

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

318

Certifico que no SAJ/PG5:

- Cadastrei Incid/Petição/Outros
- Incid/Vencim Advogado(s)
- Registre 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;

