

320

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 m<sup>2</sup> com as benfeitorias (edificação com 719,50 m<sup>2</sup>), 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.

J

301

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 (dezesesseis) 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.

*[Handwritten signature]*