

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE MAUÁ – SP

Processo n. 1001310-91.2016.8.26.0348

Fernando Rossi, Engenheiro Civil, CREA-SP nº 5069924382, perito nomeado por V.Exa. no processo em referência referente à **EXECUÇÃO DE ALIMENTOS – OBRIGAÇÃO DE FAZER / NÃO FAZER**, movida por **ISADORA AKAMINE** em face de **ANDRÉ NABOR AKAMINE**, vem prestar esclarecimentos conforme decisão de fls. 705/706.

Mauá, 01 de setembro de 2021.



Fernando Rossi

Engenheiro Civil

CREA-SP: 5069924382

Acerca da tecnicidade do laudo, informo que fora realizado conforme o determinado na norma NBR/1465-1, salientando-se os seguintes pontos:

O item 7.3.1 da referida norma diz que:

7.3 Vistoria do bem avaliando

7.3.1 Nenhuma avaliação poderá prescindir da vistoria. Em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que acordada entre as partes e explicitada no laudo.

7.3.2 A vistoria deve ser efetuada pelo engenheiro de avaliações com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao seu segmento de mercado, daí resultando condições para a orientação da coleta de dados.

Ou seja, como citado pela norma, a vistoria é imprescindível para a realização da perícia, e somente em último caso será utilizada “uma situação paradigma”.

Por conta de tal previsão normativa, foram duas as tentativas de vistoria no local, sendo que na primeira ocasião não foi possível adentrar ao imóvel, e por esse motivo foi solicitado reforço policial para adentrar ao imóvel na segunda vistoria. Tal esforço fora realizado devido à singularidade/peculiaridade do imóvel, que exigiu uma avaliação mais complexa para evitar eventuais erros e assim chegar ao valor mais próximo possível da realidade do bem.

Outro item que vale ressaltar é o item 7.3.3, que diz:

7.3.3 É recomendável registrar as características físicas e de utilização do bem e outros aspectos relevantes à formação do valor.

Em cumprimento a este item, foram apresentadas no laudo diversas fotos que demonstraram a **situação real** do imóvel avaliado na data da vistoria de avaliação.

No que tange à coleta de dados, a norma estabelece:

7.4.2 Aspectos Qualitativos

Na fase de coleta de dados é recomendável:

- a) buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando;
- b) identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado;
- c) identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados;
- d) buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

No item “a)” a norma determina que os dados de mercado devem ser coletados com os atributos **mais semelhantes possíveis** aos do bem avaliando, pois é muito pouco provável conseguir dados de amostras exatamente iguais ao bem que está sendo avaliado. E por isso a norma já considera que os dados coletados serão **semelhantes** ao do imóvel objeto da avaliação, sobretudo quando se trata de um imóvel tão singular quanto o que foi objeto do laudo pericial.

Acerca do item “b)”, cumpre salientar que os dados coletados foram obtidos no site ZAP imóveis, que se trata de um site confiável e de renome, cujos anúncios são obtidos em diversas fontes, como imobiliárias e particulares. Sobre o cruzamento de informações, vale ressaltar que (conforme demonstrados às fls. 657 a 659) foi utilizado o **método de Chauvenet** para evitar eventual discrepância entre os dados coletados.

Em cumprimento ao item “c)”, fora apresentado o diagnóstico de mercado que evidenciou a situação atual do mercado imobiliário.

No que pertine ao item “d)”, cumpre salientar que as amostras foram coletadas na data próxima à entrega do laudo, para que estas fossem as **mais contemporâneas possíveis**.

No tocante à metodologia aplicada ao laudo, a norma NBR 1465-1 indica que:

7.5 Escolha da metodologia

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido no item 8.3.1.

8 Metodologia aplicável

8.1 Generalidades

8.1.1 A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta Parte 1, bem como nas demais que compõem esta Norma, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

8.1.2 Esta norma e as demais partes se aplicam a situações normais e típicas do mercado. Em situações atípicas, onde ficar comprovada a impossibilidade de utilizar as metodologias previstas nesta Norma, é facultado ao Engenheiro de Avaliações o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado.

Conforme indicado no item 7.5 da norma, fora escolhido o método “*comparativo direto de dados de mercado*” (conforme indicado na fl. 617).

Já no que tange aos itens 8.1.1 e 8.1.2 da norma, a metodologia apresentada se aplica a situações normais e típicas, sendo que na impossibilidade de utilizar esta metodologia típica, o Engenheiro de Avaliações pode utilizar outro procedimento, desde que justificado.

Desta feita, segundo a singularidade do imóvel, foi dividida a avaliação em um imóvel industrial (visto que não se presta à moradia, mas sim a um empreendimento comercial/industrial), um residencial e, por fim, um terreno.

Cumpra salientar que usualmente **em uma avaliação típica** (que não é a hipótese destes autos) não se separa a área não coberta (como quintais, por exemplo) da área construída devido à sua **insignificância** no montante total do imóvel. Entretanto, neste caso em específico, como a área descoberta possuía **grandes dimensões**, se esta fosse considerada como área construída o valor total do imóvel **sofreria um aumento significativo**.

Acerca da depreciação do imóvel, ressalto que não era todo o imóvel que se encontrava em construção e que conforme demonstrado nas fls. 660 e 661 **fora utilizado para o cálculo da depreciação a tabela de Ross-Heidecke**, método amplamente utilizado no âmbito da avaliação de imóveis (<https://demc.ufmg.br/adriano/Pericias%20Avaliatorias.pdf>), sendo utilizada a classificação média do estado de conservação do imóvel como regular (**galpão, terreno e área residencial**).

Com o intuito de providenciar uma “melhor perspectiva” da depreciação do imóvel, com a pretensão de melhor atender ao Juízo, este perito se prontificou a separar a depreciação do imóvel entre as áreas industrial, residencial e área descoberta (terreno), conforme descrito abaixo:

Tabela de Ross-Heidecke

Depreciação Física - Fator "k"

Idade em %de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,0	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4

Terreno: Regular (c) – Valor sem depreciação = R\$ 338.569,16;

Valor depreciado = R\$ 338.569,16 x 0,884 = R\$ 299.295,14;

Galpão: Regular (c) - Valor sem depreciação = R\$ 718.079,77;

Valor depreciado = R\$ 718.079,77 x 0,884 = R\$ 634.782,52;

Residencial: Entre regular e reparos simples (d) - Valor sem depreciação = R\$ 1.061.671,92;

Valor depreciado = R\$ 1.061.671,92 x 0,834 = R\$ 885.434,38;

Valor total do imóvel = R\$ 1.819.512,04 (após depreciação).

Face ao valor calculado, separando-se as depreciações de cada área do imóvel, temos o valor de R\$ 1.819.512,04, o que está **dentro dos 15% de campo de arbítrio** conforme descrito no item 3.8 da norma NBR 14653-1 e item 11.5 da norma do IBAPE/SP para avaliação de imóveis urbanos 2011. Os valores podem variar entre R\$ 1.802.000,00 (limite inferior) e 1.837.000,00 (limite superior) quando aplicado o arredondamento de $\pm 1\%$ **conforme item 7.7.1 a) da norma NBR 14653-1**, que segue:

3.8 campo de arbítrio: Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo

11.5 Campo de arbítrio

O campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação (por exemplo, a média). O engenheiro de avaliações pode utilizar o campo de arbítrio da avaliação, desde que devidamente fundamentado pela existência de características relevantes do avaliando, não contempladas no tratamento dos elementos amostrais.

7.7.1 Valor de mercado do bem

A identificação do valor deve ser efetuada segundo a metodologia que melhor se aplique ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado, permitindo-se:

- a) arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado;

Efetuei questionamentos à senhora que estava removendo os pertences do seu marido do galpão, com a finalidade de saber se o galpão pertencia a parte ré ou não e se esta senhora conhecia os moradores do imóvel avaliado. No entanto, apenas poucos questionamentos foram realizados, pois o marido desta senhora havia morrido um dia antes da vistoria e justamente por uma questão de respeito a conversa não foi prolongada.

Acerca do valor de aluguel, este não fora questionado à viúva, primeiro porque o valor do aluguel do imóvel não é utilizado para o cálculo do valor de venda, segundo porque o valor de aluguel não faz parte do escopo da perícia, que objetiva fornecer o valor real do imóvel para possibilitar a **alienação judicial do bem imóvel**.

No que tange ao croqui do imóvel, embora as normas que dissertam acerca de avaliação de imóveis não exijam a medição “in loco” e tampouco a apresentação de croqui do imóvel avaliando, sempre que necessário o croqui é elaborado para auxiliar as partes e sobretudo ao Juízo no entendimento da disposição do imóvel que está sendo avaliado.

Por fim, em cumprimento à decisão de fls. 705 e 706, para melhor atender ao Magistrado, seguem croquis detalhados com as medidas obtidas “in loco” com o auxílio de trena:





