

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP

PROCESSO Nº 1001008-07.2016.8.26.0625

Marcelo Azevedo San-Martin, engenheiro civil, CREA 060.181.210.5, nomeado perito no processo supracitado referente à ação: **Execução de Título Extrajudicial – Espécies de Contratos**, em que figura como Requerente **Banco Mercantil do Brasil S/A**, e como requeridos **Dirce Ricotta Auto Center Eireli Me e outro**, tendo concluído a honrosa missão e procedido as diligências e os estudos necessários, vem respeitosamente apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente laudo.

Requer-se, ainda, a expedição da guia de levantamento dos honorários periciais.

Taubaté, 19 de novembro de 2023.



Engº Marcelo Azevedo San-Martin

Laudo Pericial

Sumário

Abaixo, síntese do presente laudo com as descrições das atividades:

Capítulo 1	- Preâmbulo	03
Capítulo 2	- Considerações preliminares	03
Capítulo 3	- Matrícula nº 24.290	04
Capítulo 4	- Certidão de Avaliação	04
Capítulo 5	- Primeira Avaliação do Requerido	05
Capítulo 6	- Segunda Avaliação do Requerido	06
Capítulo 7	- Vistoria	07
Capítulo 8	- Avaliação da Perícia	13
Capítulo 9	- Respostas aos Quesitos	16
Capítulo 10	- Considerações Finais	21
Capítulo 11	- Encerramento	22

1- Preâmbulo:**1.1- Interessado:**

Juízo de Direito da 5ª Vara Cível de Taubaté

1.2- Ação:

Execução de Título Extrajudicial – Espécies de Contratos

1.3- Requerente:

Banco Mercantil do Brasil S/A

1.4- Requerida:

Dirce Ricotta Auto Center Eireli Me e outro

1.5- Objetivo:

O presente laudo trata da aferição do valor de mercado do imóvel objeto da Matrícula nº 24.290 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ubatuba/SP, para execução da penhora.

2- Considerações Preliminares:

O imóvel objeto desse estudo foi penhorado em garantia e ressarcimento ao Banco credor, referente à ação em fase de execução movida contra os Requeridos.

A ação prosperou culminando na execução da penhora do imóvel descrito, qual seja, o lote nº 02 da Quadra I do empreendimento (loteamento) denominado “Aldeias do Cachoeiro do Sobrado”, Praia do Felix no município de Ubatuba/SP, objeto da Matrícula nº 24.290 daquela comarca.

É necessário aferir o valor de mercado do bem para constrição da dívida.

Não serão estudados com profundidade os documentos de titularidade, restringindo os levantamentos à determinação do valor do imóvel.

3- Matrícula nº 24.290: (Fls. 201/202, 204/205, 326/328 e 416/418)

A Matrícula nº 24.290 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ubatuba/SP descreve "Um lote de terreno sem benfeitorias, sob o nº 02, da quadra "I", do loteamento denominado "Aldeias do Cachoeiro do Sobrado", situado no bairro e praia do Félix, perímetro urbano, com a área de 600,00 metros quadrados, que assim se descreve e caracteriza: terreno de formato redondo, com perímetro de 86,93 metros e raio de 13,82 metros, contactando ao norte com a Estrada existente; ao sul com o lote nº 12, a leste com o lote nº 03, a oeste com o lote nº 01, tendo ao centro um marco de concreto com o nº 02. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Ubatuba sob o nº 05-009-002".

No primeiro registro (R.1) da Matrícula nº 24.290 consta que os Requeridos são proprietários do imóvel objeto, desde 27 de setembro de 1988.

Neste mesmo registro, consta que o valor venal do terreno é de R\$175.038,00 (cento e setenta e cinco mil e trinta e oito cruzados novos).

A penhora em garantia à execução da presente ação está averbada desde 22 de maio de 2019, conforme constatado na segunda averbação (Av.2).

4- Certidão de Avaliação: (Fl. 386)

Em Carta Precatória para penhora do imóvel objeto, o Oficial de Justiça desta Vara realizou pesquisa mercadológica para estimar o valor do bem em R\$100.000,00 (cem mil reais).

O Ofício não contém dados essenciais para validação da avaliação, como a metodologia utilizada, atributos dos imóveis, composição do universo de amostras comparativas e outras informações para o entendimento da conclusão que estimou esse valor.

É provável que a declaração do Oficial de Justiça não tenha tido o objetivo de homologar o valor de arremate do imóvel, mas certamente de apenas dimensionar o alcance da penhora.

5- Primeira Avaliação do Requerido: (Fls. 510/528)

Para aferir o valor do imóvel objeto, o Requerido contratou o Arquiteto Tiago Silva e Santos para uma primeira avaliação, que foi realizada em 05 de janeiro de 2023.

O Autor do “Laudo Avaliatório” informou que adotou o “Método Comparativo Direto”, classificando o mercado imobiliário como cíclico, dinâmico e em recuperação.

Segundo o arquiteto, foram pesquisados preços de imóveis similares, em um universo cujos valores oscilaram na faixa entre R\$820,00/m² e R\$2.000,00/m².

O preço estimado do imóvel objeto pela primeira avaliação do Requerido foi de R\$480.000,00, ou seja, R\$800,00/m², considerando a sua área de 600,00m².

A primeira avaliação do Requerido descreve o imóvel em tela, informando que fica em condomínio com cancela e guarita de segurança, que dá acesso a Praia do Félix, uma das favoritas entre os turistas, segundo o guia “Melhores Destinos1”.

Na descrição do imóvel, o arquiteto avaliador relata os atributos da praia do Félix como *“uma das mais flexíveis de Ubatuba, procurada tanto por famílias como por surfistas, tendo em vista que em seu lado direito é uma piscina natural, segura para todos os tipos de banhistas, inclusive crianças. No outro as ondas quebram possibilitando a prática do surf. Além do mais, a Praia do Félix dá acesso para as praias do Português e das Conchas”*.

Tais predicados não são específicos do imóvel avaliado, mas próprios do empreendimento e da localidade.

Devem ser utilizados parâmetros de concorrência entre as amostras, como a topografia do lote, acesso, proximidade da praia, infraestrutura e outros atributos identificados para a comparação.

Essa avaliação considerou 05 (cinco) elementos, apresentando as respectivas informações quanto à área, preço e fonte da consulta, sem identificação dos predicados específicos da amostragem.

Essa amostragem não coincide com os “prints” de ofertas de imóveis similares para venda (Fls.516/518), ou seja, a amostragem da avaliação não considerou todos os elementos.

É importante mostrar que dentre os elementos “printados” há alguns lotes sendo vendidos em praias localizadas à cerca de 20Km ao sul do imóvel objeto e outros com edificações, tornando impugnável todo esse universo de amostras.

6- Segunda Avaliação do Requerido: (Fls. 583/590 e 594/602)

A segunda avaliação do Requerido foi realizada em 20 de julho de 2023.

O “Laudo Técnico Mercadológico” foi elaborado pela Corretora de Imóveis Fabiana Moreira Fraccari que chegou ao valor de R493.439,60 para venda do imóvel.

Diferentemente da primeira avaliação, a segunda análise descreveu algumas características próprias do imóvel objeto, como declive, ausência de benfeitorias, acesso e localização no empreendimento.

Contudo, apesar de ter descrito corretamente a metodologia a ser empregada, também desconsiderou as características próprias de cada elemento comparativo, não aplicando a homogeneização pelas características específicas, se limitando ao cálculo do preço médio das ofertas.

A Corretora de Imóveis apenas calculou a média absoluta entre os valores comparados, por área (R\$/m²), aplicando o preço encontrado à área do imóvel objeto, sem considerar as características das amostras para definição do valor de mercado.

Não há memoriais de cálculos que demonstrem a homogeneização dos valores e atributos coletados para a comparação, respeitando à competência da Corretora de Imóveis que elaborou a avaliação.

A Corretora de Imóveis reconheceu na sua avaliação que “há diversos elementos que podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, a qual se destaca inclinação do terreno, características desvalorizam-te, tal qual área

de alagamento e o não saneamento (rede de esgoto), dentre tantas outras, Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações do imóvel avaliando.", confirmando que não aplicou a teoria da normativa.

7- Vistoria:

Conforme o anunciado nos autos, a vistoria da Perícia foi realizada no dia 07 de novembro de 2023, às 10:00h no local objeto.

Compareceu ao local somente a Corretora de Imóveis, autora da segunda avaliação do Requerido (vide item 06), indicada por ele como sua Assistente Técnica. O Banco Autor não designou representante.

Na portaria do empreendimento encontra-se afixado quadro com a planta do Loteamento, o que facilitou a identificação do lote objeto da avaliação.



Foto 01 – Mapa do Loteamento Aldeias do Cachoeiro do Sobrado

De acordo com o mapa, o imóvel objeto da penhora é o segundo lote à direita de quem acessa o empreendimento pela rodovia Rio/Santos. (vide seta amarela na Foto 01 anterior)



Foto 02 – Panorâmica da frente do Lote Avaliando



Fotos 03 e 04 – Frente do Lote Avaliando

O loteamento residencial “Aldeias do Cachoeiro do Sobrado” se localiza em área urbana do município de Ubatuba/SP e, embora consolidado, possui a maior parte dos seus lotes ainda não ocupada por edificações e coberta por vegetação nativa original.

A implantação do empreendimento se deu anteriormente à Lei 6.766/1997 de parcelamento do solo urbano e da Lei 12.651/2012 que institui regras gerais sobre a preservação e a supressão da vegetação nativa.



Fotos 03 e 04 – Vegetação predominante no Lote Avaliando

Em Ubatuba, muitos imóveis ainda encontram-se cobertos por mata nativa, o que, para ocupação por benfeitorias, demanda a autorização da agência ambiental (CETESB) para supressão dessa vegetação e, obviamente, isso impacta diretamente no valor do imóvel.

Para se edificar em um lote inserido em uma área de vegetação primária, como no caso do imóvel avaliando, é necessário licenciamento ambiental junto à

CETESB, em um processo longo que definirá uma fração do terreno para supressão das árvores e implantação de edificações.

Essa fração da área do lote, onde se autorizará a supressão da vegetação nativa, é definida em função de um levantamento minucioso que deve identificar os indivíduos arbóreos protegidos ou suprimíveis.

O imóvel objeto é um desses imóveis e essa condição deve ser considerada na avaliação. Na imagem adiante o ponto branco destacado pela seta é a localização do lote objeto no empreendimento.



Foto 05 – Vista aérea do empreendimento

O Lote objeto tem bom acesso pela rodovia, dispõe de infraestrutura de fornecimento de energia elétrica, telefonia e água, contando com guias, sarjetas e pavimentação asfáltica.

No que se refere à acessibilidade, o lote objeto detém vantagem considerando a rodovia, mas, se considerarmos o acesso à praia do Félix o imóvel é dos piores.

A topografia do lote é bastante acidentada, com forte declive.

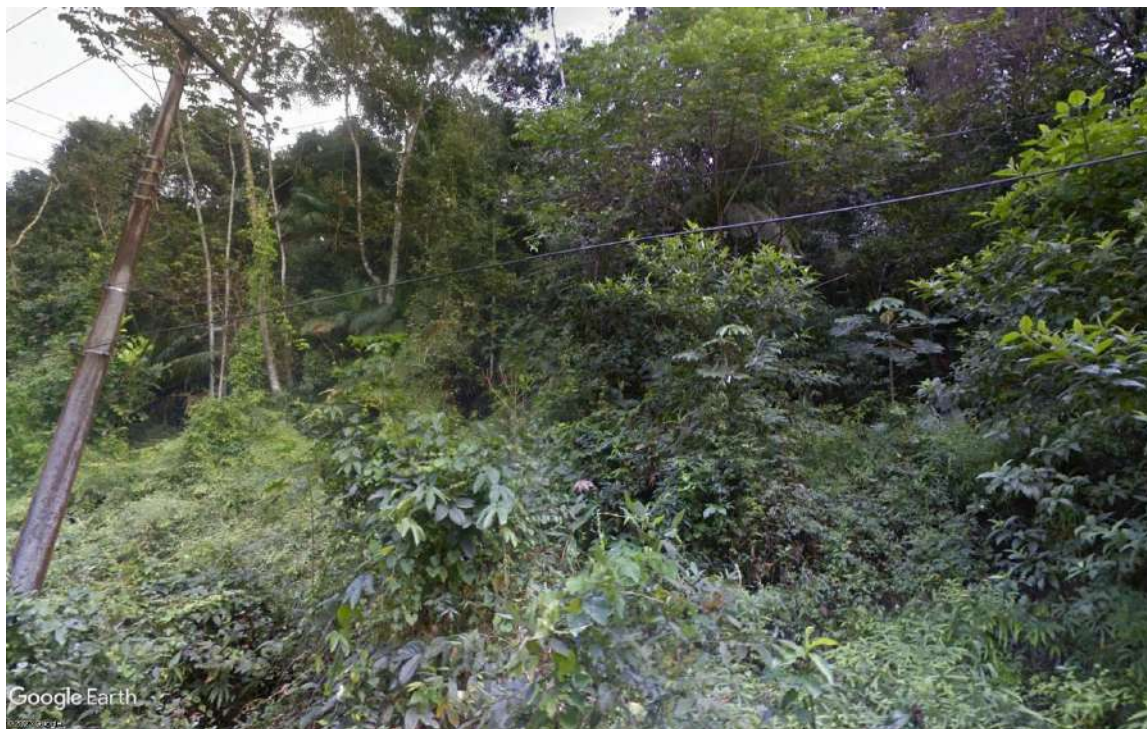


Foto 06 – Imagem do lote pela rua de baixo, em 2011

A avaliação deve se basear em atributos já identificados e outros que puderem ser comparados com a amostragem disponível, como: disponibilidade de infraestrutura, documentação, passivo ambiental, aproveitamento, localização, topografia e outras características que puderem se comparar.

Depois de identificado o imóvel objeto da avaliação, foi percorrido o loteamento na busca de outros lotes, em oferta de venda, visando compor um universo de amostras suficiente para a comparação e homogeneização dos diversos atributos.

Também foram observados lotes com licenciamento ambiental concluído, que autoriza a supressão parcial da vegetação para implantação de uma construção.

Essas licenças costumam autorizar a construção de, em média, 1/3 da área dos lotes, obrigando à preservação da vegetação nativa na maior parte do imóvel.



Foto 07 – Lote licenciado



Foto 08 – Ruas sem infraestrutura



Fotos 09 e 10 – Lotes a venda, um deles ao lado do imóvel objeto

8- Avaliação:

8.1- Metodologia:

Segundo a normativa, há de se dar preferência ao uso do método comparativo “**Direto**” para obtenção do valor da avaliação.

No caso em tela, foram encontrados lotes que integram o mesmo empreendimento, permitindo comparar os elementos similares do mesmo universo, mas sem omitir fatores característicos ou pequenas discrepâncias.

A amostragem disponível possui boa similaridade na composição do empreendimento, todavia pode diferir em alguns aspectos, como topografia, localização e outras características que interferirão no preço do lote.

Para a determinação do valor de mercado do imóvel, portanto, definimos o método “**Direto**”, considerando a homogeneização dos aspectos individuais que distinguem as unidades comparadas.

As amostras coletadas serão comparadas com os atributos do lote objeto.

Portanto, a metodologia proposta consiste dos seguintes procedimentos:

- a) Vistoria no imóvel para verificação das suas características.
- b) Pesquisa de amostragem disponível e compatível com o imóvel objeto.
- c) Exclusão de amostras incompatíveis.
- d) Aplicação de fatores relativos aos atributos dos elementos.
- e) Cálculo da média homogeneizada dos valores.
- f) Cálculo do valor de mercado do imóvel objeto.

8.2- Diagnóstico:

Foi possível identificar outros lotes a venda no próprio loteamento “Aldeias do Cachoeiro do Sobrado”, tanto através de anúncios de imobiliárias no próprio lote como em sites de busca.

Assim, foram selecionados os 07 (sete) elementos mais similares ao terreno avaliando, suficientes para a comparação de atributos entre os imóveis,

em um processo de homogeneização que considerará as características de cada elemento.

Elemento	Valor (R\$)	Área (m²)	(R\$/m²)	Fonte
1	R\$440.000	700,00	R\$ 628,57	Imóvel web
2	R\$500.000	700,00	R\$ 714,29	ACN Sabóia Imóveis
3	R\$460.000	700,00	R\$ 657,14	Daniel Lacerda Imóveis
4	R\$480.000	600,00	R\$ 800,00	Daniel Lacerda Imóveis
5	R\$600.000	600,00	R\$1.000,00	Arbo Imóveis
6	R\$650.000	1.000,00	R\$ 650,00	Invest Imóveis Ubatuba
7	R\$220.000	600,00	R\$ 366,67	Melhores praias Imóveis

A tabela abaixo compila as informações convenientes à comparação, quanto aos fatores característicos de cada elemento.

ELEMENTO	PREÇO (R\$/m²)	FATORES			
		LOCALIZAÇÃO	LICENCIAMENTO	TOPOGRAFIA	INFRAESTRUTURA
1	628,57	0,75	0,85	0,80	0,80
2	714,29	0,95	0,60	0,80	0,80
3	657,14	0,70	0,75	0,75	0,75
4	800,00	0,90	0,75	0,85	0,80
5	1.000,00	0,85	0,80	0,95	0,80
6	650,00	0,80	0,95	0,70	0,70
7	366,67	0,60	0,75	0,60	0,85
OBJETO	X	0,60	0,65	0,60	0,85

8.3- Memorial de cálculo:

A técnica de homogeneização por meio de fatores consiste em realizar modificações nos preços de cada elemento da amostra, decorrentes da alteração dos seus atributos, de modo que, ao final do tratamento os preços homogeneizados correspondam a um imóvel de características padronizadas (paradigma), que poderão ser coincidentes com as dos imóveis da avaliação.

Devemos formular este tratamento através da seguinte expressão:

$$\text{Preço Homogeneizado} = \frac{\text{Valor inicial}}{F1 * F2 * F3 * * Fn}$$

Onde: F1.....Fn são os fatores de alinhamento ou homogeneização

$$\text{Preço 01} = \frac{628,57}{0,75 * 0,85 * 0,80 * 0,80} = 1.540,61$$

$$\text{Preço 02} = \frac{714,29}{0,95 * 0,60 * 0,80 * 0,80} = 1.958,03$$

$$\text{Preço 03} = \frac{657,14}{0,70 * 0,75 * 0,75 * 0,75} = 2.225,24$$

$$\text{Preço 04} = \frac{800,00}{0,90 * 0,75 * 0,85 * 0,80} = 1.742,92$$

$$\text{Preço 05} = \frac{1.000,00}{0,85 * 0,80 * 0,95 * 0,80} = 1.934,98$$

$$\text{Preço 06} = \frac{650,00}{0,80 * 0,95 * 0,70 * 0,70} = 1.745,44$$

$$\text{Preço 07} = \frac{366,67}{0,60 * 0,75 * 0,60 * 0,85} = 1.597,69$$

Definimos o valor médio homogeneizado do preço de venda:

$$\text{Preço médio} = \frac{1.540,61 + 1.958,03 + 2.225,24 + 1.742,92 + 1.934,98 + 1.745,44 + 1.597,69}{7}$$

07

$$\text{Preço médio} = 1.820,70 \text{ R/m}^2$$

O valor de venda unitário pode ser obtido a partir da média dos preços homogêneos, aplicando os fatores de atributos próprios, através da operação inversa, ou seja:

$$\text{Valor de venda} = \text{Preço médio} * (0,60 * 0,65 * 0,60 * 0,85)$$

$$\text{Valor de venda} = \text{R\$ } 1.820,70/\text{m}^2 * 0,1989$$

$$\text{Valor de venda} = \text{R\$ } 362,14/\text{m}^2$$

Logo, podemos afirmar que o valor do lote objeto é a sua área (600,00m²) multiplicada pelo Valor de Venda apurado (R\$ 362,14), restando compensar a intermediação das imobiliárias, que no caso em tela não há.

Assim teremos:

$$\text{Valor do lote} = (600,00 * 362,14) - (5\%)$$

$$\text{Valor do lote} = \text{R\$ } 217.282,34 - 5\%$$

$$\text{Valor do lote avaliando} = \text{R\$ } 206.418,22$$

(Duzentos e seis mil, quatrocentos e dezoito reais e mais vinte e dois centavos)

9- Resposta aos Quesitos:

Importa ao Juízo saber o valor de mercado do imóvel da Matrícula nº 24.290 do Cartório de Registro de Imóveis de Ubatuba/SP.

Somente os Requeridos formularam quesitos e indicaram Assistente Técnico.

9.1- Resposta aos quesitos dos Requeridos:

1- O Sr. Perito poderia descrever de maneira pormenorizada o imóvel periciado e indicar a área total do imóvel?

Resposta:

O Perito signatário espera já ter feito isso ao longo do presente Laudo Pericial, entretanto, pode tecer um compilado sobre as principais características do imóvel periciado.

O imóvel vistoriado, objeto desta avaliação, se localiza em Ubatuba/SP, na Praia do Feliz, compondo o loteamento “Aldeias do Cachoeiro do Sobrado”, especificamente o Lote 2 da Quadra I, devidamente registrado sob a Matrícula nº 24.290 do Cartório de Registro de Imóveis.

O terreno possui 600,00m² de área em formato de círculo, sendo completamente ocupado por vegetação nativa.

Para implantação de qualquer benfeitoria nesse imóvel é necessário licenciamento ambiental junto ao Órgão competente.

A topografia do lote é em declive muito acentuado.

Sua localização no empreendimento é favorável em relação à portaria, mas desfavorável considerando o acesso à praia, sendo o segundo terreno à direita de quem acessa o empreendimento.

Quanto à disponibilidade de infraestrutura, o lote avaliando se destaca contando com guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, rede de distribuição de água, telefonia e energia elétrica.

- 2- Poderia o Sr. Perito Expert informar se, para a confecção do laudo de avaliação, utilizou dados informados e/ou obtidos por imobiliárias, corretoras de imóveis, periódicos, sites de compra e venda de imóveis, informativos de órgãos públicos e associações de classe que possam embasar tecnicamente o seu laudo?

Resposta:

Sim.

- 3- Poderia o Sr. Perito informar o valor atualizado do imóvel? Qual o valor por metro quadrado do imóvel em tela?

Resposta:

O Perito signatário espera ter esclarecido essa questão no item 8 deste Laudo Pericial. (vide páginas 13, 14, 15 e 16 do presente laudo)

- 4- Foi considerado o fato de o imóvel ser área de elevado interesse comercial e quais os critérios para a apuração de maior ou menor valor por metro quadrado do imóvel tipo cobertura?

Resposta:

O imóvel desta avaliação trata-se de terreno, coberto por vegetação nativa e sem edificações ou outras benfeitorias.

- 5- O Sr. Perito Avaliador poderia descrever sobre as benfeitorias do bairro em que está localizado o imóvel periciado, a que distância o imóvel está localizado da praia e dos principais pontos turísticos da região, distância do centro e distância das principais vias arteriais de acesso ao centro e/ou bairro e de rodovias e se estes itens acima mencionados influenciam ou influenciarão futuramente no valor do imóvel.

Resposta:

No que se refere às benfeitorias do bairro, podemos dizer que ainda há muito a ser feito em saneamento, iluminação, pavimentação, drenagem, e outros equipamentos públicos.

A infraestrutura existente não atende todos os lotes e o lote objeto desta avaliação se destacou na comparação com os outros elementos da amostragem.

Sobre a localização no empreendimento, o Perito espera já ter esclarecido a desvantagem do lote objeto, pela distância, para o acesso à praia.

Quanto aos outros aspectos, regionais, considerando que todos os elementos selecionados para a comparação estão disponíveis no próprio empreendimento, tornam-se desnecessárias as características globais do rol de amostras, visto que serão iguais para todos os lotes.

Esta é a característica principal do Método Comparativo Direto.

- 6- O Sr. Perito poderia descrever o diferencial entre o imóvel periciado e demais imóveis à venda nas proximidades?

Resposta:

O Perito signatário espera já ter esclarecido essa questão ao longo do seu laudo pericial.

Para a comparação, segundo a normativa, devem ser selecionados imóveis mais possivelmente similares.

Dos sete elementos estudados, o elemento 07 é o mais similar possível, diferindo somente pelo passivo ambiental, tendo em vista que já estaria em trâmite o processo de licenciamento relativo.

Esse lote, que é vizinho ao lote periciado (Lote 1 da Quadra I), encontra-se a venda por R\$220.000,00 há mais de dois meses.

Todos os valores atribuídos às características individuais de cada imóvel comparado estão na tabela do item 8.2- Diagnóstico. (vide página 14 deste laudo pericial)

- 7- O terreno avaliado é favorecido ou prejudicado pela insolação, declives, e se tem vista favorecida do bairro sem barreiras visual com menos de 50m?

Resposta:

O Perito signatário espera já ter esclarecido esta questão ao longo do presente laudo.

- 8- Queira o Sr. Perito informar se os elementos comparativos utilizados na determinação do valor unitário para a região em estudo são similares ao imóvel avaliado e suas proximidades em relação a este. Informar ainda quais foram os fatores utilizados no tratamento dos dados?

Resposta:

O Perito signatário espera ter informado suficientemente sobre os elementos comparados com o imóvel objeto da Perícia, especialmente no item 08- Avaliação. (vide páginas 13 a 16 do presente laudo)

- 9- Se localizado em condomínio, o condomínio possui serviços de segurança e vigilância, monitoramento, entre outros?

Resposta:

Sim, contudo, esse atributo deve ser desconsiderado, uma vez que todos os elementos analisados contemplam essa característica.

- 10- Quais os melhoramentos urbanos ocorridos nos últimos anos no bairro localizado o imóvel e quais obras e melhoramentos urbanos projetados para os próximos anos, que seja de conhecimento do Expert, que possam valorizar ou desvalorizar o imóvel.

Resposta:

Quesito impugnado pelo Juízo.

- 11- É possível o Sr. Perito apurar se o mercado de compra e venda de imóveis na região está aquecida? É possível aferir de forma confiável a comercialização de imóveis na região?

Resposta:

Sim, o mercado imobiliário na região está aquecido, mas em outras localidades onde a permissão de construir é menos restritiva.

- 12- Qual o prazo estimado para uma liquidez de um imóvel no mesmo padrão do imóvel periciando?

Resposta:

Quesito impugnado pelo Juízo.

13- Qual o Índice Local, de acordo com a Planta Genérica de Valores da cidade, para o imóvel em questão?

Resposta:

Embora seja a planta genérica do município que define o valor venal dos imóveis, na prática, esse índice somente baseia a cobrança do imposto municipal (IPTU), não sendo prudente a utilização desse índice para se definir o valor de mercado do bem.

O que define o valor de venda de um imóvel é o mercado.

14- Qual a metodologia adotada pelo Sr. Perito? Quais as pesquisas adotadas e quais os tratamentos aplicados para a formação do preço do m² e o valor do imóvel periciando?

Resposta:

O Perito signatário espera ter informado suficientemente sobre a metodologia aplicada na avaliação do imóvel objeto, especialmente no item 08- Avaliação. (vide páginas 13 a 16 do presente laudo)

15- Quais os critérios, normas técnicas e recomendações utilizadas pelo Sr. Perito para a elaboração do Laudo Pericial?

Resposta:

Para encontrar o valor de mercado do imóvel objeto, o Perito signatário observou todas as normativas relativas à avaliação de imóveis, em especial a Norma Brasileira NBR 14.653.

10- Considerações Finais:

As amostras encontradas foram suficientes para a formação de um universo compatível com o imóvel objeto, facilitando o processo de homogeneização dos elementos na determinação do valor final da liquidação.

Os atributos dos elementos puderam ser comparados com as características do imóvel objeto da avaliação, observando os paradigmas de localização no empreendimento, topografia, passivo ambiental e benfeitoria pública.

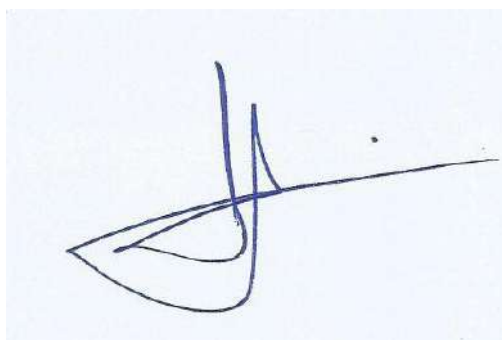
O universo das amostras contém elementos bastante similares, sendo desnecessários tratamentos de equalização ou desconsideração de benfeitorias, justificando a utilização do Método Comparativo Direto indicado pelas Normas.

Dentre as amostras há um elemento com paradigmas muito parecidos com os predicados do lote da avaliação, conferindo segurança ao valor encontrado.

11- Encerramentos:

Contêm o presente Laudo, 22 (vinte e duas) folhas.

Taubaté, 19 de novembro de 2023.



MARCELO AZEVEDO SAN-MARTIN
Engenheiro Civil CREA/SP 060 181 210 5