00
5	Avenida General Monteiro de Barros, 1030	150,00	10,00	6,50	1.053.000,00
6	Avenida General Monteiro de Barros, 66	70,00	10,00	5,20	342.000,00
7	Av. dos Caiçaras 399 - Ed. Costa Brava III	74,00	650,00	4,75	269.100,00
8	Av. dos Caiçaras 266	80,00	650,00	4,80	360.000,00
9	Rua Antônio Alonso Gonzalez 490 - Ed. Aquarius	65,00	600,00	5,20	297.000,00
10	Av. dos Caiçaras X Rua Jorge Chaddad 415	75,00	600,00	5,20	355.500,00
11	Rua Jorge Chaddad 347	75,00	580,00	5,00	342.000,00
12	Rua Jorge Chaddad, 380	75,00	550,00	5,20	378.000,00
13	Rua José da Silva Rainho, 216	126,00	470,00	4,70	450.000,00
14	Rua José da Silva Rainho, 490	80,00	500,00	4,70	324.000,00
15	Rua Waibo Chamas 41	120,00	200,00	4,50	387.000,00
16	Avenida Miguel Alonso Gonzales, 27	65,00	600,00	5,20	288.000,00
17	Estrada Alexandre Migués Rodrigues, 818	85,00	30,00	6,00	495.000,00
18	Estrada Alexandre Migués Rodrigues, 547	65,00	30,00	5,00	315.000,00
19	Rua Antônio Alonso Gonzalez, 515	96,00	500,00	6,00	576.000,00
20	Avenida Praxedes Pinto de Abreu, 17	98,00	300,00	5,00	450.000,00
21	Rua Dr. Gervásio Bonavides nº 114	92,28	200,00	5,00	342.000,00

4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**4.4 - Memória de cálculo**

15

Relatório Estatístico - Regressão Linear**Modelo:**

Apto. 91 do Edifício Fernanda I

Data de referência:

Julho de 2022

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	20
Dados utilizados no modelo:	20

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9903772 / 0,9948326
Coefficiente de determinação:	0,9808469
Fisher - Snedecor:	273,12
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	95%
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	3,224	3	1,075	273,125
Não Explicada	0,063	16	0,004	
Total	3,287	19		

4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Equação de regressão:

$$\ln(\text{Valor total}) = +13,84593598 - 16,29589586 / \text{Area total}^{1/2} + 0,7570352687 / \text{Distancia ao polo valorizante} + 0,02959528394 * \text{Padrão construtivo}^2$$

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	1/x ^{1/2}	-13,81	0,01
Distancia ao polo valorizante	1/x	1,62	12,55
Padrão construtivo	x ²	11,95	0,01
Valor total	ln(y)	92,56	0,01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	-0,53	0,26
Padrão construtivo	-0,38	0,91
Valor total	-0,82	0,96

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Padrão construtivo	0,67	0,18
Valor total	0,75	0,37

Correlações parciais para Padrão construtivo	Isoladas	Influência
Valor total	0,83	0,95

4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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	III
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%	II
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

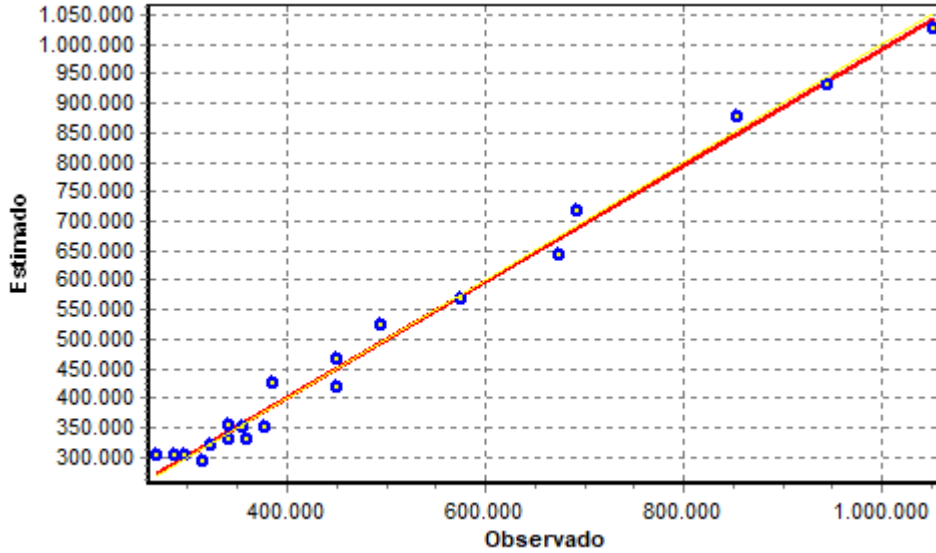
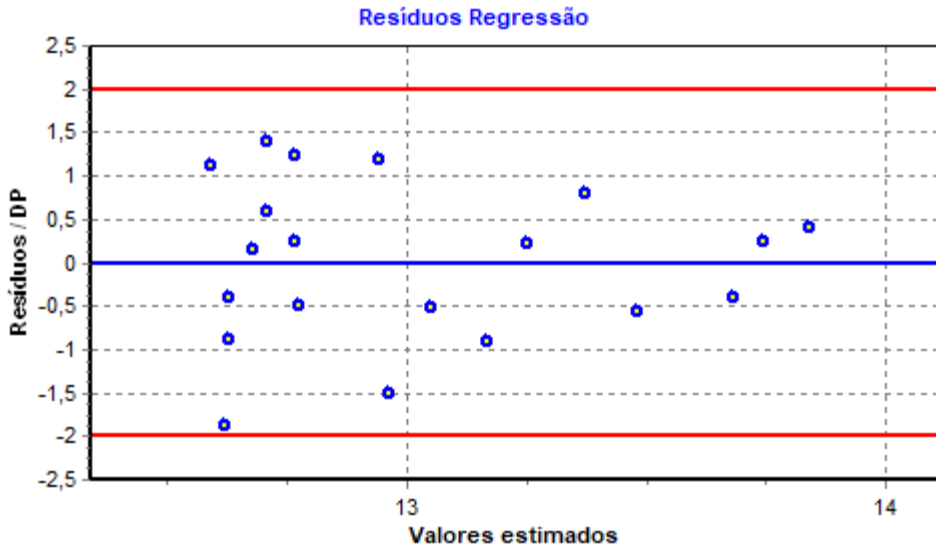


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



RESULTADO DA AVALIAÇÃO

5- RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Substituindo-se as variáveis independentes pelos seus respectivos valores na equação de regressão, tem-se:

$$\ln(\text{Valor total}) = +13,84593598 - 16,29589586 / \text{Area total}^{\frac{1}{2}} + 0,7570352687 / \text{Distancia ao polo valorizante} + 0,02959528394 * \text{Padrão construtivo}^2$$

Endereço	Area total	Distancia ao polo valorizante	Padrão construtivo
Apto. 91 do Edifício Fernanda I	92,28	200,00	5,00

$$\ln(\text{Valor total}) = +13,84593598 - 16,29589586 / 92,28^{\frac{1}{2}} + 0,7570352687 / 200,00 + 0,02959528394 * 5,00^2$$

Valor total	Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo
400.000,00	396.045,34	386.237,01	406.102,76

Valor total
(em números comerciais)

R\$ 400.000,00

(Quatrocentos mil reais)
Para julho de 2022

6- TERMO DE ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente laudo com vinte e uma (21) páginas impressas em formato PDF, tamanho A4, 150 DPI, assinado eletronicamente pelo perito judicial.

21

Santos, 18 de julho de 2022

Carlos Eduardo Pimentel
Perito Judicial

Assinado eletronicamente

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): 1003701-93.2022.8.26.0223

Nome do beneficiário do levantamento: Carlos Eduardo Pimentel

CPF/CNPJ: 884.903.788-00

Tipo de Beneficiário:

 Parte Advogado – OAB/____nº____ - Procuração nas fls. ____ Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____ TerceiroTipo de levantamento: Parcial Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: fls. 55/56, 59/60

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 3.800,00

Tipo de levantamento:

 I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa]; II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [qualquer valor. Isento de tarifa]; III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC]; IV – Recolher GRU; V – Novo Depósito Judicial.***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: Carlos Eduardo Pimentel

CPF/CNPJ do titular da conta: 884.903.788-00

Banco: Banco do Brasil

Código do Banco: 001

Agência: 5773-8

Conta nº: 4473-3

Tipo de Conta: Corrente Poupança**Observações:**

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DO GUARUJÁ

1

Processo Digital nº: **1003701-93.2022.8.26.0223**
Classe - Assunto **Carta Precatória Cível**
Requerente: **Capricórnio Têxtil S/A**
Requerido: **Confecções Racheltex Ltda., e outros**

CARLOS EDUARDO PIMENTEL, engenheiro civil, CREA nº 060060190-2, perito judicial nomeado no processo em epígrafe vem, respeitosamente, apresentar à V. Exaª resposta aos quesitos de fls. 45 dos autos, que por um lapso não acompanhou o Laudo Pericial.

Termos em que
Pede deferimento

Santos, 18 de julho de 2022

Carlos Eduardo Pimentel
Perito Judicial

Assinado eletronicamente

RESPOSTA AOS QUESITOS DE FLS. 45

(i) Indicar valor de mercado do imóvel sub judice utilizando o método comparativo direto

Resposta: O valor de mercado do imóvel avaliando é de R\$ 400.000,00, para julho de 2022. O método avaliatório utilizado é o Comparativo Direto de dados de mercado, com tratamento de dados através de inferência estatística, conforme norma ABNT NBR 14.653-2.

(ii) Apresentar relatório fotográfico do imóvel;

Resposta: Vide Laudo Pericial.

(iii) Confirmar se as construções estão legalizadas conforme imposto predial ou territorial.

Resposta: As construções estão legalizadas.

2

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DO GUARUJÁ

Processo Digital nº: **1003701-93.2022.8.26.0223**
Classe - Assunto **Carta Precatória Cível**
Requerente: **Capricórnio Têxtil S/A**
Requerido: **Confecções Racheltex Ltda., e outros**

CARLOS EDUARDO PIMENTEL, engenheiro civil, CREA nº 060060190-2, perito judicial nomeado no processo em epígrafe vem, respeitosamente, apresentar **ESCLARECIMENTOS** acerca do Laudo Pericial, conforme R. Determinação dos autos.

Termos em que

Pede deferimento

Santos, 31 de agosto de 2022

Carlos Eduardo Pimentel

Perito Judicial

Assinado eletronicamente

ESCLARECIMENTOS

A crítica formulada não merece prosperar, porque a avaliação efetuada seguiu **rigorosamente** as normas técnicas vigentes.

O procedimento avaliatório escolhido foi o **“Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”**, preconizado preferencialmente no item “8.1.1” da NBR 14.653-2 da ABNT. É o método preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de imóveis sempre que houver dados semelhantes ao avaliando, como no presente caso.

Buscou-se, então, a formação de uma amostra expressiva de dados de mercado com características tanto quanto possíveis semelhantes ao imóvel avaliando, totalizando **21 elementos de apartamentos localizados na mesma região geográfica que o avaliando.**

Os dados de mercado são todos contemporâneos à data base da avaliação, sendo fixada para o mês de julho de 2022, pesquisados das mais diversas fontes de informação, tais como anúncios de corretores, placas no local e anúncio em sites de imobiliárias.

Em seguida, foram eleitas três variáveis independentes, “área total”, “padrão construtivo” e “distância a praia” (características físicas e de localização dos imóveis) **que se mostraram representativas e relevantes para explicar a tendência de formação do valor** (variável dependente – “Valor total”).

Cabe salientar que o **valor** de mercado será alcançado através da **“pesquisa de preços”**, compondo uma amostra representativa da população, ofertada no mercado imobiliário, que irá ser transformada em **valor** do bem avaliando (Teoria dos preços hedônicos). Conclui-se que para se estimar os valores de bens ou produtos, utiliza-se do preço que aparece no mercado existente. **E foi exatamente o que este perito fez.** Compôs amostra representativa de dados ofertados no mercado, com suas fontes de informações detalhadas no Laudo Pericial.

Os valores ofertados (“preços”) foram devidamente homogeneizados através de inferência estatística. Através do modelo matemático e das variáveis escolhidas que influenciaram na formação do **“valor”, chegou-se ao “valor de mercado condizente” com o praticado, o qual este perito ratifica.**

ESCLARECIMENTOS

Por fim, o valor de “liquidação forçada” sugerido pela parte não pode JAMAIS prosperar, uma vez que o artigo 885 do CPC expressamente determina que o próprio Magistrado estabelecerá “o preço mínimo” do imóvel para leilão judicial, em 1º, 2º ou quantas praças existirem. O valor sugerido pela parte de R\$ 335.000,00 é verdadeiro preço vil, sob pena de causar prejuízo às partes, conforme artigo 903 §1 inciso I do CPC.

CONCLUSÃO

De acordo com as pesquisas de valores imobiliários ajustados para a situação paradigma do imóvel, através do Método Comparativo Diretos de Dados de Mercado e em conformidade com os parâmetros e diretrizes fixadas pela NBR 14.653-2, da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT e pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011, **o valor de mercado do imóvel avaliando**, para julho de 2022, é de:

Valor total

(em números comerciais)

R\$ 400.000,00

(Quatrocentos mil reais)

Para julho de 2022

TERMO DE ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente ESCLARECIMENTO em formato PDF, tamanho A4, 150 DPI, assinado eletronicamente pelo perito judicial, que ratifica as conclusões exaradas no Laudo Pericial.

Santos, 31 de agosto de 2022

Carlos Eduardo Pimentel

Perito Judicial

Assinado eletronicamente