

Ao Juízo da 30ª Vara Cível do Rio de Janeiro

Processo: 0288185-71.2013.8.19.0001

Executante: CONDOMÍNIO SOLAR DO COSME VELHO

Executada: CARLA ANDRADE MELLO

Esclarecimentos à impugnação do laudo pericial de engenharia

Lauro L. Baptista, Engenheiro civil, atuando como perito judicial em engenharia, apresenta os esclarecimentos ao seu laudo pericial, conforme impugnação pela Executada, fls.764-773. O condomínio Executante concordou com o laudo pericial.

Sumário

1. Questionamentos da Executada.....	1
1.1. Mau estado de conservação do imóvel causado pelo condomínio.....	1
1.2. Críticas à avaliação do imóvel.....	6
1.2.1. Fl.764 – Item 16 – (i) – Fator suítes.....	6
1.2.2. Fl.464 – Item 16 – (ii) – Fator localização.....	7
1.2.3. Fl.764 – item 16 – (iii) - Fator apartamento.....	9
1.2.4. Fl.764 – item 16 – (iv) - Fator vagas.....	9
1.2.5. Fl.765 – item 16 – (v) - Fator cobertura linear x duplex.....	10
1.2.6. Fl.765 – item 17 – Valor final do metro quadrado.....	11
1.3. Avaliação do corretor de imóveis contratado.....	11
2. Conclusão.....	13
2.1. Pedidos da Executada.....	13
2.1.1. Sobre os fatores de homogeneização adotados.....	13
2.1.2. Sobre valor proposto pela Executada:.....	14
2.2. Novo valor da avaliação do imóvel: R\$ 4.411.000,00 (quatro milhões quatrocentos e onze mil reais).	14
3. Encerramento.....	14

1. Questionamentos da Executada

1.1. Mau estado de conservação do imóvel causado pelo condomínio

Afirma que o perito não pode desvalorizar o imóvel em função do mau estado, pois é decorrente das infiltrações de água originadas da área sobre seu apartamento, cujos reparos são de responsabilidade do condomínio.

- **Esclarecimento**: não procede

No laudo pericial não houve desvalorização do imóvel em função dos pontos de infiltração mencionados pela Executada, em especial no item 5.ii da impugnação do laudo pericial, final da fl.758 e início da 759.

Na avaliação pelo método Tratamento por Fatores de Homogeneização, o estado de conservação do imóvel foi considerado no “Fator ap”. Composto pelo padrão construtivo e estado de conservação do imóvel.

Os fatores de homogeneização, como o nome indica, visam a igualar os elementos, compensando as diferenças da característica de cada fator.

- Fator = 1, atribuído quando não há diferença entre elemento e avaliando.
- Fator < 1, quando o elemento da amostra é superior ao avaliando para o padrão, o valor é menor do que 1 para compensar a diferença a maior do elemento.
- Fator > 1, analogamente ao anterior, caso o elemento da amostra seja inferior ao avaliando, o fator é maior do que 1.

Ou seja, no Quadro 4 do item 5.4.1 do laudo pericial, o valor de 95% significa uma redução de 5%; o de 0,80, redução de 20% e 1,05, acréscimo de 5%.

Coluna “Fator Ap” do Quadro 4, item 5.4.1 do laudo pericial.

Elem	Edifício	F ap	Observação sobre a atribuição do Fator Ap
1	Rua Marquesa de Santos, 95	0,80	Apartamento de luxo em edifício novo – 1ª locação.
2	Rua Marechal Pires Ferreira, 61	1,00	Mesmo padrão do avaliando
4	Rua Cosme Velho, 67	1,00	Mesmo padrão do avaliando
7	Rua Marechal Pires Ferreira, 69	0,95	5% de desvalorização neste elemento da amostra. Corresponde à diferença em relação ao apartamento da Executada.
12	Rua Cosme Velho, 639 / 7º	1,00	Mesmo padrão do avaliando
13	Rua Alice, 174	1,00	Mesmo padrão do avaliando
14	Rua Soares Cabral, 71	0,95	Similar ao elemento 7, este elemento tem padrão construtivo superior ao avaliando.
15	Rua das Laranjeiras, 136	1,05	Padrão inferior ao avaliando.
16	Rua das Laranjeiras – Soares Cabral	1,00	Mesmo padrão do avaliando
17	Rua Pereira da Silva, 93	1,00	Mesmo padrão do avaliando

Portanto, dos 10 elementos da amostra, em relação ao padrão construtivo e estado de conservação do avaliando temos:

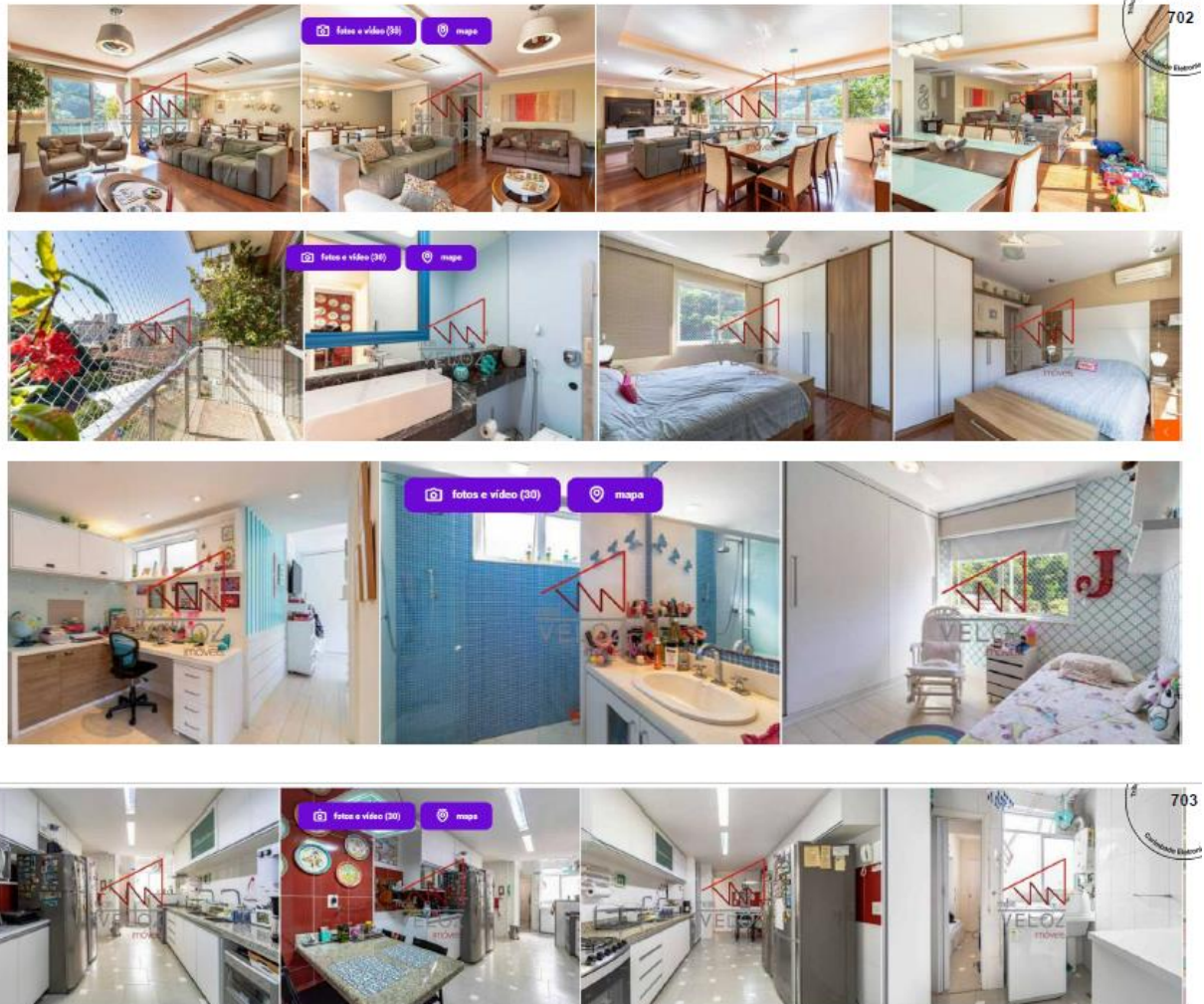
- Considerados superiores em relação ao avaliando: 3 elementos, os de números 1, 7 e 14, em vermelho.
- Considerado inferior: apenas um, o elemento 15, em verde.
- Considerados iguais: 6 elementos, os elementos 2, 4, 12, 13, 16 e 17, em azul.
- **Na atribuição dos valores de “Fator ap” foram consideradas as diferenças de padrão construtivo e estado geral de conservação.**
- **Não foram considerados os danos referentes às infiltrações originadas da área sobre o imóvel, de responsabilidade do condomínio,**

Vale rever as fotos dos elementos considerados com padrão superior ao da Executada, Fator Ap maior do que 1.

- Elemento 1 – Rua Marquesa de Santos, 95, Laranjeiras – empreendimento novo, portanto, imóvel novo. E com padrão construtivo alto. Por isso a diferença de 20% dada pelo $F_{ap} = 0,80$.
- Elemento 7 – Rua Marechal Pires Ferreira 69 – Cosme Velho – fls.701-708
 $F_{ap} = 0,95$, redução de 5% para a compensação, homogeneização.

Pisos, armários, banheiros e cozinha, todos com padrão construtivo e estado de conservação superiores ao apartamento da executada. Se alguma alteração fosse realizada neste elemento, seria o aumento do fator, portanto, aumento da redução.

Imagens das fls.702 e 703 do laudo pericial

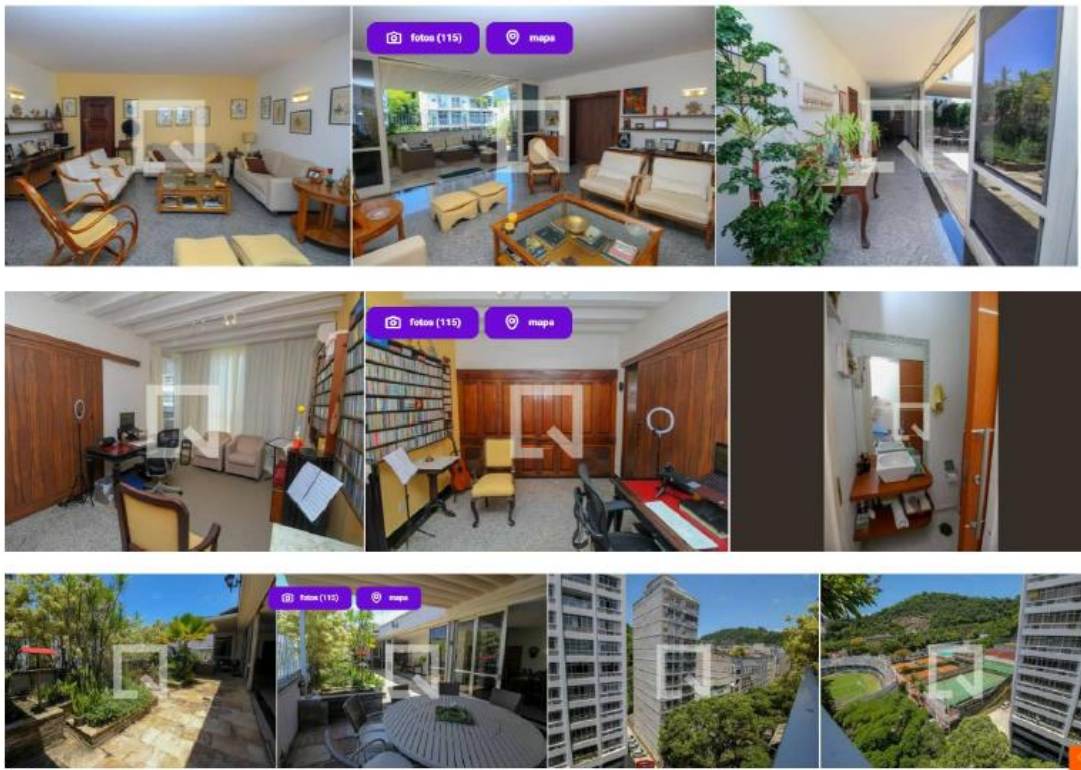


- Elemento 14 – Rua Soares Cabral, 71, Laranjeiras.

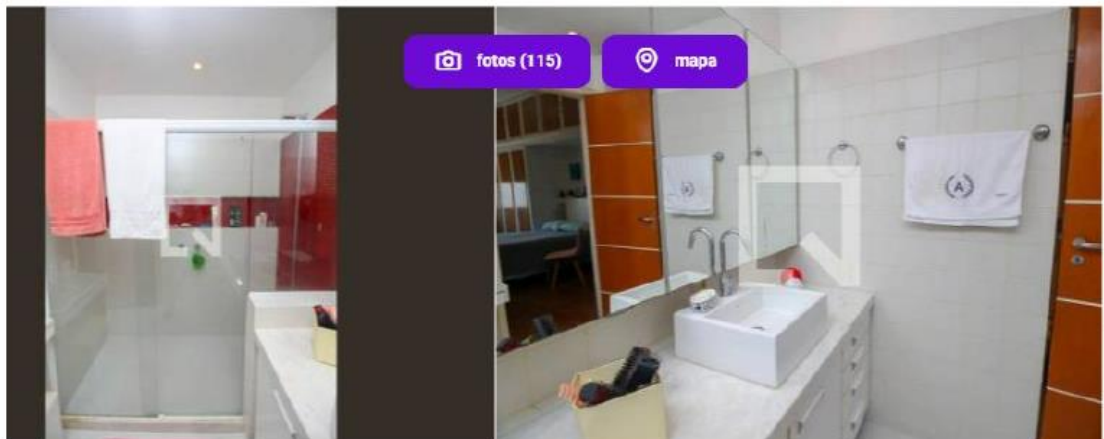
F ap = 0,95, mesma redução do elemento anterior.

O apartamento tem padrão construtivo superior e estado de conservação que não necessita de reparos.

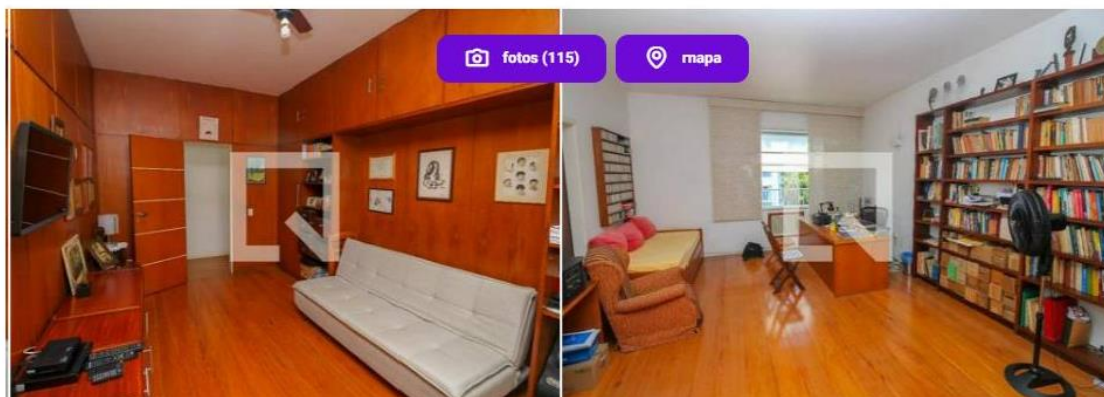
Fotos fls.718-720



FL.719 – Banheiro modernizado, padrão alto – portas, bancada, cuba, box.
Estado de novo.



Fl.720 – pisos em tábua corrida e bom estado de conservação.



Portanto, nos 3 exemplos anteriores vimos não ter sido considerado nenhum dano no imóvel da Executada relacionado às infiltrações originadas da área sobre seu imóvel, de responsabilidade do condomínio. Foram comparados os estados gerais de conservação.

Acrescente-se que, na amostra processada o “Fator ap” tem contribuição mais significativa do padrão construtivo e muito menos do estado de conservação.

1.2. Críticas à avaliação do imóvel

1.2.1. Fl.764 – Item 16 – (i) – Fator suítes

Fator foi desconsiderado sem justificativa do perito.

Esclarecimento: procede

Na amostra predominaram elementos com apenas uma suíte, 7 dos 10 elementos. E um com duas e um com três suítes, o mesmo número do avaliando. Resumido no quadro a seguir.

Quadro de suítes.

Elem	Edifício	Suítes
1	Rua Marquesa de Santos, 95	1
2	Rua Marechal Pires Ferreira, 61	1
4	Rua Cosme Velho, 67	1
7	Rua Marechal Pires Ferreira, 69	2
12	Rua Cosme Velho, 639 / 7º	1
13	Rua Alice, 174	1
14	Rua Soares Cabral, 71	3
15	Rua das Laranjeiras, 136	---
16	Rua das Laranjeiras – Soares Cabral	1
17	Rua Pereira da Silva, 93	1

A existência de apenas um elemento com mesmo número de suítes do avaliando indica que a melhor opção para considerar este atributo diferenciado é o campo de arbítrio.

Definido no subitem 5.5 do laudo pericial, a seguir transcrito:

“O resultado do processamento da amostra, obtido no item anterior, é o chamado valor central. Dado neste caso, pela média dos valores válidos, R\$ 7.120,29 /m².

Segundo a NBR 14.653-parte 2, poderá ser aumentado ou reduzido em função de aspectos valorizantes ou desvalorizantes não contemplados na amostra processada. A faixa de variação é denominada Campo de arbítrio, entre -10% e +10%.”

Portanto, há sem dúvidas valorização do imóvel da Executada em função do número de três suítes, não refletida na amostra processada estatisticamente. Caso típico de aplicação do campo de arbítrio. Estimado em 5%. Aplicado ao valor unitário central. Calculado a seguir.

– No laudo pericial, item 5.5, $V_u \text{ final} = \text{R\$ } 7.120,29 / \text{m}^2$

$V_u \text{ novo} = V_u \text{ final} + \% \text{ campo do arbítrio}$

$V_u \text{ novo} = V_u \text{ final} + 5\%$

$V_u \text{ novo} = 7.120,29 \times 1,05 = 7.476,31$

– E o cálculo do valor de venda em substituição ao item 5.6 do laudo pericial.

Obtido da multiplicação do valor da área do imóvel pelo valor unitário calculado.

$\text{Valor do imóvel} = \text{Area} \times V_u$

$\text{Novo valor de venda do imóvel} = 590 \times 7.476,31 = 4.411.021,04$

➤ **Novo valor de venda = R\$ 4.411.000,00**

1.2.2. FI.464 – Item 16 – (ii) – Fator localização

A Executada informa o que consta no laudo pericial, a adoção dos valores da Planta de valores genericos da Secretaria Municipal de Fazenda (SMF).

E destaca em **negrito e sublinhado** que de acordo com a tabela do próprio perito as ruas do bairro do Cosme Velho são mais valorizadas do que as de Laranjeiras.

Esclarecimento: não foi apresentada nenhuma divergência

Apenas afirmou o que consta no laudo. O único questionamento que se pode imaginar seria o equívoco da Executada ao considerar que imóveis em áreas de menor valorização resultariam em redução do valor da avaliação do imóvel.

Não é assim.

Os valores de Vap variam em função das diferenças entre ruas dentro de um bairro e não apenas entre os bairros. Os elementos 7 e 12 são exemplos.

Na verdade, em ruas mais extensas, há um Vap para diferentes trechos. Como exemplo, a própria Rua Cosme Velho.

15163-9	PRC SAO JUDAS TADEU	001	1	99999	2	99998	019	COSME VELHO	3.257,02
06557-3	RUA ARAPOA	001	1	99999	2	99998	019	COSME VELHO	957,60
08844-3	RUA CONSEL LAMPREIA	001	1	99999	2	99998	019	COSME VELHO	1.955,60
06906-2	RUA COSME VELHO	001	1	513	2	518	019	COSME VELHO	3.277,53
06906-2	RUA COSME VELHO	002	515	575	520	536	019	COSME VELHO	3.257,02
06906-2	RUA COSME VELHO	003	577	99999	538	99998	019	COSME VELHO	3.257,02
07522-6	RUA DAS LARANJEIRAS	004	553	567	0	0	019	COSME VELHO	3.257,02
07522-6	RUA DAS LARANJEIRAS	005	569	99999	520	99998	019	COSME VELHO	3.437,96

O mais relevante para esclarecer neste tópico é o fator de homogeneização relacionado à localização, F local. Adotados percentuais de forma similar ao apresentado no subitem 1.1, no Fator de apartamento F ap.

- F local <1: elementos em ruas de maior valorização do que o avaliando
- F local > 1: em menor valorização
- F local =1: localização similar ou a mesma

Vejamos o quadro da amostra com os Valores da SMF para Vap e os fatores de localização adotados (F local).

Elem	Edifício	Bairro	Vap	F local
1	Rua Marquesa de Santos, 95	Laranjeiras	3.515,00	1,05
2	Rua Marechal Pires Ferreira, 61	Cosme Velho	3.437,96	1,00
4	Rua Cosme Velho, 67	Cosme Velho	3.437,96	1,00
7	Rua Marechal Pires Ferreira, 69	Cosme Velho	3.437,96	1,00
12	Rua Cosme Velho, 639 / 7ª	Cosme Velho	3.257,02	1,00
13	Rua Alice, 174	Laranjeiras	2.180,98	1,05
14	Rua Soares Cabral, 71	Laranjeiras	3.183,17	1,10

15	Rua das Laranjeiras, 136	Laranjeiras	3.183,17	1,10
16	Rua das Laranjeiras – Soares Cabral	Laranjeiras	3.183,17	1,10
17	Rua Pereira da Silva, 93	Laranjeiras	3.022,80	1,10

➤ **Importante: não há nenhum F local < 1. Ou seja, o Fator de localização não foi responsável por nenhuma desvalorização do valor dos imóveis da amostra e conseqüentemente, do resultado final.**

- F local = 1, sem alteração, 4 elementos
- F local = 1,05, elevação de 5%, 1 elemento
- F local = 1,10, elevação de 10%, 5 elementos

Corresponde a um incremento de 50% referente exclusivamente à localização do imóvel da Executada em relação aos elementos da amostra.

1.2.3. Fl.764 – item 16 – (iii) - Fator apartamento

Esclarecido no subitem 1.1.

1.2.4. Fl.764 – item 16 – (iv) - Fator vagas

Perito não adotou fator de homogeneização relacionado a vagas de garagem.

Esclarecimento: não procede

Ao contrário do afirmado pela Executada, foi adotado e de forma criteriosa, conforme transcrição do subitem 5.4.1- f a seguir.

Adotada a seguinte faixa para os parâmetros. O fator corresponde à compensação da diferença em relação ao avaliando, que possui 5 vagas.

- 1 vaga, $F \text{ vaga} = 1,10$
- 2 vagas, $F \text{ vaga} = 1,05$
- 3 vagas ou mais, $F \text{ vaga} = 1,00$

A Executada mostrou na fl.765 o Quadro 2-A do laudo pericial.

O Fator de vaga foi aplicado no Quadro 4, item 5.4.1, onde constam todos os fatores de homogeneização.

A seguir, para melhor visualização, a identificação dos elementos com apenas o Fator de vaga.

Elem	Edifício	F vagas
1	Rua Marquesa de Santos, 95	1,05
2	Rua Marechal Pires Ferreira, 61	1,00
4	Rua Cosme Velho, 67	1,10
7	Rua Marechal Pires Ferreira, 69	1,00
12	Rua Cosme Velho, 639 / 7º	1,05
13	Rua Alice, 174	1,00
14	Rua Soares Cabral, 71	1,05
15	Rua das Laranjeiras, 136	1,10
16	Rua das Laranjeiras – Soares Cabral	1,05
17	Rua Pereira da Silva, 93	1,00

Novamente, nenhum fator inferior a 1, portanto, todos os elementos tiveram seus valores aumentados.

- F vagas = 1,05, aumento de 5%, 4 elementos
- F vagas = 1,10, aumento de 10%, 2 elementos
- F vagas = 1,00, sem aumento, 4 elementos

Corresponde a um incremento de 20% referente exclusivamente ao número de vagas do imóvel da Executada em relação aos elementos da amostra.

1.2.5. FI.765 – item 16 – (v) - Fator cobertura linear x duplex

Afirma que o perito reconheceu a maior valorização de cobertura linear, como o imóvel da Executada, mas desconsiderou sem justificativa.

(v) **FATOR COBERTURA LINEAR X DUPLEX**: muito embora o Sr. Perito reconheça que o imóvel se trata de cobertura linear e que “coberturas lineares tendem a apresentar maior interesse de compradores do que as com dois pavimentos”, tal fator foi estranhamente “desconsiderado”, também sem nenhuma justificativa (fls. 674).

Esclarecimento: não procede

Justificado no laudo pericial, no final do parágrafo transcrito do laudo pericial e omitido pela Executada, em azul. Em preto o destacado pela Executada. A seguir o parágrafo completo.

g. Fator cobertura linear x duplex

Coberturas lineares tendem a apresentar maior interesse de compradores do que as com dois pavimentos. **Porém, não é possível afirmar para todos os casos e não há uma forma de estimar um padrão com a devida precisão. Desconsiderado.**

Além da justificativa, um eventual percentual de elevação ou redução não seria significativo no preço final do imóvel.

1.2.6. FI.765 – item 17 – Valor final do metro quadrado

17- **ORA, MUITO EMBORA OS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO SEJAM PREDOMINANTEMENTE FAVORÁVEIS, AO FINAL, O METRO QUADRADO ATRIBUÍDO AO IMÓVEL PELO SR. PERITO (R\$ 7.120,29) É INFERIOR AO VALOR DA MAIORIA DAS AMOSTRAS:**

Esclarecimento: não procede

Não faz sentido a alegação de que os fatores de homogeneização sejam “predominantemente favoráveis”, como afirmado.

Conforme visto em alguns itens anteriores, como fatores de localização, de apartamento e de vagas, além do fator de área, os fatores de homogeneização podem ser 1 ($F=1$), menores do que a unidade ($F<1$) ou maiores ($F>1$). A atribuição é aleatória para mais ou para menos. Não é possível afirmar que a aplicação de quatro fatores de homogeneização resultaria normalmente em elevação. A afirmação não tem fundamento técnico e nenhum respaldo estatístico.

1.3. Avaliação do corretor de imóveis contratado

Na fl.766, item 18, a Executada afirma:

18- Conforme se verifica do incluso laudo de avaliação, elaborado por corretor de imóveis regularmente inscrito no CRECI, com base, justamente, nesses fatores, o valor de mercado do imóvel é de, no mínimo, R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) (doc. 03), o que representa um valor de m² de, aproximadamente, R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais), muito mais próximo dos valores das amostras!

Não há nenhum cálculo ou menção a fatores de homogeneização como afirmado pela Executada no trecho por mim destacado em vermelho. Consta a descrição da localização e do imóvel e ao final, informa o valor máximo de venda R\$ 5.000.000,00. A avaliação do corretor está nas fls.839-840. Trecho final extraído, contendo a conclusão: “Avalio o valor máximo de venda do imóvel em R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais)”.

MERCADO IMOBILIÁRIO: Foram reunidas as informações disponíveis sobre o mercado imobiliário local, obtidas junto a imobiliárias e colegas corretores que atuam nesta região, além de anúncios em sites especializados na Internet, e que foram consideradas as melhores traduções da realidade do segmento analisado.

AVALIAÇÃO: Considerando-se todas as referências sobre o imóvel residencial avaliado, particularmente quanto à sua localização, o bom estado de conservação do prédio, o estado de conservação e funcionamento do imóvel, o tempo de construção do prédio, as vias de acesso, os serviços públicos disponíveis no local, a segurança, além, da pesquisa mercadológica realizada e da metodologia utilizada, avalio o valor máximo de venda do imóvel em R\$5.000.000,00(Cinco Milhões de Reais)

Trata-se apenas de uma opinião do corretor. Não há nenhuma fundamentação de como obteve o valor.

Importante destacar que o valor por ele apontado é de R\$ 5.000.000,00 **no máximo**, e não, no mínimo, como afirmado pela Executada.

E vale lembrar também, que o valor defendido pela Executada inicialmente era de R\$ 6.000.000,00, portanto, foi bastante reduzido após o laudo pericial.

No laudo pericial, ao contrário da avaliação do corretor, foi apresentada uma amostra composta por 10 elementos e a aplicação de metodologia estatística preconizada pela NBR 14653-partes 1 e 2 – 2011, a norma de avaliação de imóveis urbanos da ABNT.

No item 19, ainda na fl.466 a Executada afirma:

19- Ao que tudo indica, essa diferença decorre dos fatos de homogeneização estranhamente não considerados pelo Sr. Perito — sem contar a responsabilidade do próprio Condomínio pelo estado de conservação do imóvel!

A afirmativa está errada. Os fatores de homogeneização adotados no laudo pericial estão corretos, conforme esclarecimentos prestados detalhadamente nos itens anteriores e não foram considerados os danos no imóvel da Executada originados pelas infiltrações da área do condomínio.

2. Conclusão

2.1. Pedidos da Executada

2.1.1. Sobre os fatores de homogeneização adotados

No final da manifestação de impugnação da Executada, item 20-(i), fl.766, foi solicitado ao perito:

*Informar o valor do metro quadrado do imóvel, **considerando os fatores de homogeneização relacionados ao número de suítes e cobertura linear e desconsiderando o fator apartamento**, já que o péssimo estado de conservação do imóvel decorre da **omissão do próprio Condomínio, que há anos se abstém de fazer as obras de reparo necessárias na fachada e no telhado, bem como no interior do imóvel...***

Nesta manifestação, subitens 1.1, 1.2 e 1.3, foram apresentados detalhadamente os esclarecimentos aos questionamentos da Executada. A seguir resumidos:

- **Fator de homogeneização relacionado ao número de suítes:**

Alterado. O valor central da avaliação foi acrescido de 5% para contemplar o maior número de suítes do imóvel da Executada em comparação com os elementos da amostra processada estatisticamente. Analisado no subitem 1.2.1. Resultou no incremento de 5% do valor final da avaliação. Apresentado mais adiante no subitem 2.2.

- **Fator de homogeneização relacionado à cobertura linear versus duplex:**

Nada a alterar. Analisado no subitem 1.2.5.

- **Fator de homogeneização relacionado ao estado de conservação (Fator apartamento ou F ap):**

Nada a alterar, analisado no subitem 1.1. A destacar que, ao contrário do questionamento da Executada, não foram considerados no “Fator Ap” os danos originados das infiltrações da área do condomínio.

2.1.2. Sobre valor proposto pela Executada:

Não acatado. Item 20-(ii), fl.766, valor de R\$ 5.000.000,00, obtido por corretor de imóveis contratado.

Analisado no subitem 1.3. Consta como **valor máximo** e não mínimo, como afirmado pela Executada. A destacar também, tratar-se da simples indicação do valor pelo corretor, sem nenhuma fundamentação, e portanto, não podendo ser considerado.

No laudo pericial, ao contrário, foi apresentada uma amostra composta por 10 elementos e processada estatisticamente através de método preconizado pela NBR 14653-partes 1 e 2 – 2011, a norma de avaliação de imóveis urbanos da ABNT.

2.2. Novo valor da avaliação do imóvel: **R\$ 4.411.000,00 (quatro milhões quatrocentos e onze mil reais).**

A data de referência da avaliação é a mesma do laudo pericial, fevereiro 2022.

O novo valor substitui o de R\$ 4.201.000,00 obtido no laudo pericial.

A alteração é resultante da aplicação do acréscimo de 5% para contemplar o número de cinco suítes do imóvel da Executada, superior em 9 dos 10 elementos da amostra processada estatisticamente. Calculado no subitem 1.2.1.

3. Encerramento

Foi acatado o questionamento do subitem 1.2.1 da Executada.

Todos os demais argumentos foram desconsiderados de forma detalhada e fundamentada, como apresentado nos subitens 1.2.2, 1.2.3, 1.2.4, 1.2.5, 1.2.6 e 1.3.

Rio de Janeiro, 24 de julho de 2023

Lauro L. Baptista
Engenheiro Civil

CREA-RJ 1985-1-04258

LAURO LOUREIRO

BAPTISTA:86585347749

Assinado de forma digital por LAURO

LOUREIRO BAPTISTA:86585347749

Dados: 2023.07.25 13:17:38 -03'00'