

**EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ**

1

Processo Digital nº: **0004101-03.2017.8.26.0223**

Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Direitos / Deveres do Condômino**

Exequente: **Condomínio Edifício Flat Service Terras de São Jose**

Executado: **Espolio de Sergio Sanchez Fernandes**

**Maria Thereza Vazquez Pimentel**, arquiteta, perita judicial nomeada nos autos em epígrafe vem, respeitosamente, apresentar esclarecimentos acerca do Laudo Pericial, conforme R. Determinação de fls. 246.

Termos em que

Pede juntada e deferimento

Santos, 29 de julho de 2020

**Maria Thereza Vazquez Pimentel**  
Perita judicial

*Assinado eletronicamente*

**ESCLARECIMENTOS**

A parte executada concorda com o Laudo Pericial. Os esclarecimentos serão efetuados apenas sobre a crítica formulada pela parte exequente ao Laudo Pericial, alega que a avaliação está acima do valor de mercado. Junta para tanto três meros autos de avaliação por oficial de justiça, sem descrição interna do imóvel, fotos ou elementos comparativos utilizados na estimativa, com valores **desfasados (avaliações de 2017 e 2019) e sem qualquer fundamentação técnica.**

Ainda, não há qualquer laudo pericial de assistente técnico que a abonasse. Isto porque a avaliação efetuada seguiu **rigorosamente** as normas técnicas vigentes.

O procedimento avaliatório escolhido foi o **“Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”**, preconizado preferencialmente no item “8.1.1” da NBR 14.653-2 da ABNT. É o método preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de imóveis sempre que houver dados semelhantes ao avaliando, como no presente caso.

Buscou-se, então, a formação de uma amostra de dados de mercado com características tanto quanto possíveis semelhantes ao imóvel avaliando, totalizando **09 elementos de imóveis localizados dentro do próprio Condomínio Flat Service Terras de São José**. Os dados de mercado são todos contemporâneos à data base da avaliação, sendo fixada para o mês de julho de 2.019, pesquisados das mais diversas fontes de informação, tais como anúncios de corretores, placas no local e anúncio em sites de imobiliárias. Em seguida, foram eleitas duas variáveis independentes, “área total” e “padrão construtivo” **que se mostraram representativas e relevantes para explicar a tendência de formação do valor** (variável dependente – “Valor total”, que é o preço ofertado no mercado).

Cabe salientar que o **valor** de mercado será alcançado através da **“pesquisa de preços”, compondo uma amostra representativa da população**, ofertada no mercado imobiliário, que irá ser transformada em **valor** do bem avaliando (Teoria dos preços hedônicos). Conclui-se que para se estimar os valores de bens ou produtos, **utiliza-se do preço que aparece no mercado existente. E foi exatamente o que esta perita fez**. Compôs amostra representativa de dados ofertados no mercado, com suas fontes de informações detalhadas no Laudo Pericial. **Verifica-se que os preços ofertados dentro do próprio condomínio são compatíveis com o valor calculado pela perita judicial.**

Os valores ofertados (“preços”) foram devidamente homogeneizados através de inferência estatística. Através do modelo matemático e das variáveis escolhidas que influenciaram na formação do **“valor”, chegou-se ao “valor de mercado condizente” com o praticado, o qual esta perita ratifica.**

**CONCLUSÃO**

De acordo com as pesquisas de valores imobiliários ajustados para a situação paradigma do imóvel, através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e em conformidade com os parâmetros e diretrizes fixadas pela NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT e pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2.011 o valor de mercado do imóvel penhorado Apto. Duplex Q-13, Conjunto Caxangá, Bloco Q – Tipo 09 do Condomínio Flat Service Terras de São José, sito à Av. Guadalajara nº 1.900, Balneário Cidade Atlântica, Guarujá/SP, matrícula nº 103.567 é de:

**Valor total  
(em números comerciais)**

**R\$ 540.000,00**

(Quinhentos e quarenta mil reais)  
Para julho de 2020

**TERMO DE ENCERRAMENTO**

Encerra-se o presente esclarecimento com três (3) páginas, sendo esta última assinada pela perita judicial.

Santos, 29 de julho de 2020.

**Maria Thereza Vazquez Pimentel**  
Perita judicial

*Assinado eletronicamente*