



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

Referência :- **Esclarecimentos do Perito Judicial**
Processo: :- **Nº 0004203-46.2015.8.26.0562**
Ação :- **Cumprimento de Sentença**
Requerente :- **Condomínio Edifício Regina Lúcia**
Requerido :- **Maria Eduarda Godoy Castanho (menor)**

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** a Requerida, a qual se manifestou às fls. 830/843, que segue nas formas e razões a seguir apresentadas:



I TÓPICOS CONTESTADOS

Às fls. 830/843, a Requerida apresenta sua manifestação quanto ao Laudo Pericial, cujos pontos contestados vem resumidos a seguir:

- Discorda do valor apurado, afirmando que este encontra-se em dissonância com o mercado;
- Alega que não fora considerada na avaliação a vaga de garagem;
- Afirma que o valor de mercado do imóvel seria de R\$ 350.000,00 (Trezentos e Cinquenta Mil Reais).

II ESCLARECIMENTOS

Inicialmente, cabe ressaltar que o Laudo Pericial teve por objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para a unidade habitacional, identificada como apartamento Nº 305, localizado no Edifício Regina Lucia, situado à Rua Ricardo Pinto, 37 - Aparecida, Santos - SP, matriculado sob Nº 71.673 junto ao 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP.

Assim, em face das manifestações apresentadas pela Requerida, este Profissional vem tecer as seguintes considerações.

A Requerida alega que o valor apurado, por este Profissional, encontra-se muito inferior a realidade do mercado para a região estudada, bem como afirma que quando da avaliação não fora considerada a vaga de garagem.



Por fim, apresenta imagens extraídas de sites elétricos através das quais afirma que o real valor de mercado seria de R\$ 350.000,00 (Trezentos e Cinquenta Mil Reais).

Entretanto, não assiste razão a Requerida.

Inicialmente salienta-se que, a apuração do valor de mercado de um imóvel, não se dá através da simples média aritmética entre os valores unitários de imóveis nas proximidades, é necessário analisar qual a metodologia mais adequada, bem como quais são os procedimentos e dados necessários à sua aplicação, caso contrário, qualquer profissional do mercado imobiliário seria habilitado para tal.

Assim, conforme recomendado pela Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, para a aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, deve ser realizada a **homogeneização dos dados** através de procedimentos como **Tratamento Por Fatores** ou a inferência estatística, como observa-se abaixo:

8.5. Escolha da metodologia

Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, podem ser utilizados os seguintes métodos:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

9.2 Método comparativo direto de dados de mercado

Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.



Desde modo, conforme nota-se, o Laudo Pericial elaborado por este Signatário está amplamente fundamentado em pesquisa de mercado e tratamento dos dados, em estrita observância as Normativas Técnicas.

Ademais, destaca-se que a Requerida, não apresentou **QUAISQUER DADOS TÉCNICOS** que corroborem o alegado por ela, em sua manifestação.

No que refere-se a vaga de garagem, conforme nota-se à fl. 823, a mesma fora considerada, quando da apuração do valor de mercado, senão vejamos:

fls. 823

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MF

V VALOR DA UNIDADE HABITACIONAL

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

IMÓVEL AVALIANDO	
Área útil Avaliando	22,27 m ²
VU Homogeneizado	R\$ 8.057,34 /m ²
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Simples Sem Elevador
Andar	2º
Quartos	1
Vagas de Garagem	1
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 179.436,91

Portanto, resta claro que os valores apurados por este Signatário encontram-se em consonância com os valores e mercado!



Diante disto, ratifica-se na integra os valores apresentados no Laudo Pericial, uma vez que não foram apresentados quaisquer argumentos técnicos que corroborem o valor pleiteado pela Requerida.



III ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Esclarecimento, que vai editado em 6 (seis) folhas todas em seu averso, 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, 8 de agosto de 2024.



MARCIO MONACO FONTES
Perito Judicial
CREA-SP nº 5.061.409.897
IBAPE-SP 1.283

Tel: (11) 3101-2672 - e-mail: pericias@monacofontes.com.br

Para mais informações, entre em contato conosco através do QR Code

