

**EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL
DO FORO CENTRAL CÍVEL DE SÃO PAULO, COMARCA DE SÃO
PAULO - SP**

Processo nº: 0110998-95.2001.8.26.0100

Juliana Mendonça De Lima Chaves, Engenheira Civil, CREA 5070781670, nomeada nos autos da ação de **Despesas Condominiais**, que **Condomínio Garagem Automática Araújo**, move contra **Espólio de Hélio Campos Ribeiro**, que se processa perante este R. Juízo e Cartório, tendo realizado as pesquisas e diligências que se fizeram necessárias ao bem BOX DE GARAGEM 22-D-1 SOB TRANSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA FEITO NO 5º C.R.I. DA CAPITAL (557223), vem mui respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões no presente

**ESCLARECIMENTO DE LAUDO TÉCNICO DE
AVALIAÇÃO**

ESCLARECIMENTOS

De acordo com a impugnação apresentada às fls. 582–615, referente ao laudo de avaliação constante às fls. 541–577, essa signatária presta esclarecimentos sobre as críticas apontadas.

O laudo foi elaborado seguindo rigorosamente as normas técnicas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), utilizando o método comparativo direto, com análise de bens imóveis de características construtivas compatíveis.

O valor estimado reflete uma análise criteriosa do mercado e das condições do bem avaliado. Para a determinação do valor, foram aplicados fatores de homogeneização, analisados com base em inferência estatística, garantindo a precisão e representatividade do valor do bem. Esses fatores incluem:

- **Área total;**
- **Macrolocalização** (se o bem está localizado em região central, periférica ou não central);
- **Estado de conservação** (novo, regular ou necessitando de reparos simples a importantes);
- **Edifício garagem** (se exclusivo de garagens ou misto); e
- **Idade aparente** do bem e do edifício.

A NBR 14653, que trata da avaliação de imóveis urbanos, enfatiza a importância da **heterogeneidade** do banco de dados amostral por diversas razões:

- **Representatividade do Mercado:** Um banco de dados amostral heterogêneo, captura uma gama diversificada de características e condições de mercado.
- **Melhoria da Precisão:** A inclusão de bens com diferentes características ajuda a minimizar o efeito de anomalias ou exceções no mercado, o que pode distorcer os resultados.
- **Adequação aos Métodos de Avaliação:** A heterogeneidade permite que os avaliadores utilizem diferentes métodos e abordagens para análise, como a comparação de preços, o que é essencial para determinar o valor de um imóvel.
- **Facilitação da Homogeneização:** ***Embora um banco de dados amostral seja heterogêneo, é possível aplicar técnicas de homogeneização para ajustar as diferenças significativas entre os bens.*** Isso ajuda a garantir que, mesmo com a diversidade dos dados, a avaliação mantenha um padrão adequado de comparação.

Em resumo, a heterogeneidade no banco de dados amostral é fundamental para garantir que a avaliação imobiliária seja representativa, precisa e relevante em relação ao contexto de mercado, conforme preconiza a NBR 14653.

Valor de mercado e especificidade do bem avaliado

O valor de **R\$ 27.000,00** foi determinado com base no preço de mercado atual de uma vaga de garagem com características semelhantes às do bem avaliado. Optou-se por avaliar o valor integral de mercado da vaga como referência principal, refletindo a capacidade de negociação do bem no mercado imobiliário, com base na **propriedade plena**. Essa abordagem foi escolhida para fornecer clareza e consistência técnica, além de garantir a possibilidade de ajustes futuros, sem comprometer a consistência técnica do cálculo.

Assim, o laudo cumpre o objetivo principal de oferecer uma base confiável e tecnicamente embasada para análise, com possibilidade de complementação, se necessário, por meio de ajustes específicos.

Contudo, entende-se ser relevante considerar um valor específico para os **direitos de promessa de compra e venda**, que normalmente representam um percentual reduzido do valor total de mercado da propriedade plena. Essa consideração pode ser aplicada, de forma criteriosa, para refletir adequadamente as condições do objeto avaliado.

Direitos de promessa compra e venda

A posse dos direitos de promessa de compra e venda não garante, na prática, todos os benefícios da propriedade plena, como o uso irrestrito e a liberdade de disposição. Isso reduz a percepção de valor do bem, especialmente em transações de mercado. A redução no valor dos direitos de promessa de compra e venda em relação à propriedade plena de um imóvel varia geralmente entre **20% a 50%**, dependendo de fatores técnicos, jurídicos e mercadológicos.

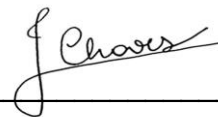
Todavia, foi aprovado um percentual de redução de **40,74%**, o qual reflete aproximadamente **ao valor mínimo da estimativa de valores**, conforme estudo apresentado no laudo as fls. 575, item 18, da memória de cálculo. Conforme análises podemos definir que o **valor dos direitos de promessa de compra e venda do bem é de R\$ 16.000,00**, considerando o arredondamento necessário.

O laudo técnico de avaliação apresentado contém integralmente os requisitos técnicos e normativos, refletindo de forma objetiva o valor do bem e permitindo a aplicação de ajustes específicos, como no caso dos direitos de promessa de compra e venda.

Assim, requer-se respeitosamente a homologação do laudo técnico, com os devidos esclarecimentos adicionais aqui apresentados, e que seja considerado o valor de mercado para o bem, o montante de **R\$ 16.000,00**.

Nestes termos, pede deferimento.

São Paulo, 21 de janeiro de 2025.



JULIANA MENDONÇA DE LIMA CHAVES
CREA 5070781670