

Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Exmo. Sr. Dr. Juiz, de Direito da 4ª Vara Cível do Foro de Santos - SP.

Referência :- **Esclarecimento do Perito Judicial**
Processo :- **Nº 0013957-41.2017.8.26.0562**
Ação :- **Cumprimento de Sentença**
Requerente :- **CONDOMÍNIO CONJUNTO JARDIM EUROPA**
Requerido :- **UMBELINA LEME VENCovsky**

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação em referência, vem, respeitosamente, prestar os devidos **ESCLARECIMENTOS** ao Requerido, o qual se manifestou às fls. 466/469, que seguem nas formas e razões a seguir apresentadas:

SUMÁRIO

I TÓPICOS CONTESTADOS..... 3

II ESCLARECIMENTOS 3

III VALOR DA UNIDADE – SEM VAGA DE GARAGEM 6

IV VALOR DA UNIDADE – COM VAGA DE GARAGEM 7

IV.1 Pesquisa de Campo..... 7

IV.2 Fatores Homogeneizantes..... 7

IV.2.i Grau de Precisão 11

IV.2.ii Grau de Fundamentação 12

IV.3 Valor da Unidade 14

IV.3.i Grau de Fundamentação 15

V CONCLUSÃO..... 16

VI ENCERRAMENTO..... 17

I TÓPICOS CONTESTADOS

O Requerido se manifesta quanto ao Laudo Pericial, às fls. 466/469, nos seguintes pontos:

- Questiona a ausência da avaliação do valor correspondente à vaga de garagem;
- Alega que de fato, a vaga de garagem não está descrita na matrícula, entretanto, cada unidade faz jus a uma vaga de garagem livre localizada na área comum;
- Assim, requer que este Perito Judicial adite o Laudo Pericial para inclusão da vaga de garagem ou que esclareça se o valor da vaga está contemplado na avaliação realizada;

II ESCLARECIMENTOS

Inicialmente cabe lembrar que o Laudo Pericial teve como objetivo determinar o valor de mercado para uma unidade habitacional, identificada como apartamento Nº 63, situado à Avenida Bartolomeu de Gusmão, Nº 13, Condomínio Conjunto Jardim Europa, Aparecida - Santos/SP, transcrita sob o Nº 73.312 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos.

Assim, após a juntada do Laudo Pericial às fls. 392/454 dos autos, o Requerido se manifestou contestando a ausência do valor referente à vaga de garagem que faz jus ao apartamento avaliando, e informou que de fato as vagas de garagem do edifício não são descritas nas matrículas das unidades, entretanto, cada apartamento dispõe de uma vaga de garagem livre, localizada em área comum.

Diante destas contestações, este Jurisperito informa que, conforme bem abordado pelo Requerido, não consta na Transcrição Nº 73.312, do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, acostada aos autos, às fls. 88/89, qualquer informação acerca da existência de vaga de garagem associada ao apartamento avaliando.

Exatamente por este motivo, a avaliação realizada e demonstrada no Laudo Pericial não considerou a existência de vaga de garagem.

Vale destacar ainda que o Requerido não comprovou documentalmente que a unidade objeto faz jus a uma vaga de garagem livre no edifício, motivo pelo qual se faz necessário a juntada de informações acerca da disponibilidade de vaga de garagem.

Por fim, visando a celeridade processual, este Jurisperito passará a apresentar 02 (dois) valores para a unidade, ou seja, considerando a situação já descrita no Laudo Pericial sem vaga de garagem e valor da unidade com 01 (uma) vaga de garagem.

Engenheiro Civil e Grafotécnico
 Topografia e Georreferenciamento Avaliação de Imóveis
 Possessórias em Geral e Usucapião Grafotécnica
 Patologia Construtiva Fraude ao Consumo

Assim, as situações paradigmas médias adotadas no
 apresenta trabalho são:

- **1ª Situação: Sem vaga de garagem - Laudo Pericial**

- Tipo de Imóvel :-Apartamento Padrão Médio
- Idade aparente :-40 (quarenta) anos
- Estado de conservação :-Necessitando de Reparos Simples
- Quantidade de quartos :-01 (um)
- Quantidade de vagas :-Sem vaga

- **2ª Situação: Com vaga de garagem**

- Tipo de Imóvel :-Apartamento Padrão Médio
- Idade aparente :-40 (quarenta) anos
- Estado de conservação :-Necessitando de Reparos Simples
- Quantidade de quartos :-01 (um)
- Quantidade de vagas :-01 (uma)

III VALOR DA UNIDADE – SEM VAGA DE GARAGEM

Conforme já descrito e apresentado no Laudo Pericial, o valor apurado para a unidade sem vaga de garagem foi de:

IMÓVEL AVALIANDO	
Área útil Avaliando	46,00 m ²
VU Homogeneizado	R\$ 4.335,70 /m ²
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Médio Com Elevador
Andar	6°
Quartos	1
Vagas de Garagem	0
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 199.441,99

Assim, conforme demonstrado na tabela acima, temos o valor para a unidade avalianda, no importe de:

V₁ = R\$ 199.441,39
(Cento e Noventa e Nove Mil, Quatrocentos e Quarenta e Um Reais e Trinta e Nove Centavos)
Fevereiro/2019

IV VALOR DA UNIDADE – COM VAGA DE GARAGEM

IV.1 Pesquisa de Campo

A pesquisa de campo utilizada encontra-se completamente descrita no item “III.1.i Pesquisa de Campo” do Laudo Pericial, motivo pelo qual não será novamente apresentada.

IV.2 Fatores Homogeneizantes

Os fatores aplicáveis a cota parte construção e cota parte terreno vem representados nos quadros a seguir:

- **Fator oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário, bem como em função do número expressivo de ofertas na região;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados para a cota parte construção e cota parte terreno:

Ref.	Valor Unitário - Construção
ELEMENTO 01	R\$ 855,95/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 855,95/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 855,95/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 917,64/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 855,95/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 855,95/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 855,95/m ²

Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 3.725,87/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 3.554,05/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.157,56/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 4.369,86/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 3.352,87/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 3.094,04/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 4.746,55/m ²

- **Fator Padrão Construtivo:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Padrão Construtivo			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 855,95/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 855,95/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 855,95/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 855,95/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 855,95/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 855,95/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 917,64/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 917,64/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 855,95/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 855,95/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 855,95/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 855,95/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 855,95/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 855,95/m ²

- **Fator Conservação e Obsolescência:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Conservação e Obsolescência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 855,95/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 855,95/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 855,95/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 855,95/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 855,95/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 855,95/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 917,64/m ²	0,99	-12,68	-0,01	R\$ 904,96/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 855,95/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 855,95/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 855,95/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 855,95/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 855,95/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 855,95/m ²

- **Fator Andar:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Andar			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 855,95/m ²	1,04	31,79	0,04	R\$ 887,74/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 855,95/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 855,95/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 855,95/m ²	1,04	31,79	0,04	R\$ 887,74/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 917,64/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 917,64/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 855,95/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 855,95/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 855,95/m ²	0,97	-25,99	-0,03	R\$ 829,96/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 855,95/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 855,95/m ²

- **Fator Quarto:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Quarto			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 855,95/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 855,95/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 855,95/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 855,95/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 855,95/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 855,95/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 917,64/m ²	0,96	-32,86	-0,04	R\$ 884,78/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 855,95/m ²	0,96	-30,65	-0,04	R\$ 825,30/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 855,95/m ²	0,96	-30,65	-0,04	R\$ 825,30/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 855,95/m ²	0,96	-30,65	-0,04	R\$ 825,30/m ²

- **Fator Índice Fiscal:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Índice Fiscal			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 3.725,87/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.725,87/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 3.554,05/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.554,05/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.157,56/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.157,56/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 4.369,86/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.369,86/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 3.352,87/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.352,87/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 3.094,04/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.094,04/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 4.746,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.746,55/m ²

- **Fator Vagas de Garagem:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Vagas de Garagem			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 3.725,87/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.725,87/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 3.554,05/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.554,05/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.157,56/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.157,56/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 4.369,86/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.369,86/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 3.352,87/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.352,87/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 3.094,04/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.094,04/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 4.746,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.746,55/m ²

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Fevereiro de 2019.**

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas abaixo:

Combinações Testadas

Comb. Constr.	Fpd	Fco	Fa	Fq
Comb. Terr.	Fif	Fvg	Fmult	

Para a combinação, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostra a tabela a seguir:

Ref.	Combinação
1	R\$ 4.613,61/m ²
2	R\$ 4.410,00/m ²
3	R\$ 4.045,30/m ²
4	R\$ 5.241,96/m ²
5	R\$ 4.178,17/m ²
6	R\$ 3.893,35/m ²
7	R\$ 5.571,85/m ²
média	R\$ 4.564,89/m²
desvio	R\$ 628,39/m ²
CV	14%
Linferior	R\$ 3195,42/m²
Lsuperior	R\$ 5934,36/m²

Após as iterações de praxe elencou o Perito como combinação representativa da formação do valor unitário do exposta na tabela supra, uma vez que esta aplica todos os fatores, fornecendo um Valor Unitário de **R\$ 4.564,89/m² (Quatro Mil, Quinhentos e Sessenta e Quatro Reais e Oitenta e Nove Centavos por Metro Quadrado)**, conforme destacado na tabela.

IV.2.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que o resultado encontrado deva ser classificado em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média, que procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada		R\$ 4564,89/m ²	
Desvio-Padrão		R\$ 628,39/m ²	
Erro-Padrão		341,95	
IC(significância=20%)	R\$ 4222,94/m ²	< VUmed <	R\$ 4906,85/m ²
Amplitude do IC	15%		
O Conjunto dos Fatores atingiu o Grau III			

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/06/2019 às 13:27, sob o número WJST19702138876. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013957-41.2017.8.26.0562 e código 3E5FE8F.

IV.2.ii Grau de Fundamentação

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

Como nem todos os fatores resultaram em valores dentro do intervalo 0.80 a 1,25 nem todos os fatores individuais atingiram **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	4.581,82	4.613,61	1,01
2	4.410,00	4.410,00	1,00
3	4.013,51	4.045,30	1,01
4	5.287,50	5.241,96	0,99
5	4.208,82	4.178,17	0,99
6	3.949,99	3.893,35	0,99
7	5.602,50	5.571,85	0,99

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Comb = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

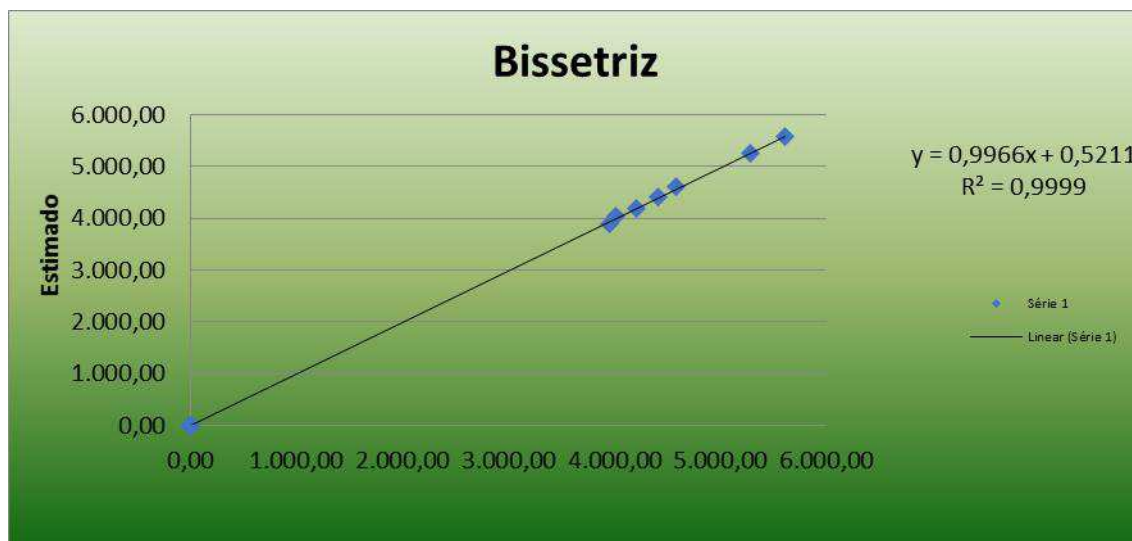


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

A) ELEMENTOS DISCREPANTES: Por não se afastarem da faixa supra não houve valores discrepantes.

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA A UNIDADE HABITACIONAL LOCALIZADA NO BAIRRO APARECIDA - SANTOS, É DE:

$$Q = R\$ 4.564,89/m^2$$

(Quatro Mil, Quinhentos e Sessenta e Quatro Reais e Oitenta e Nove Centavos por Metro Quadrado)

Fevereiro/2019

IV.3 Valor da Unidade

Com fulcro no valor unitário calculado no item retro, pode-se calcular o valor total do imóvel, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO	
Área útil Avaliando	46,00 m ²
VU Homogeneizado	R\$ 4.564,89 /m ²
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Médio Com Elevador
Andar	6°
Quartos	1
Vagas de Garagem	1
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 209.985,03

Assim, conforme demonstrado na tabela acima, temos o valor para a unidade avalianda, no importe de:

<p>$V_1 = R\\$ 209.985,03$</p> <p>(Duzentos e Nove Mil, Novecentos e Oitenta e Cinco Reais e Três Centavos)</p> <p>Fevereiro/2019</p>

IV.3.i Grau de Fundamentação

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigm
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo Autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas à todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*
*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.

V CONCLUSÃO

O Laudo Pericial teve como objetivo determinar o valor de mercado para uma unidade habitacional, identificada como apartamento № 63, situado à Avenida Bartolomeu de Gusmão, № 13, Condomínio Conjunto Jardim Europa, Aparecida - Santos/SP, transcrita sob o № 73.312 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos.

Assim, este Signatário procedeu com a avaliação da unidade habitacional, tendo apurado o valor de mercado de **R\$ 199.441,39 (Cento e Noventa e Nove Mil, Quatrocentos e Quarenta e Um Reais e Trinta e Nove Centavos), para fevereiro de 2019, considerando a inexistência de vaga de garagem conforme descrito na matrícula.**

Após a juntada do Laudo Pericial, o Requerido apresentou manifestação questionando a ausência da avaliação do valor correspondente à vaga de garagem a que faz jus a unidade, entretanto, não trouxe aos autos qualquer documentação e/ou informações que comprovem a disponibilidade de vaga de garagem.

Por fim, visando a celeridade processual, este Signatário apurou no presente Esclarecimento, o valor de mercado para a unidade considerando a existência de 01 (uma) vaga de garagem no importe de **R\$ 209.985,03 (Duzentos e Nove Mil, Novecentos e Oitenta e Cinco Reais e Três Centavos), para fevereiro de 2019.**

VI ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Esclarecimento, que vai editado em 17 (dezesete) folhas, todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 17 de Junho de 2019.



MARCIO MONACO FONTES
 Perito Judicial
 CREA-SP nº 5.061.409.897
 IBAPE-SP 1283

Em atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.