

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE HORTOLÂNDIA/SP

Processo nº: 0004506-74.2024.8.26.0229

Exequente: Entre - Rios Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Executado: Lourival José de Andrade

FELIPE MARTINS BATISTA VITARELLE DE FREITAS, Perito Judicial devidamente nomeado nos autos em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atenção à manifestação da parte Executada, apresentar sua **MANIFESTAÇÃO À IMPUGNAÇÃO AO LAUDO PERICIAL**, fundamentada nos seguintes pontos técnicos e jurídicos:

1. DA PRECLUSÃO E DO DEVER DE COLABORAÇÃO (ART. 6º E 466, § 2º DO CPC)

Inicialmente, cumpre rebater a alegação de desconhecimento da vistoria. Este Perito cumpriu rigorosamente o Art. 466, § 2º do CPC, comunicando a diligência com antecedência. Conforme petição de fls. 178, protocolada em 22/11/2025, este signatário informou a este D. Juízo que compareceu ao local e não obteve acesso ao interior do imóvel, pois ninguém se apresentou para permitir a entrada. A impugnação tardia da patrona do Executado ignora o Princípio da Cooperação (Art. 6º do CPC). A parte que não franqueia o acesso ao Perito no momento oportuno não pode, após a entrega do trabalho, alegar nulidade por falta de inspeção interna, operando-se a preclusão.

2. DA VALIDADE DA VISTORIA EXTERNA E METODOLOGIA (NBR 14653)

A avaliação foi realizada mediante o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, com vistoria externa, procedimento este plenamente amparado pela Norma Técnica NBR 14653-2 da ABNT. Na impossibilidade de acesso ao interior do bem, causada pela própria parte, o Perito deve utilizar os elementos extrínsecos e dados de mercado disponíveis. O padrão construtivo foi identificado visualmente como “Médio”, o que é perfeitamente compatível com as características observadas na fachada e na região, não havendo qualquer erro metodológico.

3. DA AUSÊNCIA DE ASSISTENTE TÉCNICO E DA CAPACIDADE POSTULATÓRIA É

fundamental destacar que a impugnação apresentada possui natureza estritamente técnica (Engenharia de Avaliações). Nos termos do Art. 156 do CPC, o Juiz é assistido por perito quando a prova do fato depender de conhecimento técnico. Por simetria, para que a parte possa questionar cientificamente um laudo, deve fazê-lo através de um Assistente Técnico habilitado (Art. 465, § 1º, II do CPC). Alegações jurídicas desacompanhadas de parecer técnico não possuem o condão de desconstituir um modelo de **regressão estatística de Grau de Precisão III**.

4. DA AMPLITUDE DA AMOSTRA E ROBUSTEZ DO MODELO A defesa alega erro na área, contudo, esclarece-se que o modelo estatístico utilizado (SisDEA) trabalha com uma amplitude de áreas na amostra (neste caso, de 60m² a 250m²). A ciência estatística aplicada à avaliação imobiliária permite a interpolação e extrapolação de dados dentro de limites normatizados, garantindo a precisão do valor unitário mesmo diante de variações na área do avaliando. O laudo atingiu o Grau de Precisão III, o nível máximo de rigor exigido pela norma.

5. **DA RETIFICAÇÃO DA ÁREA E ATUALIZAÇÃO DO VALOR** Em que pese a falha do Executado em não fornecer os documentos no momento da vistoria, este Perito, em busca da verdade real e em caráter de retificação de boa-fé, acolhe a informação do alvará municipal que indica a área construída de 48,00 m². Mantendo-se o **Valor Unitário Médio de R\$ 3.134,91/m²** (que já contempla o valor do terreno e da benfeitoria conforme o modelo estatístico de fls. 182), procedemos à atualização:
- **Área Real:** 48,00 m²
 - **Valor Unitário (SisDEA - Grau III):** R\$ 3.134,91/m²
 - **Cálculo:** 48,00 m² x R\$ 3.134,91
 - **VALOR TOTAL AVALIADO (RETIFICADO): R\$ 150.475,68 (cento e cinquenta mil, quatrocentos e setenta e cinco reais e sessenta e oito centavos).**
6. **CONCLUSÃO** Diante do exposto, este Perito ratifica a higidez técnica do laudo original e apresenta a retificação do valor final apenas para adequação à metragem documentalmente comprovada. Requer-se a homologação do valor de R\$ 150.475,68 e o prosseguimento do feito.

Nestes termos, pede deferimento.

Hortolândia/SP, 03 de fevereiro de 2026.

FELIPE MARTINS BATISTA VITARELLE DE FREITAS
Perito Judicial – CREA MG 2016906/D