

Exmo. Senhor Doutor Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Fórum da Comarca de
Guaruja/SP.

Certifico que no SAJ/PG5:

☒ Cadastrei Incid/Petição/Outros

☐ Incid/Vencim Advogado(s)

☐ Registrei Sentença

Data 04 MAI 2017

Processo nº 0008686-26.2002.8.26.0223

Controle nº 1293/2002

NORBERTO GONÇALVES JÚNIOR, engenheiro civil registrado no CREA-SP sob o nº 0601731580/D, Perito Judicial nomeado para servir nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (Construção/Penhora/Avaliação)** que **SAMAR SOCIEDADE AMIGOS MARINA DE GUARUJÁ**, move contra **JUPITER SERVIÇOS EMPRESARIAIS S/A**, em curso por esse Juízo, em atendimento ao despacho de fls. 314, vem mui respeitosamente à presença de V. Exa. apresentar os esclarecimentos e retificação, parcial do laudo de fls. 235/262 pelas razões a seguir expostas.

Nestes termos, pede juntada.
Guaruja, 26 de abril de 2017.

NORBERTO GONÇALVES JÚNIOR
PERITO JUDICIAL

319

1. – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do Confea – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, assim como do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP.

O trabalho, ora contestado pelas partes, atendeu todos os pressupostos normativos previstos na NBR – 14.653 - ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e nas normas para avaliação de imóveis”, do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia alcançando nível de fundamentação e precisão II (o máximo é III).

Para os devidos cálculos o signatário aplicou o método evolutivo, conforme disposto na NBR-14.653-1, item 8.2.3, in verbis:

“Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização”.

Consiste basicamente em se determinar o valor de mercado de um imóvel pela soma dos valores do terreno e das respectivas benfeitorias.

Assim, de acordo com o item 8.2.4 da NBR 14.653-2, a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerado o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

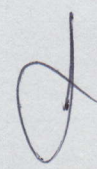
$$VI = (VT+VB)$$

Onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

VB é o valor da benfeitoria;



Para aplicação deste método, a NBR-14.653-2 em seu item 8.2.4.2, exige que o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado ou pelo método involutivo, já as benfeitorias devem ser apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo.

Os elementos de pesquisa para comparação com nosso paradigma avaliando foram coletados na mesma região do imóvel avaliando (lotes no mesmo condomínio), no período de novembro/2016 e se concentraram em ofertas realizadas no período.

O imóvel, não obstante a ausência das partes no dia e hora da vistoria, previamente marcados, fls. 232, foi precisamente identificado (Lote 12, Quadra 12 do Loteamento Marina Guarujá), conforme se verifica compulsando o item 7 (sete) do laudo, às fls. 239/242.

De fato, ali está consignado que se trata de um lote de terreno com 2.340,00 m² com as benfeitorias (edificação com 719,50 m²), Casa Residencial Térrea, Padrão Fino, segundo o EVV-IBAPE/SP- Estudo de Valores de Venda de Edificações pra Imóveis Urbanos - Santos.

Nos referidos cálculos obtivemos os seguintes valores:

VT (Valor de Terreno) = R\$ 1.436.785,60 (fls. 246);

VB (Valor das Benfeitorias) = R\$ 1.286.360,00 (fls. 249);

VI (Valor do Imóvel) = R\$ 2.723.146,00 (fls. 249)

Todavia, o requerente apresentou impugnação afirmando que o valor estaria abaixo do valor de mercado lastreado no arbitramento do valor de R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais) pelo Oficial de Justiça, fls. 268, fundamentado na opinião de um corretor de imóveis.

321

Da mesma forma o requerido apresentou impugnação ao valor apontado alegando em síntese que o perito teria subavaliado o imóvel sem, contudo, apontar nenhum erro no trabalho contestado, afirmando que o valor do imóvel seria de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

De fato, não se verifica na impugnação de fls. 270/294 um único argumento técnico que possa contestar o trabalho deste perito já que os valores apontados são fruto de opinião sem qualquer embasamento técnico por profissional habilitado e lastreado em cálculos nos termos da NBR 14.653/2011.

Todavia, considerando que ambas as partes afirmam que o valor calculado estaria subavaliado o signatário realizou novos cálculos considerando outra metodologia, qual seja o Método Comparativo Direto de dados de mercado fundamentado em nova pesquisa de elementos comparativos (16 (dezesseis) casas a venda no mesmo condomínio).

A seguir apresentamos nova avaliação para o imóvel objeto do Termo de Penhora lavrado às fls. 94 dos autos do presente processo.

2 - NOVA AVALIAÇÃO (MÉTODO COMPARATIVO DIRETO)

Para os devidos cálculos este Perito valer-se-á da aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, conforme disposto na NBR-14.653-1, item 8.2.1, in verbis:

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

Para elaboração deste trabalho foi utilizado como tratamento técnico aos dados ou elementos de pesquisa a regressão linear/ inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

[Assinatura]

322

Destarte, foram levantados dados amostrais, todos passíveis de aproveitamento na metodologia aplicada, qual seja, a Inferência Estatística, assim definida na NBR-14.653-1:

“3.26 - inferência estatística - Parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra”.

Para se alcançar à convicção do valor do imóvel, estabelecemos uma função de regressão da Inferência Estatística, mediante aplicação do método dos mínimos quadrados, que foi submetida a testes de hipóteses cujos resultados atenderam às exigências do nível de rigor desejado.

O comportamento do valor de venda do imóvel e as características dos dados obtidos, foram estudados em relação as seguintes variáveis:

Área Construída: Variável quantitativa, contínua, medida em metros quadrados, indicativa da área construída dos imóveis.

Área de Terreno: Variável quantitativa, contínua, medida em metros quadrados, indicativa da área de terreno dos imóveis.

Índice Padrão Acabamento (EVV-SANTOS): variável proxy, atribuída com base no padrão construtivo (R8N – CUB - SINDUSCON) do imóvel, ajustado à tipologia descrita no EVV – Estudo de Valores de Venda do IBAPE/SP.

Valor Unitário: variável explicada (dependente), correspondente ao valor de oferta ou transação dos imóveis, expresso em R\$/M² (reais por metro quadrado).

Número de dados de mercado utilizados: 16 (dezesseis) elementos efetivamente utilizados.

Para determinação da regressão Múltipla que melhor explica a variação dos valores totais dos imóveis avaliados em função das variáveis estudadas, utilizou-se o Método dos Mínimos Quadrados da Estatística Inferencial, com a utilização de Software Sisren Windows 1.98.

0

383

O modelo inferencial justificado que demonstrou melhor aderência aos pontos da amostra tem a seguinte expressão:

$$\text{Valor Unitário} = e^{(+10,68690318 - 0,0003434154458 * \text{Area Construída} + 6,952796901E-005 * \text{Área do Terreno} - 3,56795012 / \text{Padrão Acabamento})}$$

A descrição das variáveis utilizadas e o tratamento dos dados encontram-se no Anexo I deste Laudo.

Coeficiente de Determinação: O coeficiente de determinação representa o poder de explicação das variáveis independentes (área privativa, setor urbano e estado de conservação) ser a variável dependente (valor). Nos demonstrativos de cálculos extraímos que o coeficiente é igual 0,95 isto é, 95,00 % da variação do valor unitário de mercado em relação aos atributos considerados é explicada pela regressão.

Coeficiente de Correlação: define o grau de relacionamento entre duas ou mais variáveis (-1 e +1). Dos cálculos apresentados no anexo deste laudo verifica-se que o Coeficiente de Correlação é 0,98 o que demonstra uma forte correlação, cuja perfeição seria 1,00.

Valor Unitário do imóvel:

Para a determinação dos valor unitário do imóvel, adotou-se os seguintes dados para entrada na equação de regressão:

$$\text{Área de Terreno} = 2.340,00\text{m}^2$$

$$\text{Área Construída} = 719,50 \text{ m}^2$$

$$\text{Índice Padrão Depreciado (EVV-SP): 1,810}$$

Substituindo-se os dados na equação de regressão, temos:

$$\text{Valor Unitário Arbitrado} = \text{R\$ } 5.932,44/\text{m}^2$$

Valor do imóvel:

$$V \text{ imóvel} = \text{Área Construída} \times \text{Valor Unitário}$$

$$V \text{ imóvel} = 719,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.932,44/\text{m}^2$$

$$V \text{ imóvel} = \text{R\$ } 4.007.574,13$$

[Assinatura]

324

Assim, após os cálculos e arredondamentos podemos apontar como mais provável valor de mercado do bem penhorado:

<u>Valor do imóvel</u> R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais)
--

<u>DATA DE REFERÊNCIA:- ABRIL/2017</u>

3 - CONCLUSÃO

De acordo com os cálculos de revisão, efetuados no item anterior deste laudo, retificamos o valor apresentado nos itens 8 e 10 do laudo de fls. 249/250, indicando novo valor de mercado referente ao imóvel objeto do Termo de Penhora lavrado às fls. 94 dos autos do presente processo, imóvel residencial (Lote 12, Quadra 12 do Loteamento Marina Guarujá e benfeitorias), matrícula nº 08324 (fls. 48/49) no livro de registro do Cartório do Registro de Imóveis de Guarujá, localizado na Rodovia Ariovaldo de Almeida Viana (SP-061), Guarujá, SP:

<u>Valor do imóvel</u> R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais)
--

<u>DATA DE REFERÊNCIA:- ABRIL/2017</u>

Termos em que encerra os esclarecimentos e pede a homologação do valor arbitrado ao imóvel.

Guarujá, 26 de abril de 2017.

ENG. NORBERTO GONÇALVES JÚNIOR
PERITO JUDICIAL

Apêndice : Anexo com Memorial de Cálculos. (15 (quinze) folhas)