

AO JUÍZO DA 2ª. VARA DO FORUM DA COMARCA DE NOVA ODESSA

PROCESSO Nº 1001043-10.2018.8.26.0394

Erasto Florêncio Gonçalves, Engenheiro Civil registrado no CREA/SP sob nº 5060321185, perito nomeado nos **Autos de Carta Precatória Cível – Cumprimento de Sentença – Liquidação / Cumprimento / Execução** tendo como exequente **Lúcia de Campos Faria** e executado **Carlos Roberto Ortiz Nascimento**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente, apresentar a V. Ex^a. as conclusões à que chegou, consubstanciadas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Nestes Termos,
Pede Deferimento.
Nova Odessa, 25 de Fevereiro de 2020.

Engº Civil Erasto Florêncio Gonçalves

Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo
IBAPE/SP, sob nº 1642
CREA 5060321185
CRECI 113628 – CNAI 6799
Pós Graduado Latu Sensu em Direito Imobiliário
pela ESAMC/Campinas
Estudante de Direito USF - Campinas

1. Sumário

1.	Sumário.....	2
1.	INTRODUÇÃO	3
2.	OBJETIVOS DO TRABALHO	3
3.	METODOLOGIA	3
4.	VISTORIA	5
4.1	LOCALIZAÇÃO.....	5
4.2	CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS AVALIANDO.....	7
4.3	DOCUMENTAÇÃO	7
4.3.1	Matrícula.....	7
5.	QUESITOS.....	8
5.1	QUESITOS APRESENTADOS PELA EXEQUENTE	8
5.2	QUESITOS APRESENTADOS PELO EXECUTADO.....	10
6.	OBSERVAÇÕES E PREMISSAS DA AVALIAÇÃO.....	15
7.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	17
7.1	Especificações gerais de Norma.....	17
7.2	Especificações de Norma (rep).....	17
7.3	Cálculo para o Tratamento de Fatores.....	18
7.3.1	Requisitos e Fundamentação.....	19
7.3.2	Grau de Fundamentação.....	20
7.3.3	Valor de mercado	21
7.3.4	Valor do Imóvel (arbitrado).....	21
8.	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO	22
8.1	FATORES UTILIZADOS.....	23
8.1.1	CORRELAÇÃO DA ELASTICIDADE DAS OFERTAS (fator fonte).....	23
8.1.2	TRANSPOSIÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS (fator localização)	23
8.1.3	ZONEAMENTO E COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	24
8.1.4	ÁREA.....	24
8.1.5	TAXA DE OCUPAÇÃO	25
8.1.6	TOPOGRAFIA	25
8.2	VALOR DE MERCADO.....	26
9.	CONCLUSÃO	27
10.	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	28
11.	ANEXOS.....	28

Foi adotada a metodologia conforme descrição a seguir:

1. Estudo de toda documentação presente nos autos;
2. Visita ao local do imóvel;
3. Levantamento das características do imóvel;
4. Levantamento de informações e dados relativos aos elementos comparativos;
5. Levantamento fotográfico do imóvel objeto desta ação;
6. Expedição de laudo.

Normas:

- i. ABNT NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais
- ii. ABNT NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos
- iii. ABNT NBR 14653-3 – Avaliação de Bens – Parte 3 – Imóveis Rurais
- iv. Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2002, editada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP atualizada em 2017 e 2018

Princípios éticos

- Este profissional inspecionou pessoalmente o imóvel avaliando e este parecer foi elaborado pelo mesmo sem nenhuma interferência externa;
- Este documento foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes no Código de Ética profissional;
- Os honorários deste signatário não estão de qualquer forma, subordinados às conclusões deste Parecer;
- Este signatário não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Parecer, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no imóvel do presente documento;
- O presente Laudo foi baseado em informações e documentação fornecidos pelas partes, por terceiros e ainda que puderam ser colhidas por este expert; assim, nos reservamos o direito de fazer ajustes na avaliação, caso seja requisitada uma revisão, tendo como base algum eventual fato novo.

4. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 17 de Dezembro de 2019 às 09:00 h por este signatário. Por parte da Exequite esteve presente o Sr. Diogo Almeida Moreira, Engenheiro Civil, CREA 5069252582; e por parte do Executado estiveram presentes; seu assistente técnico, Sr. Waldir Alves Teixeira Junior, Engenheiro Civil, CREA 5062016170 já qualificado às fls. 808 dos autos, Sr Sandro Peterson da Silva, Engenheiro, CREA 5062584079.

Assim, procedi à vistoria conforme presente neste Laudo.

4.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel motivo da presente ação localiza-se à Fazenda Vale Rico, à margem da Rodovia Arnaldo Julio Mauerberg, matriculado sob nº 6.952, Gleba B2-B (B dois-B), Município de Nova Odessa, Estado de São Paulo.



Figura 1 - Localização Geral do Imóvel Avaliando

Data: 17/01/2020 - Google

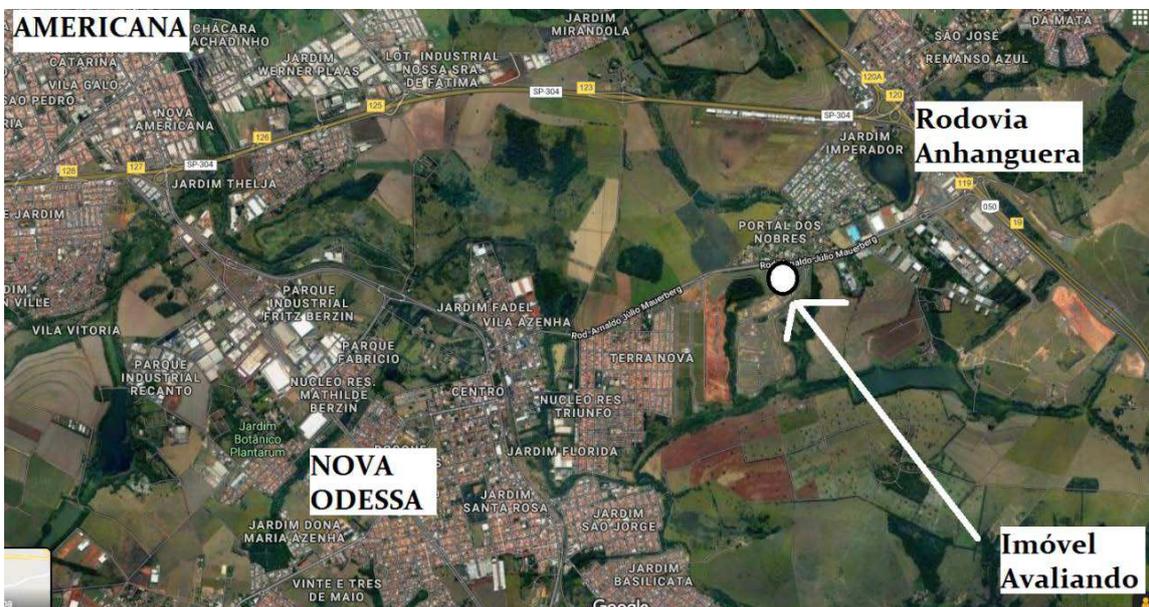


Figura 2 - Localização próxima do imóvel avaliando

Data: 17/01/2020 - Google



Figura 3 – Localização do imóvel

Data: 17/01/2020 – Google



Figura 4 – Foto tirada no local do dia da vistoria

Data: 17/12/2019

4.2 CARACATERÍSTICAS DOS IMÓVEIS AVALIANDO

Trata-se de Gleba com 56.037,52 m² conforme matrícula 6.952 do Cartório de Registro de Imóveis de Nova Odessa.

O imóvel encontra-se inserido dentro da área urbana do Município e assim, possui acesso a todas as facilidades como eletrificação, asfaltamento, telefonia, redes de água e esgoto, TV por assinatura, rede de dados, etc.

4.3 DOCUMENTAÇÃO

4.3.1 Matrícula

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA E CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS
COMARCA DE NOVA ODESSA - ESTADO DE SÃO PAULO
Bruno Santos Marinho
OFICIAL

fls. 52

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula **6.952** ficha **01**

Registro de Imóveis de Nova Odessa - SP

IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS, denominada **GLEBA B2-B (B dois-B)**, situada na "FAZENDA VALE RICO", neste Município e Circunscrição Imobiliária de Nova Odessa/SP, com as seguintes medidas e confrontações: Inicia-se no ponto 1T, localizado no alinhamento da Rodovia Arnaldo Julio Mauerberg, onde confronta com a Rua Um (1) do loteamento "Jardins da Cidade", e deste deflete à direita e segue em reta com rumo de $58^{\circ}18'07''E$, numa distância de 250,70 metros, até o ponto 1W-1; confrontando com a Gleba B2-A; deste deflete à direita e segue em reta com rumo de $80^{\circ}22'22''NW$, numa distância de 223,45 metros, até o ponto 1W-2, confrontando com a Gleba B1, deste deflete à direita e segue em reta com rumo de $N8^{\circ}18'14''W$, numa distância de 250,33 metros, até o ponto P.C-2, confrontando com a Gleba B2-C; deste deflete à direita e segue em reta pelo alinhamento da Rodovia Arnaldo Julio Mauerberg, numa distância de 80,02 metros e com rumo de $79^{\circ}58'12''SE$, até o Marco 1A; deste segue em reta com rumo de $79^{\circ}58'12''SE$, pelo alinhamento da Rodovia Arnaldo Julio Mauerberg, numa distância de 143,42 metros até o ponto 1T inicial; **perfazendo uma área superficial de 56.037,52 metros quadrados.**

PROPRIETÁRIA: RIO MARFIM DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede nesta Cidade, na Estrada Municipal Julio Mauerberg, s/nº, inscrita no CNPJ/MF nº 09.313.840/0001-89.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 6.304, desta Serventia [Desdobro].

Nova Odessa, 07 de maio de 2014.
Katoula Mina

Figura 5 - Cabeçalho da matrícula

Fonte: Fls. 52 dos autos

5. QUESITOS

5.1 QUESITOS APRESENTADOS PELA EXEQUENTE

QUESITO 1 – Queira a Sra. Perita descrever a gleba objeto da avaliação.

RESPOSTA – Por favor, refira-se ao capítulo anterior no sub item 4.3.2 onde na matrícula do imóvel pode-se ter a descrição completa da gleba objeto desta avaliação. Documento também presente nos autos às fls. 52.

QUESITO 2 – Trata-se de gleba bruta? Possui alguma benfeitoria?

RESPOSTA – A gleba não possui nenhuma benfeitoria, como se pode ver nas fotos abaixo:



QUESITO 3 – Qual o zoneamento do local?

RESPOSTA – Conforme informação colhida na Prefeitura Municipal de Nova Odessa pela parte Executada e confirmada por este expert, o zoneamento do local é ZM9 regida pelos seguintes parâmetros:

UTILIZAÇÃO DO SOLO - NOVA ODESSA							
		Categoria de uso permitido	Coef Aprov	Tx Ocup	Recuo Frontal	Recuo Later	Tx Permeab
ZM	Zona mista	R1, R2, R3, R4 e R5.	2	0,7	5		
		C1, C2, C3, C4 e C5 E1, E2 e E3 I1	2	0,8	5 ou 6		

QUESITO 4 – A Gleba possui áreas de preservação permanente?

RESPOSTA – Não.

QUESITO 5 – A gleba está cadastrada no Município da área urbana? Apresentar o IPTU da mesma.

RESPOSTA – Sim, sob o número de inscrição 26.01142.1900.00, IdFísico 35943. Com relação ao IPTU, por favor, refira-se ao Anexo I – IPTU Gleba B-2B onde apresentamos o relatório do IPTU da gleba.

QUESITO 6 – Qual o critério de avaliação adequado às características da gleba?

RESPOSTA – Segundo a NBR 14653-2, Norma brasileira que trata de Avaliação de Imóveis Urbanos, em seu capítulo 11.3, temos que:

11.3 Glebas urbanizáveis

11.3.1 A avaliação das glebas urbanizáveis deve ser feita preferivelmente com a utilização do método comparativo direto de dados de mercado.

11.3.2 Quando for utilizado o método involutivo, recomenda-se considerar os seguintes aspectos:

- a) a viabilidade legal da implantação do parcelamento do solo simulado, respeitadas as restrições da Lei 6766 e das Leis Estaduais e Municipais atinentes ao uso e ocupação do solo, com destaque para os parâmetros físicos e urbanísticos exigidos para o loteamento, tais como o percentual máximo de áreas vendáveis, infra-estrutura mínima, leitos carroçáveis, declives máximos etc.;*
- b) a possibilidade de desmembramentos parciais, com frente para vias ou logradouros públicos oficiais, desde que legalmente viáveis e economicamente vantajosos, com loteamento da área remanescente;*
- c) o estado dominial e eventuais gravames sobre a gleba, tais como a existência de direitos reais e possessórios, informados pelo contratante;*
- d) caso a gleba urbanizável seja avaliada como empreendimento, devem ser seguidos os preceitos da ABNT NBR 14653-4;*
- e) quando houver dúvidas sobre a viabilidade da urbanização da gleba, recomenda-se verificar o seu valor por meio de seus frutos, tais como locação, arrendamento etc.*

QUESITO 7 – Qual o seu valor através desse critério?

RESPOSTA – Por favor, refira-se ao ANEXO II - Memorial de Cálculo da Avaliação.

5.2 QUESITOS APRESENTADOS PELO EXECUTADO

QUESITO 1 – Solicito ao sr. Perito judicial informar qual o zoneamento do imóvel periciado e qual o zoneamento dos elementos comparativos coletados. Caso ocorra diferença de tipos de zoneamento, favor detalhar a metodologia utilizada para tratar esta diferença, visto que o imóvel periciado possui um zoneamento privilegiado.

RESPOSTA – Conforme resposta ao quesito 3 da Exequente, o zoneamento da área avalianda é o ZM9 regida pelos seguintes parâmetros:

UTILIZAÇÃO DO SOLO - NOVA ODESSA							
		Categoria de uso permitido	Coef Aprov	Tx Ocup	Recuo Frontal	Recuo Later	Tx Permeab
ZM	Zona mista	R1, R2, R3, R4 e R5.	2	0,7	5		
		C1, C2, C3, C4 e C5 E1, E2 e E3 I1	2	0,8	5 ou 6		

O zoneamento dos elementos comparativos coletados e como foi tratada esta diferença pode ser visto no ANEXO II - Memorial de Cálculo da Avaliação.

QUESITO 2 – Conforme definido no item 8.2.2 da ABNT NBR 14653-1, para a identificação do valor de mercado de um bem, sempre que possível deve-se preferir o método comparativo direto de dados de mercado. Diante desta recomendação, o sr. Perito judicial utilizou qual metodologia para definir o valor de mercado do imóvel periciado?

RESPOSTA – A Norma ABNT NBR 14653-1 2019 não apresenta em seu capítulo 8, o item 8.2.2 conforme transcrevemos abaixo:

8 Especificação das avaliações

A especificação é resultante do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado, da metodologia e da natureza do tratamento a ser empregado.

As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação é função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados disponíveis.

O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação.

A precisão é estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

Os graus de fundamentação e de precisão nas avaliações são definidos nas demais Partes desta Norma, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor e o grau III é o maior.

9 Apresentação do laudo de avaliação

O requisitos mínimos do laudo de avaliação estão listados a seguir:

- identificação do solicitante do trabalho;
- objetivo da avaliação;

Ainda tratando da NBR 14653 – Avaliação de Bens, podemos encontrar o tema arguido pelo ilustre assistente técnico na parte 2 da NBR 14653, conforme transcrevemos abaixo:

“8.1 Procedimentos gerais

8.1.1 Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001.”

Assim, a título de informação, como pode ser visto no ANEXO II - Memorial de Cálculo da Avaliação, utilizamos o método Comparativo de Dados de Mercado com a metodologia de Tratamento de Fatores.

QUESITO 3 – Solicito ao sr. Perito judicial informar se existe no mercado imobiliário local elementos comparativos disponíveis para venda ou que tenham sido comercializados recentemente com características semelhantes as do imóvel periciado.

RESPOSTA – Com as mesmas características exatas, não. Ao menos é o que resultou de nossa pesquisa.

QUESITO 4 – Solicito ao sr. Perito judicial informar qual o nível de precisão e grau de fundamentação alcançado no laudo pericial conforme define na NBR 14.653.

RESPOSTA – Conforme o item 7.3.2 deste documento, o presente laudo de avaliação possui Grau de Fundamentação II com Grau de Precisão II.

QUESITO 5 – Solicito ao sr. Perito judicial informar em seu diagnóstico de mercado, conforme item 7.7.2 da ABNT NBR 14653-1, como o mercado imobiliário local tem se comportado nos últimos 5 anos em virtude do desenvolvimento que ocorreu no entorno do imóvel periciado, principalmente pelo lançamento de novos loteamentos vizinhos ao imóvel.

RESPOSTA – A Norma ABNT NBR 14653-1 2019 não apresenta em seu capítulo 7, o item 7.7.2 conforme transcrevemos abaixo:

7.3 Métodos para identificar o custo de um bem**7.3.1 Método comparativo direto de custo**

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

7.3.2 Método da quantificação de custo

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

7.4 Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento, são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, entre outros.

8 Especificação das avaliações

A especificação é resultante do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado, da metodologia e da natureza do tratamento a ser empregado.

As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação é função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados disponíveis.

O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação.

Ainda tratando da NBR 14653 – Avaliação de Bens, podemos encontrar o tema arguido pelo ilustre assistente técnico na parte 2 da NBR 14653, conforme transcrevemos abaixo:

“8.1 Procedimentos gerais

8.1.3 *Nos mercados em transição são recomendáveis a análise e o diagnóstico da situação do mercado, eventualmente com a adoção de outro enfoque, procedendo-se à conciliação.”*

O que podemos comentar em relação ao comportamento do mercado imobiliário é que nos últimos 5 anos tem sido muito lento o seu crescimento, havendo na verdade na maioria de todas as vertentes deste – senão em todos – um viés de queda. Imóveis têm apresentado em alguns casos os mesmos preços dos patamares dos anos 2013 e/ou 2014. As glebas em especial não tem apresentado crescimento de valor considerável, sendo que para tal tipologia vale uma apreciação melhor caso a caso, pois em havendo algum polo de crescimento considerável, haveria possivelmente uma pequena valorização, do contrário não, pois há uma oferta grande deste tipo de produto pelo fato de termos passado os anos de 2005 a 2015 com muitos lançamentos de incorporações, o que fez com que o mercado hoje apresentasse uma situação de saturação.

Para exemplificar o que estamos expondo, pode-se perceber durante a pesquisa de mercado que existem ofertas presentes em sites de anúncio que ali estão a mais de um ano.

Há muita oferta de glebas e áreas para incorporação não só na cidade de Nova Odessa (mesmo que em outro tipo de zoneamento) assim como no entorno, Americana, Sumaré, Hortolândia, Paulínia; cidades últimas essas que não apresentam um impedimento que Nova Odessa apresenta para o morador residencial de utilização do dia a dia em relação ao grande polo atrativo da região que sem dúvida é a cidade de Campinas: o pedágio; que com um custo relativamente alto (R\$ 9,00 por trecho) acaba por impor um limitante para pessoas que trabalham e tem suas atividades em Campinas estabelecerem em Nova Odessa suas residências, que, na verdade, somente seria uma opção pelo nível de preço menor que um terreno ou imóvel deve apresentar nessa cidade em relação aquela. Se assim não fora, já teríamos visto outros tantos incorporações e condomínios surgindo neste Município como o vemos em Paulínia por exemplo.

Na verdade, Nova Odessa não se constitui em localidade de grande atratividade para moradores de Campinas e por isso não possui grande valorização no mercado imobiliário, principalmente residencial; considerando também que Campinas apresenta em si mesma inúmeras opções de incorporação principalmente residenciais.

Já quanto à destinação industrial podemos ter uma vertente um pouco mais favorável. Apesar de termos um momento em que os Municípios todos competem entre si para atrair grandes e médias empresas para seus territórios e conseqüentemente se tornarem cidades com índice industrial maior, Nova Odessa ainda consegue se sobressair um pouco mais em relação às cidades mais distantes, pelo fato da infra estrutura existente e sua situação – ser próxima de um grande centro e cercada por rodovias – mas ainda assim, quando comparada com as cidades da região, está em condições de igualdade.

Desta maneira, o crescimento e o desenvolvimento de Nova Odessa dependem em muito do Município vizinho Americana, pelo tipo de atividades em que ambos têm certa vocação – indústria têxtil e seus agregados.

Tanto que constatamos que nos condomínios de mais alto padrão existentes no Município, a maioria absoluta de famílias que ali moram, não são originalmente famílias de Nova Odessa, senão de Americana, Santa Bárbara d'Oeste e até eventualmente e em muito menor número de Campinas.

Assim, há que se levar em consideração tal comportamento quando da avaliação de glebas para incorporação tanto residencial quanto industrial, que, pelo que apuramos este

último apresenta melhor atratividade mesmo por conta de eventuais incentivos públicos municipais no sentido de atrair mais empresas para a cidade.

QUESITO 6 – Solicito ao sr. Perito judicial informar se o imóvel periciado possui frente para rodovia ou avenida principal e se entende que este fato gera uma maior atratividade e consequentemente maior valor.

RESPOSTA – No caso do imóvel avaliando o conceito de rodovia e avenida principal se confundem, mesmo porque, onde se localiza o mesmo a via se faz divisa com o Município de Americana.

Conforme estivemos em conversações com os departamentos de obras e planejamento da Prefeitura Municipal de Nova Odessa, fatos como esse podem agir como maior ou menor atratividade dependendo do desenvolver e desenrolar do entorno. Explicando: numa área que está designada como ZI – Zona Industrial pode-se até acontecer de eventualmente ter outro tipo de ocupação por algum motivo, mas ninguém poderá apresentar qualquer reclamação ou pleito de incômodo caso esteja ao lado de seu imóvel uma indústria que seja classificada como “permitida” para estar ali.

O mesmo não se pode dizer caso um proprietário de imóvel se sinta incomodado em um zoneamento classificado como ZM – zona mista – onde as categorias de uso permitida são residencial, comercial e industrial, ou seja, no caso deste ter um imóvel industrial ao lado de sua residência e outro comercial do outro lado sendo que tais imóveis respeitem o uso e o destino dados a eles, tal pessoa, mesmo tendo o seu imóvel em zona mista o que possa dizer ser mais “atraente” para a sua comercialização, não poderá apresentar queixa ou pleito de qualquer natureza, uma vez que nessas áreas, também se pode instalar indústria e ou comércio, mesmo que com atuação limitada.

Assim, os casos de maior ou menor atratividade não podem ser julgados num momento em que o entorno do imóvel sequer se encontra ocupado, sendo que o mesmo se encontra em zona mista e todo o entorno imediato e próximo dessa zona mista se caracteriza por estar classificada como zona industrial.

6. OBSERVAÇÕES E PREMISSAS DA AVALIAÇÃO

A NBR 14653-2 em seu item 11.3.1 diz que “a avaliação das glebas urbanizáveis deve ser feita preferivelmente com a utilização do método comparativo direto de dados de mercado.”

E continua, dizendo que no caso de ser utilizado o método involutivo, recomenda-se considerar os seguintes aspectos:

- a) a viabilidade legal da implantação do parcelamento do solo simulado, respeitadas as restrições da Lei 6766 e das Leis Estaduais e Municipais atinentes ao uso e ocupação do solo, com destaque para os parâmetros físicos e urbanísticos exigidos para o loteamento, tais como o percentual máximo de áreas vendáveis, infra-estrutura mínima, leitos carroçáveis, declives máximos etc.;
- b) a possibilidade de desmembramentos parciais, com frente para vias ou logradouros públicos oficiais, desde que legalmente viáveis e economicamente vantajosos, com loteamento da área remanescente;
- c) o estado dominial e eventuais gravames sobre a gleba, tais como a existência de direitos reais e possessórios, informados pelo contratante;
- d) caso a gleba urbanizável seja avaliada como empreendimento, devem ser seguidos os preceitos da ABNT NBR 14653-4;
- e) quando houver dúvidas sobre a viabilidade da urbanização da gleba, recomenda-se verificar o seu valor por meio de seus frutos, tais como locação, arrendamento etc.

Temos também a Norma do Ibape que diz em 9.5 dispõe que “o método involutivo deve ser empregado quando não houver mínimas condições de utilização do método comparativo direto. Ao abordar o método involutivo, define-o como “um critério indireto de valoração de uma gleba ou terreno de grandes dimensões considerando seu aproveitamento por meio de subdivisão de área maior em lotes menores. Na utilização deste método deve-se dar preferência, pela ordem:

- a) Fluxo de caixa específicos, conforme NBR 14653-4;
- b) Modelos simplificados dinâmicos;
- c) Modelos estatísticos.”

Desta maneira, procedemos a avaliação pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, utilizando o Tratamento de Fatores.

7. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

7.1 Especificações gerais de Norma

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

“9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial, pelo contratante, do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

No presente caso a avaliação foi realizada pelo Método Comparativo de Dados De Mercado utilizando o Tratamento de Fatores, que conforme a Norma 14.653-2:2011 em seu item 8.1.1 traz:

“Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001”

7.2 Especificações de Norma (rep)

A NBR 14653-2 em seu item 11.3.1 diz que “a avaliação das glebas urbanizáveis deve ser feita preferivelmente com a utilização do método comparativo direto de dados de mercado.”

E continua, dizendo que no caso de ser utilizado o método involutivo, recomenda-se considerar os seguintes aspectos:

a) a viabilidade legal da implantação do parcelamento do solo simulado, respeitadas as restrições da Lei 6766 e das Leis Estaduais e Municipais atinentes ao uso e ocupação do

solo, com destaque para os parâmetros físicos e urbanísticos exigidos para o loteamento, tais como o percentual máximo de áreas vendáveis, infra-estrutura mínima, leitos carroçáveis, declives máximos etc.;

b) a possibilidade de desmembramentos parciais, com frente para vias ou logradouros públicos oficiais, desde que legalmente viáveis e economicamente vantajosos, com loteamento da área remanescente;

c) o estado dominial e eventuais gravames sobre a gleba, tais como a existência de direitos reais e possessórios, informados pelo contratante;

d) caso a gleba urbanizável seja avaliada como empreendimento, devem ser seguidos os preceitos da ABNT NBR 14653-4;

e) quando houver dúvidas sobre a viabilidade da urbanização da gleba, recomenda-se verificar o seu valor por meio de seus frutos, tais como locação, arrendamento etc.

Temos também a Norma do Ibape que diz em 9.5 dispõe que “o método involutivo deve ser empregado quando não houver mínimas condições de utilização do método comparativo direto. Ao abordar o método involutivo, define-o como “um critério indireto de valoração de uma gleba ou terreno de grandes dimensões considerando seu aproveitamento por meio de subdivisão de área maior em lotes menores. Na utilização deste método deve-se dar preferência, pela ordem:

- d) Fluxo de caixa específicos, conforme NBR 14653-4;
- e) Modelos simplificados dinâmicos;
- f) Modelos estatísticos.”

7.3 Cálculo para o Tratamento de Fatores

O tratamento por fatores é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possíveis do imóvel avaliando.

Os fatores devem ser calculados por metodologia científica, como citado em 8.2.1.4.3, justificados do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão de validação, quando pertinente. Devem caracterizar claramente sua validade temporal e abrangência regional e ser revisados no prazo máximo de quatro anos ou em prazo inferior, sempre que for necessário. Podem ser:

- a) calculados e divulgados, juntamente com os estudos que lhe deram origem, pelas entidades técnicas regionais reconhecidas, conceituadas em 3.20, bem como por universidades ou entidades públicas com registro no sistema CONFEA/CREA, desde que os estudos sejam de autoria de profissionais de engenharia ou arquitetura;
- b) deduzidos ou referendados pelo próprio engenheiro de avaliações, com a utilização de metodologia científica, conforme 8.2.1.4.3, desde que a metodologia, a amostragem e os cálculos que lhes deram origem sejam anexados ao laudo de avaliação.

7.3.1 Requisitos e Fundamentação

Para este método, os requisitos para fundamentação devem estar de acordo com:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
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 analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a 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	0,4 a 2,50 ^a

^a 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.

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento de fatores

Com o grau de fundamentação dado pela tabela 4 abaixo:

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento de fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

7.3.2 Grau de Fundamentação

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação quanto ao grau de fundamentação de um Laudo:

“9.1.2 O grau de fundamentação atingido deve ser explicitado no corpo do laudo. Nos casos em que o grau mínimo I não for atingido, devem ser indicados e justificados os itens das Tabelas de especificação que não puderam ser atendidos e os procedimentos e cálculos utilizados na identificação do valor.”

E ainda:

“9.2.2.2 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) na Tabela 3, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e itens;*
- b) o atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;*
- c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 4.*

Para o atendimento à Tabela 4, observar o descrito em 9.1 e 9.2.”

Assim, em função das particularidades do imóvel avaliando, do comportamento do mercado imobiliário da região e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011 – Tabelas 3, 4 e 5, o presente laudo de avaliação possui Grau de Fundamentação II com Grau de Precisão II.

7.3.3 Valor de mercado

Conforme descrito na Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos - 2011 (IBAPE), valor de mercado de um imóvel urbano é a:

Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

Desta maneira, o valor determinado neste Laudo traduz o valor de mercado do bem, mas não necessariamente o valor exato de uma eventual negociação, pois esta depende de fatores intrínsecos à demanda, disponibilidade e principalmente à necessidade e oportunidade, enfim, de fatores próprios de cada negócio.

7.3.4 Valor do Imóvel (arbitrado)

Conforme cálculos presentes no ANEXO II - Memorial de Cálculo da Avaliação:

O valor arbitrado de venda do imóvel para Janeiro de 2020 conforme toda a especificação constante deste Laudo é:
R\$ 16.750.000,00 (dezesseis milhões setecentos e cinquenta mil reais).

8. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

O presente Laudo fundamenta-se em norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14653 e nas orientações do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O método adotado por este signatário foi o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado conforme NBR 14653 em suas partes 1 e 2 considerando em sua aplicação o Tratamento de Fatores para a obtenção do valor unitário aplicável ao imóvel avaliando; principalmente pelo fato de que foram coletados 11 elementos comparativos.

A utilização deste método prevê que os elementos sejam obtidos no mercado imobiliário através de pesquisa planejada, que garanta a semelhança no tocante a características físicas, localização e melhoramentos públicos disponíveis. Após pesquisa e levantamento, foram utilizados elementos com características gerais semelhantes às do imóvel avaliando em função da disponibilidade dos mesmos no mercado imobiliário local.

Os cálculos estão apresentados no ANEXO II - Memorial de Cálculo da Avaliação, mostrando a pesquisa de mercado para o valor de alienação, as análises matemáticas e estatísticas e a determinação do valor.

O Método Comparativo Direto de Dados do Mercado conforme NBR 14653-2 considerando em sua aplicação o Tratamento de Fatores consiste na aplicação de considerações e fatores apresentados a seguir; aos elementos pesquisados conforme determinação da norma para correção e a homogeneização dos dados levantados. Foram adotados fatores influenciadores na composição de valores praticados no mercado de imóveis do Município de Nova Odessa, e que possuem notória utilização na avaliação de imóveis, tendo sido determinados através de estudos específicos ou empiricamente.

O imóvel paradigma adotado no modelo está representado pelo imóvel avaliando. Na homogeneização, os fatores são calculados em relação a ele, obtendo-se um valor unitário padrão.

8.1 FATORES UTILIZADOS

8.1.1 CORRELAÇÃO DA ELASTICIDADE DAS OFERTAS (fator fonte)

Ao valor total dos elementos em oferta pesquisados foi aplicado o Fator Fonte igual a 0,9, uma vez que os dados são números de pesquisa imobiliária que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado, pois admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização. Portanto, deve-se efetuar um desconto de 10%, conforme experiência deste expert, informação de corretores, pesquisas anteriores realizadas etc.

O Fator Fonte é aplicado sobre o valor total do elemento, visto ser característica inerente ao mercado.

8.1.2 TRANSPOSIÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS (fator localização)

Como não dispomos dos índices de valor referencial da Prefeitura Municipal de Nova Odessa para cada quadra da cidade, adotamos a metodologia abaixo para corrigir variações de valor em função da localização do avaliando em relação aos comparativos de mercado, aplicado através da seguinte equação:

$F_t = I_a / I_c$, onde:

F_t = Fator Transposição

I_a = Índice local do avaliando

I_c = Índice local dos comparativos

O índice local será estimado conforme observações do avaliador quando da vistoria e pesquisa no local. A caracterização se deu com o seguinte critério: distância à região central do Município mais especificamente ao cruzamento da Avenida João Pessoa e a Rua 15 de Novembro, pelo fato de que os elementos estão espalhados quase que uniformemente pela área total do Município.

8.1.3 ZONEAMENTO E COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

Na Lei Complementar No. 10, de 06 de Outubro de 2006 que dispõe sobre o Plano Diretor Participativo e o Sistema de Planejamento Integrado e Gestão Participativa do Município de Nova Odessa (P.D.D.I.) e suas alterações, estão definidos os parâmetros de Coeficiente de Aproveitamento do Solo Urbano para cada região ou zona da cidade.

O coeficiente de aproveitamento (CA) representa a relação entre a área construída e a área do terreno. Corresponde à área total que poderá ser construída no limite desse terreno de acordo com parâmetros, como o recuo por exemplo. Diferente da taxa de ocupação, calcular o coeficiente de aproveitamento inclui os pavimentos. Sacadas, beiral e áreas abertas, como piscina e jardim, não costumam ser contabilizadas no coeficiente de aproveitamento.

O coeficiente de aproveitamento é um número que multiplicado pela área do terreno indica a quantidade máxima de metros quadrados que podem ser construídos, somadas as áreas de todos os pavimentos. Basta dividir a área total edificada (contando com todos os pavimentos) pela área do terreno ou lote.

Confira a fórmula: $CA = \text{Área total edificada} / \text{Área total do terreno}$

Assim, quanto maior um Coeficiente de Aproveitamento – CA – mais valor possui o terreno, pois uma quantidade maior de m2 de construção poderá ali ser erigida.

Esse fator não apresentou relevância no cálculo por não haver variação suficiente entre os elementos e, portanto não foi utilizado.

8.1.4 ÁREA

Fato é que não se podem achar todos os elementos comparativos com as mesmas características do avaliando em termos de dimensões exatas. Assim, para evitar o efeito de um terreno de menores dimensões que apesar de possuir um preço final menor (se tornando assim alvo de um número maior de adquirentes) possuem um preço por unidade maior que um terreno de maiores dimensões. Este é o presente caso. Assim, tratamos esse

fator com o seguinte critério apresentado em literatura do professor Dr. Sergio Abunamahn:

Fa: $(\text{Aelemento}/\text{Aavaliando})^{0,25}$

quando a proporcionalidade entre eles for inferior a 30%

ou

Fa: $(\text{Aelemento}/\text{Aavaliando})^{0,125}$

quando a proporcionalidade entre eles for superior a 30%

8.1.5 TAXA DE OCUPAÇÃO

Estamos tratando de avaliação em um ambiente não muito elástico em termos de qualidade de amostras e suas características por estarmos em um ambiente geográfico de pequenas e médias proporções – cidade pequena – o que não seria o caso de uma gleba com as mesmas características numa cidade como Campinas por exemplo.

Assim, levaremos em conta a taxa de ocupação como fator a ser tratado dando 5% a mais de valor para o elemento que possuir taxa de ocupação 0,8 em relação ao elemento que possuir taxa de ocupação 0,7; tudo segundo dispões a Lei Complementar No. 10, de 06 de Outubro de 2006 – Plano Diretor Participativo e o Sistema de Planejamento Integrado e Gestão Participativa do Município de Nova Odessa (P.D.D.I.) e suas alterações.

Esse fator não apresentou relevância no cálculo por não haver variação suficiente entre os elementos e, portanto não foi utilizado.

8.1.6 TOPOGRAFIA

Para o fator topografia foi adotada a seguinte situação:

Situação Paradigma: terreno plano (1 – Plano). Terrenos que não sejam 100% planos (como o avaliando) ou que necessitem de qualquer ajuste para construção nele, recebem o índice 0,9 (0 – Não Plano).

Topografia	Fator
1 - Plana	1,00
0 - Não Plana	0,90

8.2 VALOR DE MERCADO

Conforme descrito na Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos - 2011 (IBAPE), valor de mercado de um imóvel urbano é a:

Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

O valor de mercado deve ser entendido como o valor estimado de um bem, sem considerar os custos adicionais relativos comprador, aplicáveis aos valores finais de compra e venda, tais como, ITBI, despesas de escritura e registro, e já embutidas as despesas inerentes do vendedor, tais como comissões.

A definição presume que o bem esteja livre e sem ônus, que devem ser considerados quando existirem. Se for solicitada a determinação de outro valor que não o de mercado, esse fato deve ser destacado junto ao respectivo valor.

Os valores de mercado são mensurados em ambientes onde é possível se fazer uma comparação direta, ou ter suporte de mercado para tal assertiva.

É importante destacar que o Valor de Mercado definido acima é uma estimativa objetiva do bem e/ou seus direitos, para uma determinada situação e data. Implícito dentro desta definição está o contexto do Mercado no qual o bem está inserido e reflete a motivação dos seus participantes. Desta forma o Valor de Mercado está associado a um estimador, seus intervalos, calculado e fundamentado de acordo com as metodologias e critérios da presente Norma.

9. CONCLUSÃO

Mediante o apresentado e levantado, pudemos concluir que o valor justo de mercado para alienação do imóvel localizado à Fazenda Vale Rico, à margem da Rodovia Arnaldo Julio Mauerberg, no Município de Nova Odessa matriculado sob nº 6.952 dentro do Cartório de Registro de Imóveis deste Município, Gleba B2-B objeto da carta precatória dentro do processo 1001043-10.2018.8.26.0394 para Janeiro de 2020 é de **R\$ 16.750.000,00** (dezesesseis milhões setecentos e cinquenta mil reais).

Dando encerrado o presente Laudo, de 28 páginas em seu corpo principal, e anexos conforme descritos no capítulo 11 deste documento; colocamo-nos à disposição do Magistrado para qualquer tipo de esclarecimento adicional.

10. REFEREÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- (1) Perícia e Avaliações de Engenharia Fundamentos Práticos – José Fiker
- (2) Engenharia de Avaliações Volume I – IBAPE
- (3) Avaliações de Imóveis – Mônica D´Amato
- (4) Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações – Sérgio Antonio Abunahman
- (5) Normas Técnicas de Referência
ABNT NBR 14653 – Norma Para Avaliação de Bens

11. ANEXOS

Estão anexos a este Laudo como parte integrante do mesmo, os seguintes documentos:

ANEXO I – IPTU

ANEXO II - Memorial de Cálculo da Avaliação

ANEXO III - Elementos comparativos

ANEXO IV – Fotos e Links Comprobatórios dos Elementos Comparativos

ANEXO I

IPTU

Gleba B-2B

Comprovante IPTU (inscrição cadastral) do imóvel dentro do processo N° 1001043-10.2018.8.26.0394 – Autos de Carta Precatória Cível – Cumprimento de Sentença - Liquidação / Cumprimento / Execução movido em face de **Carlos Roberto Ortiz Nascimento** por **Lúcia de Campos Faria**.

Este documento é parte integrante do Laudo Pericial Judicial elaborado por **Erasto Florêncio Gonçalves**, Engenheiro Civil, CREA/SP n° 5060321185, membro Ibape - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia; Pós Graduado em Direito Imobiliário; Estudante de Direito USF Campinas.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
13380-017 - Avenida João Pessoa, 777 Centro SP

fls. 8200

Extrato de Débitos

Data Emissão 13/02/2020

Inscrição 26.01142.1900.00 IdFísico: 35943
Proprietário RIO MARFIM DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO E PARTICIPAÇÕES EIRELI.
Compromissário

Local do Imóvel 13460-000 - Rodovia Arnaldo Julio Mauerberg, s/nº
Bairro e Loteamento Zona Mista Nove (ZM-09) Quadra: Lote: GLEBA B2-B
Endereço de Entrega 13460-000 - Rodovia Arnaldo Julio Mauerberg, s/nº
Bairro Zona Mista 09 (ZM-09) Cidade: Nova Odessa

Tributo	Exer	Situação	Par	DtVento	Original	Correção	Juros	Multa Honorarios	Desconto	TOTAL
Parcelamento	2019	Normal	24	30/04/2021	1.059,08	0,00	0,00	0,00	0,00	1.059,08
Parcelamento	2019	Normal	25	30/05/2021	1.059,08	0,00	0,00	0,00	0,00	1.059,08
Parcelamento	2019	Normal	26	30/06/2021	1.059,08	0,00	0,00	0,00	0,00	1.059,08
Parcelamento	2019	Normal	27	30/07/2021	1.059,08	0,00	0,00	0,00	0,00	1.059,08
Parcelamento	2019	Normal	28	30/08/2021	1.059,08	0,00	0,00	0,00	0,00	1.059,08
Parcelamento	2019	Normal	29	30/09/2021	1.059,08	0,00	0,00	0,00	0,00	1.059,08
Parcelamento	2019	Normal	30	30/10/2021	1.059,08	0,00	0,00	0,00	0,00	1.059,08
Parcelamento	2019	Normal	31	30/11/2021	1.059,08	0,00	0,00	0,00	0,00	1.059,08
Parcelamento	2019	Normal	32	30/12/2021	1.059,08	0,00	0,00	0,00	0,00	1.059,08
Parcelamento	2019	Normal	33	30/01/2022	1.059,08	0,00	0,00	0,00	0,00	1.059,08
Parcelamento	2019	Normal	34	28/02/2022	1.059,08	0,00	0,00	0,00	0,00	1.059,08
Parcelamento	2019	Normal	35	30/03/2022	1.059,08	0,00	0,00	0,00	0,00	1.059,08
Parcelamento	2019	Normal	36	30/04/2022	1.059,08	0,00	0,00	0,00	0,00	1.059,08
Parcelamento	2019	Normal	37	30/05/2022	1.059,08	0,00	0,00	0,00	0,00	1.059,08
Parcelamento	2019	Normal	38	30/06/2022	1.059,08	0,00	0,00	0,00	0,00	1.059,08
Parcelamento	2019	Normal	39	30/07/2022	1.059,08	0,00	0,00	0,00	0,00	1.059,08
Parcelamento	2019	Normal	40	30/08/2022	1.058,87	0,00	0,00	0,00	0,00	1.058,87
Total					117.197,24	1.935,70	3.355,42	958,33	0,00	123.446,69

Atenção: Este documento não vale como Certidão Negativa !

ANEXO II

Memorial de Cálculo de Avaliação

Memorial de Cálculo para avaliação de imóvel dentro do processo N° 1001043-10.2018.8.26.0394 – Autos de Carta Precatória Cível – Cumprimento de Sentença - Liquidação / Cumprimento / Execução movido em face de Carlos Roberto Ortiz Nascimento por Lúcia de Campos Faria.

Este documento é parte integrante do Laudo Pericial Judicial elaborado por **Erasto Florêncio Gonçalves**, Engenheiro Civil, CREA/SP n° 5060321185, membro Ibape - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia; Pós Graduado em Direito Imobiliário; Estudante de Direito USF Campinas.

ANEXO II – Memorial de Cálculo de Avaliação

1.3 Homogeneização

Elemento	Vu	Ffo	Ftop	Floc	Fa	Conjunto de Fatores	Valor Homogeneizado
1	180,00	0,90	1,000	1	0,92	0,825	148,54
2	400,00	0,90	1,000	1,00	0,91	0,821	328,60
3	200,00	0,90	1,000	1,00	0,92	0,828	165,65
4	700,00	0,90	1,000	1,05	0,67	0,629	440,31
5	180,41	0,90	1,111	0,91	0,96	0,877	158,20
6	369,00	0,90	1,000	1,00	0,91	0,822	303,27
7	407,07	0,90	1,000	1,00	0,91	0,823	334,82
8	600,00	0,90	1,000	1,00	0,91	0,821	492,44
9	300,00	0,90	1,000	1,00	1,05	0,948	284,43
10	350,00	0,90	1,000	0,91	0,81	0,662	231,87
11	500,00	0,90	1,000	1,00	0,88	0,796	397,89
Média	380,59						298,73
D. Padrão	169,11						115,89
C. Var.	44,43%						38,79%

Este documento é propriedade intelectual e confidencial da Precision Engenharia Ltda. Não pode ser divulgado, copiado, reproduzido ou utilizado sem a autorização expressa da Precision Engenharia Ltda. Para conferir o original, acesse o site <https://escf.tsp.jus.br/pastadigital/ppj/cabrirComferenciaisDocumentos.dbo>, informe o processo 10003443-74/2018-8-260034 e o número 71218089.

ANEXO II – Memorial de Cálculo de Avaliação

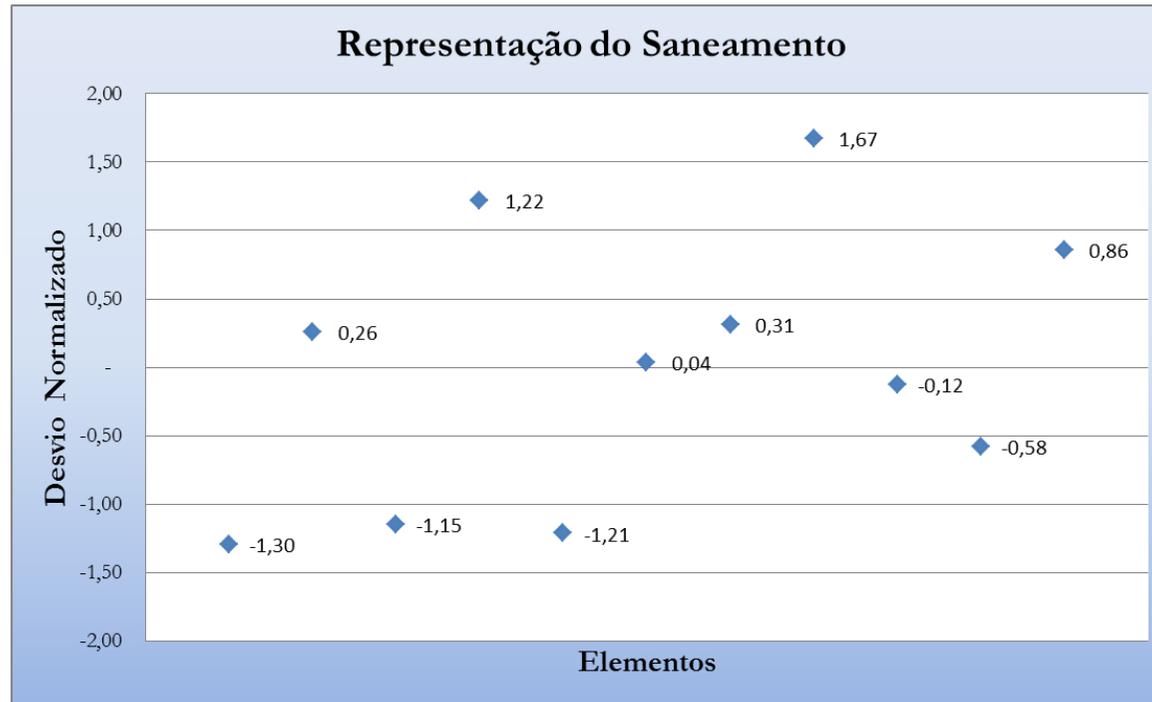
1.4 Determinação da média e do intervalo de confiança

Elemento	Valor Homogeneizado
1	148,54
2	328,60
3	165,65
4	440,31
5	158,20
6	303,27
7	334,82
8	492,44
9	284,43
10	231,87
11	397,89

Cálculos	
Média	298,73
D. Padrão	115,89
C. Var.	38,79%
No. Elementos	11
C. Chauvenet	2,03
Nível confiança	80%
Margem de erro	47,95
Valor Mínimo	250,78
Valor Máximo	346,68

Este documento é propriedade intelectual, não poderá ser utilizado sem a autorização expressa da Precision Engenharia. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/ppp/abrir/ComferenciaisDocumentos.dbo, informe o processo 10003443-74/2016-8-266-0034 e o código D7B218089.

1.6 Representação do Saneamento



Este documento é propriedade intelectual da Precision Engenharia e não pode ser reproduzido, total ou parcialmente, sem a autorização expressa da Precision Engenharia. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/ppj/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10003403-74/2018 e o código 00940094.

ANEXO II – Memorial de Cálculo de Avaliação

2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE ALIENAÇÃO

Cálculo - Gleba B2B - Imóvel Matrícula 6.952	
Área do terreno (m2)	56.037,52
Valor unitário calculado (R\$/m2)	298,73
Valor para alienação (R\$)	16.740.008,73

O valor de alienação do imóvel localizado à Rodovia Arnaldo Júlio Mauerberg, **Fazenda Vale Rico, Gleba B2-B (B dois-B)**, Município de Nova Odessa, Estado de São Paulo, inscrito na matrícula 6.952 do Cartório de Registro Civil de Nova Odessa é de **R\$ 16.750.000,00 (dezesseis milhões setecentos e cinquenta mil reais)** para Janeiro de 2020.

	Imobiliária	Contato	Link Anúncio	Data do Link	Codigo	Tipo
1	Imoclass	3604-2026	https://www.imoclassimoveis.com.br/imovel/area-de-28000-m-jardim-marajoara-nova-odessa-a-venda-por-5040000/AR0031-IMO	23/12/2019 14:00	AR0031	Terreno
2	Dimarzio Imóveis Gerson Dantas	19 3645-6300	https://www.dimarzioimoveis.com.br/imovel/area-de-27000-m-zona-de-producao-industrial-02-nova-odessa-a-venda-por-5300000/AR0060-DIX	06/01/2020 14:00	AR0060	Terreno
3	Imobiliária Avenida	3874-1097	https://www.imobavenida.com.br/imovel/area-de-28833-m-fazenda-velha-nova-odessa-a-venda-por-5766600/AR0018-AVE	23/12/2019 14:30	AR0031	Terreno
4	Azzo Imóveis	3013-0781	https://www.azzoimoveis.com/imovel/terreno-a-venda-e-para-alugar-11000-m-jardim-marajoara-nova-odessa-sp/TE0038-TFJ5	23/12/2019 14:30	TE0038	Terreno
5	Vigent Office	11 4526-2268	https://www.vigentoffice.com.br/imovel/nova-odessa-excelente-area-ao-lado-da-rodovia-anhanguera-47000m-oportunidade/AR0004-BZI	23/12/2019 14:00	AR0004	Terreno
6	ICF Imóveis	19 3461-6040	https://www.icfimoveis.com.br/imovel/area-de-27100-m-jardim-sao-jorge-nova-odessa-a-venda-por-10000000/AR0009-CORI	30/12/2019 10:00	AR0009	Terreno
7	Batagin Imóveis	19 99901-1323	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-industrial-a-venda-nova-odessa-2935597214.html	06/01/2020 14:00	2935597214	Terreno
8	De Faria Imóveis lara	19 3461-5578	Enviado via whatsapp	25/01/2020 18:00		Terreno
9	Dimarzio Imóveis Gerson Dantas	19 3645-6300	https://www.dimarzioimoveis.com.br/imovel/area-de-85000-m-zona-de-producao-industrial-02-nova-odessa-a-venda-por-25500000/AR0029-DIX	06/01/2020 14:00	AR0029	Terreno
10	Pleno Imóveis	19 3387-8533	https://plenoimoveis.com.br/imovel/TE012777-terreno-nova-odessa-sp-vila-novos-horizontes	13/11/2020 14:00	TE012777	Terreno
11	Sr. Junior (proprietário)	19 99149-1654	Placa no local	25/01/2020		Terreno

Endereço	Bairro	Cidade	Área Terreno	Valor Venda	R\$/m2	Residual	Vocação Comercial	Zoneamento	Coefficiente de Aproveitamento	Taxa de Ocupação	Esquina	Distância ao polo	Topografia
Avenida Brasil, 1400	Parque Industrial Recanto	Nova Odessa	28000	5.040.000,00	180,00	0	1	ZPI	2	0,8	1	3,1	1
Avenida Carlos Rosenfeld, 200	Jd. Marajoara	Nova Odessa	27000	10.800.000,00	400,00	0	1	ZPI	2	0,8	1	3,6	1
Avenida Brasil, 1400	Parque Industrial Recanto	Nova Odessa	28833	5.766.600,00	200,00	0	1	ZPR	2	0,7	1	3,1	1
Avenida Ampélio Gazzetta, 3800	Jd. Marajoara	Nova Odessa	11000	7.700.000,00	700,00	0	1	ZM	2	0,7/0,8	1	1,8	1
SP-330, 324-334, Nova Odessa - SP, 13460-000	Chácara Acapulco	Nova Odessa	47669	8.600.000,00	180,41	0	1	ZPI	2	0,8	0	6,5	0
Avenida Rodolfo Kivitz, 300	Vinte e Tres de Maio	Nova Odessa	27100	10.000.000,00	369,00	0	1	ZPR	2	0,7	0	2,6	1
Avenida Carlos Botelho, 900	Centro	Nova Odessa	27268	11.100.000,00	407,07	0	1	ZPI	2	0,8	0	1,4	1
Rodovia Arnaldo Julio Mauerberg s/n°	Portal dos Nobres	Americana	26800	16.080.000,00	600,00	0	1	ZAE1	4	0,8	0	4	1
Avenida Carlos Rosenfeld, 600	Parque Industrial Harmonia	Nova Odessa	85000	25.500.000,00	300,00	0	1	ZPI	2	0,8	0	3,3	1
Avenida Brasil, a 2.300 metros da Avenida Ampélio Gazzetta	Codomínio Industrial Cachoeira	Nova Odessa	10000	3.500.000,00	350,00	0	1	ZPI	2	0,8	0	4,3	1
Rodovia Arnaldo Julio Mauerberg, 1500	Portal dos Nobres	Americana	20934	10.467.000,00	500,00	0	1	ZAE1	4	0,8	0	4	1

ANEXO IV

Prints Comprobatórios dos Elementos Comparativos

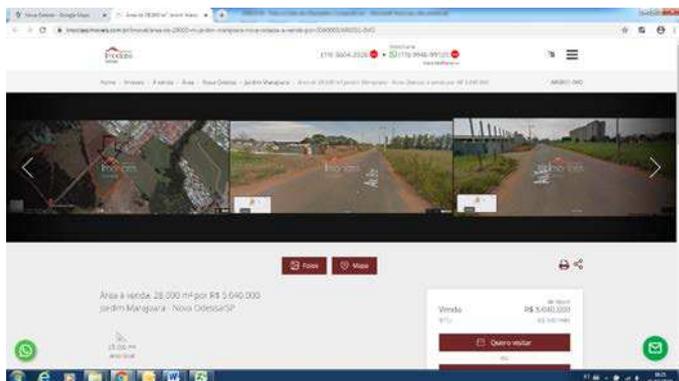
Memorial de Cálculo para avaliação de imóvel dentro do processo Nº 1001043-10.2018.8.26.0394 – Autos de Carta Precatória Cível – Cumprimento de Sentença - Liquidação / Cumprimento / Execução movido em face de **Carlos Roberto Ortiz Nascimento** por **Lúcia de Campos Faria**.

Este documento é parte integrante do Laudo Pericial Judicial elaborado por **Erasto Florêncio Gonçalves**, Engenheiro Civil, CREA/SP nº 5060321185, membro Ibape - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia; Pós Graduado em Direito Imobiliário; Estudante de Direito USF Campinas.

ELEMENTOS COMPARATIVOS

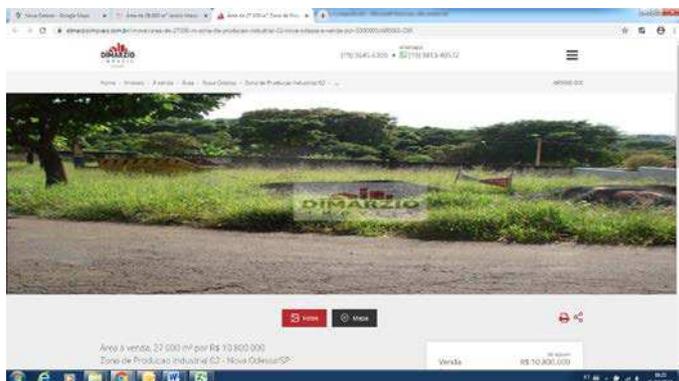
Elemento Comparativo 1 –

<https://www.imoclassimoveis.com.br/imovel/area-de-28000-m-jardim-marajoara-nova-odessa-a-venda-por-5040000/AR0031-IMO>



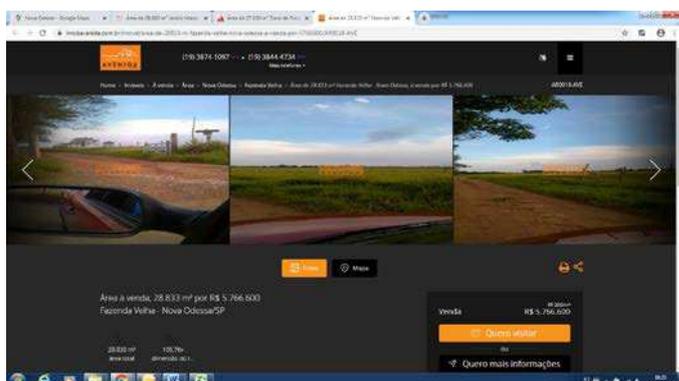
Elemento Comparativo 2 –

<https://www.dimarzioimoveis.com.br/imovel/area-de-27000-m-zona-de-producao-industrial-02-nova-odessa-a-venda-por-5300000/AR0060-DIX>



Elemento Comparativo 3–

<https://www.imobavenida.com.br/imovel/area-de-28833-m-fazenda-velha-nova-odessa-a-venda-por-5766600/AR0018-AVE>



Este documento é um produto digital gerado automaticamente pelo sistema de gestão de documentos em 02/03/2020 às 15:41, sob o número WND520700042334. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003446-76.2018.8.26.0094 e código 71828333.

Anexo IV – Fotos e Links dos Elementos Comparativos

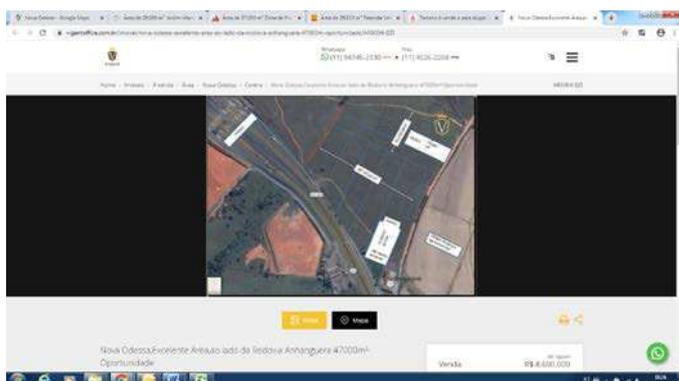
Elemento Comparativo 4 –

<https://www.azzoimoveis.com/imovel/terreno-a-venda-e-para-alugar-11000-m-jardim-marajoara-nova-odessa-sp/TE0038-TFJ5>



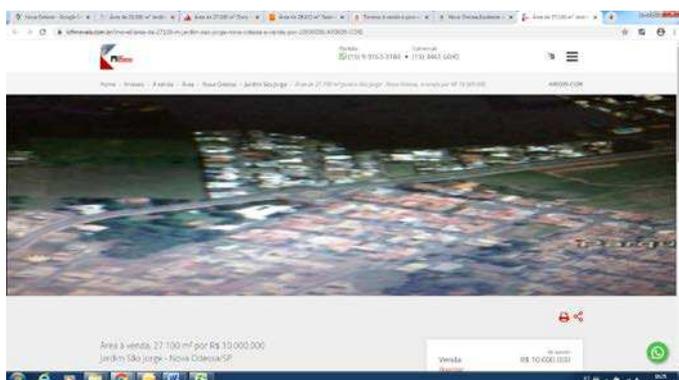
Elemento Comparativo 5 –

<https://www.vigentoffice.com.br/imovel/nova-odessa-excelente-area-ao-lado-da-rodovia-anhanguera-47000m-oportunidade/AR0004-BZI>



Elemento Comparativo 6 –

<https://www.icfimoveis.com.br/imovel/area-de-27100-m-jardim-sao-jorge-nova-odessa-a-venda-por-10000000/AR0009-CORI>

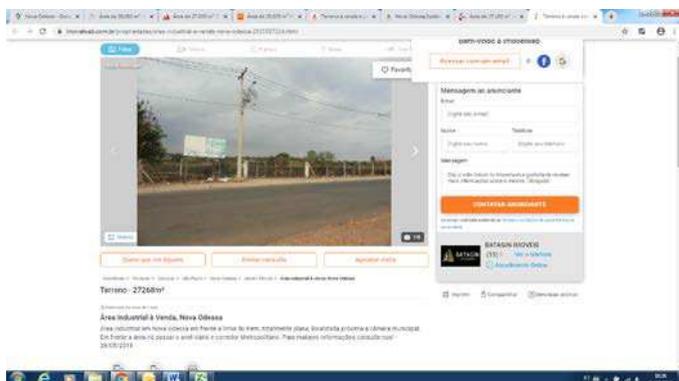


Este documento contém informações sigilosas e confidenciais. É proibida a divulgação, a cópia, a reprodução, a distribuição, a transferência, a utilização ou a comunicação de qualquer natureza sem a autorização expressa do escritório de advocacia. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005446-76.2018.8.26.0994 e código 71828038.

Anexo IV – Fotos e Links dos Elementos Comparativos

Elemento Comparativo 7 –

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-industrial-a-venda-nova-odessa-2935597214.html>

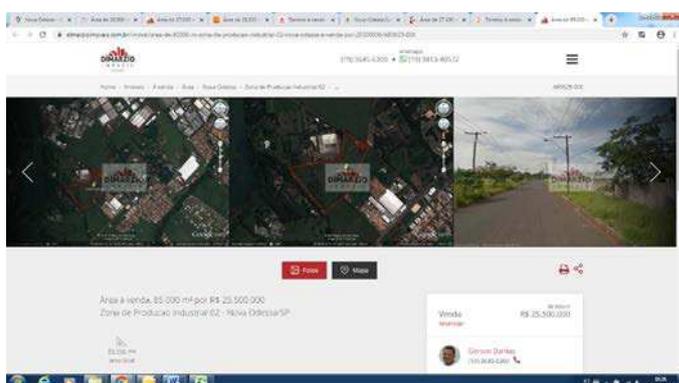


Elemento Comparativo 8 –

Enviado via whatsapp

Elemento Comparativo 9 –

<https://www.dimarzioimoveis.com.br/imovel/area-de-85000-m-zona-de-producao-industrial-02-nova-odessa-a-venda-por-25500000/AR0029-DIX>

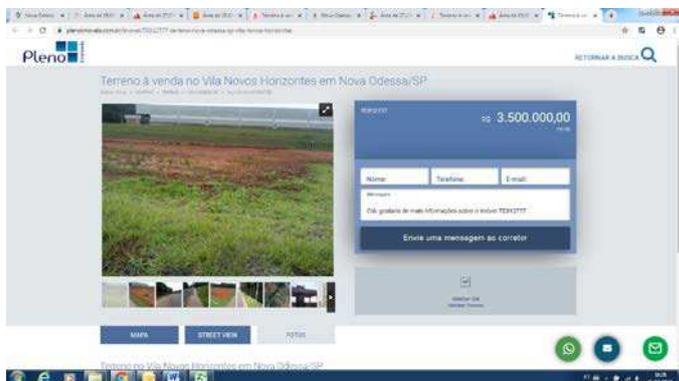


Este documento é um printscreen de uma página de internet e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004046-76.2018.8.26.0994 e código 71328038.

Anexo IV – Fotos e Links dos Elementos Comparativos

Elemento Comparativo 10 –

<https://plenoimoveis.com.br/imovel/TE012777-terreno-nova-odessa-sp-vila-novos-horizontes>



Elemento Comparativo 11 –



Placa no local

Este documento é uma reprodução fiel do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003446-76.2016.8.26.0094 e código 71328333.

AO JUÍZO DA 1ª. VARA DO FÓRUM DE NOVA ODESSA

PROCESSO Nº 1001539-34.2021.8.26.0394 (antigo 1001043-10.2018.8.26.0394)
PROCESSO PRINCIPAL Nº 1005446-75.2016.8.26.0011 (Carta precatória proveniente
de cumprimento de sentença)

Erasto Florêncio Gonçalves, Engenheiro Civil registrado no CREA/SP sob nº
5060321185, perito nomeado nos Autos de Carta Precatória Cível – Penhora /
Depósito / Avaliação tendo como Requerente Lúcia de Campos Faria e Requerido
Carlos Roberto Ortiz Nascimento, vem mui respeitosamente, apresentar a V. Exª. os:

NOVOS COMENTÁRIOS ÀS NOVAS MANIFESTAÇÕES AO LAUDO PERICIAL

Nestes Termos,
Pede Deferimento.
Nova Odessa, 27 de Outubro de 2021.

Engº Civil Erasto Florêncio Gonçalves

Membro Titular do Instituto Brasileiro de
Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo
– IBAPE/SP, sob nº 1642
CREA 5060321185
Pós Graduado Latu Sensu em Direito Imobiliário
pela ESAMC/Campinas
Estudante de Direito – USF Campinas

SUMÁRIO	2
1. INTRODUÇÃO	3
2. COMENTÁRIOS ÀS FLS. 932 e seguintes – (feitos pelo Executado)	3
2.1. CAPÍTULO 3 DO PARECER DIVERGENTE	4
2.1.1. Item 3.1 (Da metodologia aplicada).....	4
2.1.2. Item 3.2 (Da coleta dos elementos comparativos).....	7
3. COMENTÁRIOS ADICIONAIS	13
4. CONCLUSÃO	17

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009530-35.2020.8.26.0994 e código B03B532. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009530-35.2020.8.26.0994 e código B03B532. Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009530-35.2020.8.26.0994 e código B03B532.

1. INTRODUÇÃO

O presente documento visa atender nova intimação presente às fls. 191 dos autos e manifestar acerca dos novos comentários ao Laudo de Avaliação presente às fls. 109 a 146 (não estão exatamente legíveis os números de páginas, pois há duas numerações uma acima da outra, assim, tomei como “correta” a numeração que ao menos em algumas fls. está única).

Também gostaríamos de informar que já procedemos a mais de um ano atrás aos **mesmos esclarecimentos solicitados** e que agora retornam em forma de nova Carta Precatória; em homenagem ao juízo e à justiça nos prestamos ao serviço uma vez mais. Assim, as partes envolvidas, que por óbvio por se tratar de embate familiar tentam trazer para mais perto de seu interesse o valor do objeto ora avaliado, mas este expert não tem nenhum interesse na causa e, portanto todos os esclarecimentos já prestados em 24 de Julho de 2020 já seriam suficientes. Como observação, desta feita a carta precatória foi distribuída para juízo diverso da anterior.

2. COMENTÁRIOS ÀS FLS. 109 e seguintes – (feitos pelo Requerido)

O conteúdo presente nas fls. 109 a 127 e depois de 141 a 146 tratam-se de argumentos do Requerido por meio de seu patrono, onde imaginamos que esteja se referindo ao Parecer Divergente emitido pelo ilustre assistente técnico da parte, pois apresenta argumentos a respeito do Laudo que versam sobre cálculos matemáticos e estatísticos e sabemos que essa não é a área de um advogado ou de um leigo (o executado) e por isso carregado de “opiniões” e não podem ser tomados como fatos ou verdades, como por exemplo:

COMENTÁRIO DO ASSISTENTE TÉCNICO: Fls 112 – o Requerido alega que o valor correto é o valor avaliado *por seu contratado* que foi também seu assistente técnico.

COMENTÁRIO DESTE EXPERT: Ora, por óbvio que se fosse tal avaliação verdade absoluta não seria necessário que o juízo nomeasse um perito de sua confiança, sendo assim, em nada muda o fato de a “opinião” do Requerido e seu patrono achar que o valor correto seria o avaliado por seu contratado de forma autônoma e unilateral;

COMENTÁRIO DO ASSISTENTE TÉCNICO: Fls. 118 – o Requerido alega por meio de seu patrono que “não se pode admitir uma diferença de valores obtidos entre os dois experts que ultrapassa 48%”;

COMENTÁRIO DESTE EXPERT: Mais uma vez o Requerido e seu patrono alegam algo que não faz parte do seu dia a dia (não sendo técnicos da área) e além, consideram o valor apontado *por seu contratado* como verdadeiro. Da maneira que se apresenta tal comentário, também se poderia se argumentar exatamente o contrário: “como pode um valor ser absurdamente maior 48% que outro”? É só uma questão de ponto de vista principalmente pelo fato já anteriormente apontado que o valor 48% acima foi realizado por profissional contratado pela parte de forma unilateral.

Assim, deixando “opiniões” à parte, das fls. 125 a 139 temos o documento Parecer Divergente, e será sobre tal documento que iremos nos debruçar.

2.1. CAPÍTULO 3 DO PARECER DIVERGENTE

2.1.1. Item 3.1 (Da metodologia aplicada)

COMENTÁRIO DO ASSISTENTE TÉCNICO: Apesar de o Sr. Perito ter se utilizado a metodologia correta, não realizou de forma correta a pesquisa de mercado para coletar elementos comparativos conforme recomenda a NBR 14.653 da ABNT, conforme apresentado a seguir:

7.4 Coleta de dados

É recomendável que seja planejada com antecedência, tendo em vista: as características do bem avaliando, disponibilidade de recursos, informações e pesquisas anteriores, plantas e documentos, prazo de execução dos serviços, enfim, tudo que possa esclarecer aspectos relevantes para a avaliação.

7.4.1 Aspectos Quantitativos

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

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.

COMENTÁRIO DESTE EXPERT: O ilustre assistente técnico alega que este signatário não realizou de forma correta a pesquisa de mercado e para tal se refere à Norma NBR 14653 da ABNT conforme transcrito trecho de sua manifestação acima.

Nesse ponto, **o autor do comentário utiliza uma versão anterior da NBR 14653-1** e que não está mais em vigor. Ele utiliza da versão de 2001. A versão atual e válida é de 2019 a qual transcrevemos abaixo o trecho que imaginamos o mesmo ter querido aludir:

Arquivo de impressão gerado em 13/06/2020 15:53:34 de uso exclusivo de ERASTO FLORENCIO GONCALVES [494.160.496-20]

ABNT NBR 14653-1:2019

6.3.4 Convém registrar as características físicas, de localização e de utilização do bem.

6.3.5 O conhecimento de estudos, projetos ou perspectivas tecnológicas que possam afetar o valor do bem avaliando deve ser explicitado e suas consequências apreciadas.

6.4 Coleta de dados

Convém que seja planejada com antecedência, tendo em vista: as características do bem avaliando, disponibilidade de recursos, informações e pesquisas anteriores, plantas e documentos, prazo de execução dos serviços, enfim, tudo que possa esclarecer aspectos relevantes para a avaliação.

6.4.1 Aspectos quantitativos

Convém buscar a maior quantidade possível de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

6.4.2 Aspectos qualitativos

Na fase de coleta de dados convém:

- 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.

Desta maneira, a referida Norma – **em vigor** – diz que na coleta de dados “...’**convém**’ que a pesquisa seja planejada com antecedência, tendo em vista: as características do bem avaliando, disponibilidade de recursos, informações...”, e não que seja “**esperado e obrigatório**” que as características dos elementos comparativos sejam as mesmas do imóvel avaliando. Mesmo porque, se assim fosse, nenhum tratamento seria necessário para a apuração do valor do mesmo. A satisfação desta parte da norma depende da disponibilidade de elementos no mercado, e é justamente para que seja feita a comparação com o avaliando para a obtenção do valor deste, que são tratados os dados provenientes de outras partes da cidade ou com outras características, pois por certo que não pode haver dois imóveis exatamente iguais, pois se assim fosse, seriam o mesmo.

COMENTÁRIO DO ASSISTENTE TÉCNICO: Em resposta ao Quesito nº 3 apresentado pelo Executado nas fls. 870 dos Autos o Sr. Perito afirma que não existe no mercado imobiliário elementos comparativos com as mesmas característica do imóvel avaliando.

COMENTÁRIO DESTE EXPERT: Como perito avaliador que também o é, o ilustre assistente técnico tem ciência de que não existe coleta de dados para avaliação de bens imóveis onde TODOS os elementos comparativos tenham as mesmas características do imóvel avaliando, justamente porque se assim o fosse, não seria necessários nenhum tratamento para os dados colhidos e tais imóveis não poderiam ser fisicamente diversos.

Mesmo no caso de avaliação de unidades padrão, como os terrenos dentro de um mesmo condomínio ou apartamentos em prédios residenciais, ainda encontramos variação por menor que seja como por exemplo posição em relação ao sol, andar etc.

Assim, a amostra serve como parâmetro para se chegar, após o seu tratamento em um valor para o imóvel avaliando.

Como exemplo, temos às fls. 270 em Laudo de Avaliação feito pelo ilustre assistente técnico contratado unilateralmente pela parte presente nos autos a partir das fls. 251, o mesmo se utiliza de elementos comparativos que **também** não tem as mesmas características do imóvel avaliando, inclusive de elementos que não estão nem mesmo no município de Nova Odessa, estando muito distantes do mesmo, como por exemplo, os elementos que estão localizados em Sumaré e Americana.

Assim, não há que se falar de problemas nos elementos adotados por este expert em seu cálculo..

2.1.2. Item 3.2 (Da coleta dos elementos comparativos) fls.132

COMENTÁRIO DO ASSISTENTE TÉCNICO: Na planilha de elementos comparativos apresentadas acima, chamamos a atenção a um erro de enquadramento do imóvel avaliando quanto ao seu zoneamento, no qual indicamos em vermelho. Como pode-se observar o Sr. Perito Classificou de maneira errada em sua homogeneização o zoneamento do imóvel em ZAE A, sendo que o zoneamento correto é ZM-9, conforme descrito na Certidão de Uso e Ocupação do Solo emitido pela prefeitura de Nova Odessa, e apresentada na página 4 deste parecer divergente. O próprio Sr. Perito informa na página 9 de seu laudo, fls. 867 dos Autos que o Zoneamento do Imóvel é ZM-9, conforme imagem a seguir extraída do laudo.

QUESITO 3 – Qual o zoneamento do local?
RESPOSTA – Conforme informação colhida na Prefeitura Municipal de Nova Odessa pela parte Executada e confirmada por este expert, o zoneamento do local é ZM9 regida pelos seguintes parâmetros:

UTILIZAÇÃO DO SOLO - NOVA ODESSA							
		Categoria de uso permitido	Coef Aprov	Tx Ocup	Recuo Frontal	Recuo Later	Tx Permeab
ZM	Zona mista	R1, R2, R3, R4 e R5.	2	0,7	5		
		C1, C2, C3, C4 e C5 E1, E2 e E3 I1	2	0,8	5 ou 6		

Fonte: Laudo Pericial página 9, fls.867 dos Autos

Entendemos que este equívoco no laudo pode ter afetado o valor de mercado cálculo e deve ser revisado.

Ainda em análise aos elementos coletados podemos observar uma quantidade de elementos excessivos, onde muitos não podem ser comparados ao imóvel avaliado, pois a região onde estão inseridos possuem uma configuração totalmente diferente do imóvel avaliado e ainda alguns com zoneamento bem inferiores ao imóvel objeto da perícia, como é o caso dos elementos 1, 3, 5, 9 e 10.

Analisando os elementos coletados pelo Sr. Perito entendemos que os elementos comparativos que mais se assemelham ao imóvel avaliando e por consequência são os que estão mais próximos do imóvel avaliando são os elementos 8 e 11, e por características semelhantes também podemos considerar ainda o elemento 4, que apresentaremos no mapa a seguir elaborado pelo autor deste parecer:

COMENTÁRIO DESTE EXPERT – A classificação dada ao imóvel avaliando como ZAE A às fls. 891 conforme apontado pelo ilustre assistente técnico trata-se de equívoco de planilha e não de atribuição efetivamente feita.

Ainda de acordo com o mesmo assistente técnico, no próprio Laudo de Avaliação se encontra corretamente atribuído o zoneamento (ZM9) em resposta ao quesito 3.

Esclarecemos então que não houve equívoco de cálculo e sim de escrita. Ficando aqui um pedido de **ERRATA** quanto ao termo ZAE A.

Quanto aos outros elementos comparativos utilizados em nosso cálculo e apontados pelo ilustre assistente técnico (elementos 1, 3, 5, 9 e 10), esclarecemos que a Norma de Avaliação (NBR 14653) traz em seu Capítulo e item 8.2:

8.2 Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

8.2.1.1 Planejamento da pesquisa

*No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, **tanto quanto possível**, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa – que envolve estrutura e estratégia da pesquisa – deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.*

E ainda, como bem apontado pelo ilustre assistente técnico às fls. 961 dos autos onde transcreve parte do Anexo B da Norma NBR 14653-2:

*B.2 **Recomendações** quanto à amostra*

Recomenda-se** que, no tratamento por fatores, a amostra seja composta por dados de mercado com características físicas, socioeconômicas e de localização **as mais semelhantes possíveis

entre si e em relação ao imóvel avaliando, de forma a exigir apenas pequenos ajustes na homogeneização.

B.2.1 Assim é **recomendável** que sejam utilizados dados de mercado:

a) com atributos **mais semelhantes possíveis** aos do imóvel avaliando e do imóvel paradigma;

Desta maneira, como já destacamos acima, os elementos apresentados em nossa pesquisa equivalem-se aos com maior semelhança possível ao avaliando que estejam disponíveis na mesma região econômica – Município de Nova Odessa – e por esse motivo foram aproveitados.

Nós trabalhamos para a execução deste Laudo em constante contato com a Municipalidade devido ao fato de não se tratar de um terreno ou lote com dimensões comerciais de varejo e por isso estivemos investigando todos os parâmetros previstos no mercado e também na legislação.

Quanto a estes últimos, podemos destacar o que também tecemos abaixo no Capítulo 3 – Comentários Adicionais – com mais detalhes, a respeito do que a Lei Complementar No. 10 de 2006 que institui o Plano Diretor Participativo e o Sistema de Planejamento Integrado e Gestão Participativa do Município de Nova Odessa – da qual transcrevemos o artigo 199 abaixo – diz a respeito de áreas presentes em Zona Mista:

*Subseção II
Da Zona Mista ZM*

Art. 199. Zonas Mistas são porções do território do Município destinadas à implantação de usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, caracterizadas pela tipologia construtiva de alta densidade.

*Parágrafo único: As ZM, que confrontam com as ZPI já existentes, deverão possuir um faixa de área verde, com um mínimo de **30m (trinta metros)** de largura ou arruamento com a mesma metragem, cabendo à municipalidade determinar qual a diretriz a ser aplicada.*

Desta maneira, em **sendo exatamente esse o caso em tela**, pois a Gleba B2-B confronta com ZPI existente, deverá ter restrição de uso em faixa de 30m onde não poderá atribuir o

uso que o proprietário achar melhor senão submeter à análise da Municipalidade e à sua discricionariedade, ou seja, a característica que lhe atribui alguma exclusividade, também lhe limita exclusivamente o uso.

Ainda em consulta à mesma Lei supra citada, temos que:

Capítulo II - Dos Usos

Art. 174 Será admitido o uso misto no lote e na edificação entre as categorias de uso permitidas na zona, exceto quando um dos usos for classificado como: I- C4 Comércio Especial; II- E4 Equipamento de Localização Especial; III- P1, P2, P3; IV- I2, I3, I4 e I5 indústria em geral.

§ 1º Será admitido o uso misto com a categoria de uso Industrial quando esta se classificar na categoria I1, cuja área construída não ultrapasse 300m².

Ou seja, todos os elementos utilizados como sendo classificado como em Zona Industrial, mas que seja em ZI1 – que é pelo menos o caso do elemento 5 que apresenta custo unitário de R\$ 180,00 – têm em Lei, conforme disposto acima exatamente a mesma classificação de uso misto que o imóvel avaliando.

COMENTÁRIO DO ASSISTENTE TÉCNICO: Como se pode observar na imagem apresentada, o elemento comparativo 8 está a 500 metros de distância do imóvel avaliando e o elemento 11 está a 900 metros.

COMENTÁRIO DESTE EXPERT: Não há que se falar em selecionar elementos comparativos específicos para a avaliação de imóvel. No caso, elementos que sejam de preço unitário maior do que a média da amostra. É para isso que se utiliza uma amostra, para que vários elementos possam refletir um imóvel avaliando através de um processo de homogeneização.

Conforme mencionamos no comentário anterior, em seu ponto 8.2.1.1 a Norma NBR 14653 traz que “No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando”

Neste caso do comentário acima, o ilustre assistente técnico, trás a baila o fato de que os outros elementos que não os que cita (4, 8 e 11) estariam muito distantes do imóvel avaliando.

Conforme já mencionamos acima, pode-se observar por exemplo, às fls. 270 em Laudo de Avaliação constante a partir das fls. 251 dos autos, o ilustre assistente técnico se utiliza de elementos comparativos que **não tem as mesmas características do imóvel avaliando, inclusive de elementos que não estão nem mesmo no município de Nova Odessa**, estando muito distantes do mesmo, como por exemplo os elementos que estão em Sumaré e Americana.

Assim, questiona-se o fato de que aquele signatário pode-se utilizar de elementos que sejam distantes do avaliando (inclusive em outros municípios), mas não este signatário do Laudo de Avaliação.

COMENTÁRIO DO EXECUTADO – A seguir apresentamos o que recomenda a NBR 14.653-2 da ABNT em seu item 8.2.1.4.2, com relação ao tratamento de fatores e elementos coletados:

<p>8.2.1.4.2 Tratamento por fatores</p> <p>O tratamento por fatores é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possíveis do imóvel avaliando.</p> <p>Os fatores devem ser calculados por metodologia científica, como citado em 8.2.1.4.3, justificados do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão de validação, quando pertinente. Devem caracterizar claramente sua validade temporal e abrangência regional e ser revisados no prazo máximo de quatro anos ou em prazo inferior, sempre que for necessário. Podem ser:</p> <ul style="list-style-type: none">a) calculados e divulgados, juntamente com os estudos que lhes deram origem, pelas entidades técnicas regionais reconhecidas, conceituadas em 3.20, bem como por universidades ou entidades públicas com registro no sistema CONFEA/CREA, desde que os estudos sejam de autoria de profissionais de engenharia ou arquitetura;b) deduzidos ou referendados pelo próprio engenheiro de avaliações, com a utilização de metodologia científica, conforme 8.2.1.4.3, desde que a metodologia, a amostragem e os cálculos que lhes deram origem sejam anexados ao laudo de avaliação. <p>No caso de utilização de tratamento por fatores, deve ser observado o Anexo B.</p>
--

Fonte: Parte 2 da NBR 14653 da ABNT

<p>B.2 Recomendações quanto à amostra</p> <p>Recomenda-se que, no tratamento por fatores, a amostra seja composta por dados de mercado com características físicas, socioeconômicas e de localização as mais semelhantes possíveis entre si e em relação ao imóvel avaliando, de forma a exigir apenas pequenos ajustes na homogeneização.</p> <p>B.2.1 Assim, é recomendável que sejam utilizados dados de mercado:</p> <p>a) com atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando e do imóvel paradigma;</p> <p>b) que sejam contemporâneos. Nos casos de exame de dados não contemporâneos, é desaconselhável a atualização de preço do mercado imobiliário através de índice econômico, quando não houver paridade entre eles, devendo, neste caso, o preço ser atualizado mediante consulta direta à fonte. Quando a atualização na forma mencionada for impraticável, só será admitida a correção dos dados por índices resultantes de pesquisa no mercado.</p> <p>B.2.2 Para a utilização deste tratamento, considera-se como dado de mercado com atributos semelhantes aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em relação ao avaliando ou ao paradigma, estejam contidos entre 0,50 e 2,00.</p>

Fonte: ANEXO B da Parte 2 da NBR 14653 da ABNT

Observando as recomendações da NBR 14.653-2 da ABNT fica claro que o Sr. Perito não realizou de forma correta a sua pesquisa de mercado e tão pouco o tratamento dos fatores.

O Sr. Perito ignorou importantes diferenças entre o imóvel avaliados e os elementos comparativos coletados, diferenças estas que não foi possível tratar com os fatores utilizados em sua homogeneização de fatores.

COMENTÁRIO PERITO – Conforme se pode observar no item 8.2.1.4.2 transcrito acima, o Tratamento por fatores é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possíveis do imóvel avaliando.

Assim realizamos em nosso Laudo de Avaliação, pois, conforme explicamos acima, não há a necessidade de que todos os dados sejam exatamente iguais ao avaliando (mesmo porque essa condição não existe no mundo real).

O próprio assistente técnico, nos Laudos que apresenta dentro dos autos assim utiliza de elementos que não sejam iguais ao imóvel avaliando, sendo que alguns deles se localizam em outros municípios como Americana e Sumaré por exemplo.

Poderiam ser considerados não semelhantes ao avaliando os elementos comparativos utilizados no Laudo de Avaliação se fossem terrenos já incorporados de dimensões pequenas (como por exemplo, de 500 a 1000 m2).

3. COMENTÁRIOS ADICIONAIS

A. O comentário mais significativo quanto ao peso do resultado obtido no Laudo de Avaliação e as alegações do ilustre assistente técnico do Executado pode ser traduzido pelo raciocínio a seguir.

Às fls. 960, o ilustre assistente técnico apresenta um cálculo com os elementos que chamou de semelhantes e que, segundo o mesmo, teriam que ser utilizados em exclusividade para o raciocínio estatístico-matemático no cálculo do valor do imóvel avaliando. Nesta abordagem aquele signatário atesta que o valor do m2 do terreno seria de R\$ 443,55.

Desde o início dos trabalhos de avaliação nos pusemos a pesquisar o mercado imobiliário de uma forma geral na cidade de Nova Odessa. Quando se trata de terrenos a venda, percebe-se que há lotes em condomínios de bom padrão, inclusive, exatamente no mesmo bairro do imóvel avaliando – na verdade **EXATAMENTE** ao lado da área avalianda.

Tais terrenos estão disponíveis porque o incorporador adquiriu (ou já era proprietário) uma área semelhante a avalianda deste processo, procedeu a todos os requerimentos exigidos pela Municipalidade para que pudesse aproveitar a área como condomínio – como contrapartida onerosa ao Município, destinação de 35% de área institucional que seriam os arruamentos, jardins e outras áreas comuns – área essa que não se vende diretamente – elaboração de toda a infraestrutura como rede de água, esgoto, arruamento, iluminação, muro, portaria, etc.

Depois de todas essas benfeitorias feitas, cada terreno (com área muito menor que a área avalianda) tem o valor médio de venda de R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) conforme demonstrado no quadro abaixo:

	Link	Valor (R\$)	Área (m2)	R\$/m2	Fator oferta	Valor final (R\$/m2)
1	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1004-m-sup2--jardins-da-cidade-nova-2950128709.html	460.000,00	1004	458,17	0,9	412,35
2	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1018-m-sup2--jardim-residencial-2950128708.html	490.000,00	1018	481,34	0,9	433,20
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-jardins-da-cidade-bairros-nova-odessa-1008m2-venda-R\$549925-id-2479454126/? vt=mcmv:c	549.925,00	1008	545,56	0,9	491,00
4	https://www.absolutaimobiliaria.com.br/imovel/terreno-de-1064-m-jardins-da-cidade-nova-odessa-a-venda-por-580000/TE0418-AB1	550.000,00	1064	516,92	0,9	465,23

Assim, seria **impossível** que a área avalianda, que também teria como a melhor destinação o uso residencial – **o uso de maior valor agregado** que pode ser dado a uma gleba em qualquer que seja sua localidade – e que se trata de área “limpa” sem nenhuma benfeitoria, pudesse ser alienada a R\$ 443,55 o m2 como sugere o ilustre assistente técnico sendo que ao lado desta temos um condomínio com terrenos já com toda a infraestrutura pronta com valores por m2 menores que o apontado por este.

Pelo contrário, justamente o valor apontado por este signatário no Laudo de Avaliação – R\$ 298,90 por m2. Este valor poderá conferir possibilidade de negociação para a área avalianda, visto que para que o lote urbanizado (fruto do trabalho de um incorporador) seja comercializado pelo valor justo de R\$ 430,00 a R\$ 450,00 o m2 após a execução de toda a infraestrutura necessária em uma terra nua. Neste valor teria que haver margem que pudessem sustentar os custos envolvidos e o lucro do empreendedor, pois do contrário, jamais a área seria comercializada. Trata-se de regra simples do mercado.

Mesmo porque, em se tratando de terrenos, a regra é (com raríssimas exceções, o que não é caso em tela) quanto maior o terreno, menor seu valor unitário. Ou seja, se temos lotes com 1000 m2 sendo vendidos a cerca de R\$ 430,00 a R\$ 450,00 o m2 não poderemos jamais ter uma área com 56 mil m2 ter o seu valor unitário semelhante a esse valor.

B. Quanto aos cálculos apresentado às fls. 251 dos autos.

Às fls. 279 dos autos, o ilustre apresenta cálculo de avaliação para a área avaliando utilizando-se do método involutivo devido à vocação residencial da área em questão.

Em análise ao mesmo pode-se perceber que o cálculo foi feito sem levar em consideração as condições específicas da localidade.

Em nosso trabalho de pesquisa e elaboração do Laudo de Avaliação, estivemos em conversações com vários funcionários da Prefeitura Municipal de Nova Odessa para esclarecimento de dúvidas. Uma das pessoas que conversamos foi o Sr. Alexandre Pimentel, procurador do Município que nos assegurou que, em qualquer empreendimento deste porte haverá necessariamente, para aprovação do mesmo dentro da Municipalidade, a execução de uma contrapartida por parte de empreendedor que será executada por custo deste em alguma área do Município de Nova Odessa ou mesmo ao entorno do empreendimento.

Como não leva em consideração ao menos este item, tem-se que o cálculo apresentado às fls. 279 dos autos foi realizado de **forma genérica** considerando a área do imóvel avaliando, mas não necessariamente sua localização e condições para sua aprovação, sendo desde pronto **impugnado** por não considerar todas as condições obrigatórias de sua possível efetivação em um caso real.

Desta maneira, concluímos que não poderia jamais ser atribuído à área em questão, o valor ali apontado de R\$ 504,59 por m². Valor esse que, como já demonstramos acima, não proporcionaria ao imóvel nenhuma possibilidade de negociação para empreendimento de incorporação.

C. Ainda quanto aos cálculos apresentado às fls. 251 dos autos.

O ilustre assistente técnico apresenta seus cálculos utilizando-se de duas metodologias consagradas em processos de avaliação de imóveis. Nestes cálculos diz da classificação da gleba em questão como Zona Mista 9 atribuindo a esta uma condição única no município de Nova Odessa.

Todas as classificações de zoneamento naquele município podem ser tratadas como únicas dependendo de sua utilização e destinação a ser dada pelo interessado em adquiri-la.

No entanto, queremos ressaltar o fato de que apesar de se tratar de classificação que a princípio por si só possa se imaginar ser privilegiada – quando analisada isoladamente – temos que nos ater a todos os dispositivos presentes à Lei Complementar No. 10 de 2006 que institui o Plano Diretor Participativo e o Sistema de Planejamento Integrado e Gestão Participativa do Município de Nova Odessa, da qual transcrevemos o artigo 199 abaixo:

*Subseção II
Da Zona Mista ZM*

Art. 199. Zonas Mistas são porções do território do Município destinadas à implantação de usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, caracterizadas pela tipologia construtiva de alta densidade.

*Parágrafo único: As ZM, que confrontam com as ZPI já existentes, deverão possuir um faixa de área verde, com um mínimo de **30m (trinta metros)** de largura ou arruamento com a mesma metragem, cabendo à municipalidade determinar qual a diretriz a ser aplicada.*

Desta maneira, em sendo exatamente esse o caso em tela, pois a Gleba B2-B confronta com ZPI existente, deverá ter restrição de uso em faixa de 30m onde não poderá atribuir o uso que o proprietário achar melhor senão submeter à análise da Municipalidade, ou seja, a característica que lhe atribui alguma exclusividade, o seu zoneamento, é o mesmo que também lhe limita exclusivamente o uso.

4. CONCLUSÃO

Dado o que nos foi requerido, apresentamos os esclarecimentos pertinentes, concluindo o presente documento.

Depois de tudo que foi exposto, ainda nos colocamos à disposição do juízo que se, em alguma hipótese entender necessário e desejar que seja feita nova avaliação na mesma área por outra metodologia – **inferência estatística** – estimamos honorários adicionais de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) para tal tarefa.

Nestes termos, pedimos deferimento.

Erasto Florencio Gonçalves

AO JUÍZO DA 1ª. VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DE SÃO PAULO

PROCESSO Nº 1005446-75.2016.8.26.0011

Erasto Florêncio Gonçalves, Engenheiro Civil registrado no CREA/SP sob nº 5060321185, perito nomeado nos **Autos de Carta Precatória Cível – Cumprimento de Sentença – Liquidação / Cumprimento / Execução** tendo como exequente **Lúcia de Campos Faria** e executado **Carlos Roberto Ortiz Nascimento**, vem mui respeitosamente, apresentar a V. Ex^a. os:

COMENTÁRIOS ÀS MANIFESTAÇÕES FEITAS AOS COMENTÁRIOS ADICIONAIS FEITOS AO PARECER TÉCNICO REFERENTE AO LAUDO PERICIAL

São Paulo, 01 de Agosto de 2022.

Engº Civil Erasto Florêncio Gonçalves

Membro Titular do Instituto Brasileiro de
Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo
– IBAPE/SP, sob nº 1642
CREA 5060321185
Pós Graduado Latu Sensu em Direito Imobiliário
pela ESAMC/Campinas
Bacharel em Direito – USF Campinas

1. INTRODUÇÃO.....	3
2. COMENTÁRIOS GERAIS ÀS FLS. 1432 e seguintes	3
2.1. COMENTÁRIOS ESPECÍFICOS.....	4
2.1.1. Fls. 1433	4
2.1.2. Fls. 1434	10
3. CONCLUSÃO	12

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERASTO FLORENCIO GONCALVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/08/2022 às 11:48, sob o número WPIN22701302544. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005446-75.2016.8.26.0011 e código 110F1826.

1. INTRODUÇÃO

O presente documento visa atender intimação presente às fls. 1479 dos autos e manifestar acerca dos comentários às Manifestações aos comentários adicionais do Parecer Técnico ao Laudo de Avaliação presente às fls. 1432 a 1434 e 1485 a 1487.

2. COMENTÁRIOS GERAIS ÀS FLS. 1432 e seguintes

Considerando:

- que no geral, o conteúdo presente às fls. 1432 a 1434 e 1485 a 1487 versa primariamente sobre argumentação jurídica e em relação ao mercado imobiliário um texto com tom mais próximo de uma “opinião pessoal” por parte de quem não possui tal formação/capacitação;
- que não é o ilustre assistente técnico que está se manifestando (desde dois anos atrás) e sim o causídico/parte executada;
- a compreensível ignorância da parte/patrono em relação a todo o conteúdo e sua aplicação presente em Norma Técnica de Avaliação ABNT 14653, aos conceitos urbanísticos em geral e os presentes na Lei Complementar 10 de 2006 que institui o Plano Diretor do Município de Nova Odessa;
- que quando do Parecer Técnico emitido pelo ilustre assistente técnico foi utilizada versão antiga da referida Norma;
- que já foram feitos esclarecimentos anteriores em relação ao mesmo tema quando do Parecer Técnico do ilustre assistente técnico;
- que o conteúdo apresentado nas fls. 1432 a 1434 em termos de comentários, pontos argumentativos e questionamentos são os mesmos presentes às fls. 1485 a 1487 e, portanto, não faz sentido nos debruçarmos à segunda parte (fls. 1485 a 1487) pois a primeira (fls. 1432 a 1434) traz mais detalhadamente os pontos a serem esclarecidos;

apresentamos na sequência nossos comentários específicos por item.

2.1. COMENTÁRIOS ESPECÍFICOS

2.1.1. Fls. 1433

COMENTÁRIO DO EXECUTADO – “O *Expert* continua ignorando o fato de o imóvel avaliado ter um zoneamento diferente das amostras coletadas e não ter aplicado o tratamento correto para corrigir as amostras localizadas em zoneamentos distintos.”

COMENTÁRIO PERITO –

A) A parte assim como o causídico continuam ignorando o fato (não argumento) já anteriormente apresentado quanto ao conteúdo presente em Norma Técnica ABNT NBR 14653, o que é até compreensível, pois não são técnicos da área em questão.

De qualquer maneira, apresentamos novamente os critérios, orientações, ordenamentos e estabelecimentos de norma técnica específica para avaliação de imóveis quanto ao planejamento da pesquisa de elementos para cálculo de valor de avaliação (NBR 14653 - Capítulo e item 8.2):

8.2 Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

8.2.1.1 Planejamento da pesquisa

*No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, **tanto quanto possível (grifo nosso)**, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa – que envolve estrutura e estratégia da pesquisa – deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.*

E ainda, como bem apontado **pelo ilustre assistente técnico** às fls. 961 dos autos onde transcreve parte do Anexo B da Norma NBR 14653-2:

*B.2 **Recomendações** quanto à amostra*

Recomenda-se que, no tratamento por fatores, a amostra seja composta por dados de mercado com características físicas, socioeconômicas e de localização ***as mais semelhantes possíveis*** entre si e em relação ao imóvel avaliando, de forma a exigir apenas pequenos ajustes na homogeneização.

B.2.1 Assim é ***recomendável*** que sejam utilizados dados de mercado:

a) com atributos ***mais semelhantes possíveis*** aos do imóvel avaliando e do imóvel paradigma;

Mais claro e cristalino impossível quanto à Norma estabelecer que os elementos comparativos sejam **os mais próximos possíveis** e em não havendo elementos idênticos em todas as características – mesmo porque, se fossem iguais em todas as características seriam o próprio avaliando por óbvio – deve-se utilizar outros que serão tratados em metodologia também estabelecida em Norma. Esta metodologia – conforme utilizada e atestada pelo ilustre assistente técnico – serve justamente para que se possa equalizar tais elementos à condição do avaliando e determinar o valor deste.

Desta maneira, como já destacamos acima, os elementos apresentados em nossa pesquisa equivalem-se aos com maior semelhança **possível, e não idênticos** ao avaliando que estavam disponíveis na mesma região econômica – Município de Nova Odessa – na época da avaliação e por esse motivo foram aproveitados.

8.2.1.4.2 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possíveis do imóvel avaliando.

Os fatores devem ser calculados por metodologia científica, como citado em 8.2.1.4.3, justificados do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão de validação, quando pertinente. Devem caracterizar claramente sua validade temporal e abrangência regional e ser revisados no prazo máximo de quatro anos ou em prazo inferior, sempre que for necessário. Podem ser:

- a) calculados e divulgados, juntamente com os estudos que lhes deram origem, pelas entidades técnicas regionais reconhecidas, conceituadas em 3.20, bem como por universidades ou entidades públicas com registro no sistema CONFEA/CREA, desde que os estudos sejam de autoria de profissionais de engenharia ou arquitetura;
- b) deduzidos ou referendados pelo próprio engenheiro de avaliações, com a utilização de metodologia científica, conforme 8.2.1.4.3, desde que a metodologia, a amostragem e os cálculos que lhes deram origem sejam anexados ao laudo de avaliação.

No caso de utilização de tratamento por fatores, deve ser observado o Anexo B.

Fonte: Parte 2 da NBR 14653 da ABNT

B) Nós trabalhamos para a execução deste Laudo em constante contato com a Municipalidade devido ao fato de não se tratar de um terreno ou lote com dimensões comerciais de varejo e por isso estivemos investigando todos os parâmetros previstos no mercado e também na legislação.

Quanto a estes últimos, podemos destacar a respeito do que a Lei Complementar No. 10 de 2006 que institui o Plano Diretor Participativo e o Sistema de Planejamento Integrado e Gestão Participativa do Município de Nova Odessa – da qual transcrevemos o artigo 199 abaixo – diz a respeito de áreas presentes em Zona Mista:

*Subseção II
Da Zona Mista ZM*

Art. 199. Zonas Mistas são porções do território do Município destinadas à implantação de usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, caracterizadas pela tipologia construtiva de alta densidade.

*Parágrafo único: As ZM, que confrontam com as ZPI já existentes, deverão possuir um faixa de área verde, com um mínimo de **30m (trinta metros)** de largura ou arruamento com a mesma metragem, cabendo à municipalidade determinar qual a diretriz a ser aplicada.*

Desta maneira, **em sendo exatamente esse o caso em tela**, pois a Gleba B2-B, sendo ZM confronta com ZPI existente, **o imóvel avaliando deverá ter restrição de uso em faixa de 30m** onde não poderá atribuir o uso que o proprietário achar melhor senão submeter à análise da Municipalidade e à sua discricionariedade, ou seja, **a característica que lhe atribui alguma exclusividade – ser ZM, também lhe limita exclusivamente o uso;** o que naturalmente afeta seu valor para baixo.

C) Ainda em consulta à mesma Lei supra citada, temos que:

Capítulo II - Dos Usos

Art. 174 Será admitido o uso misto no lote e na edificação entre as categorias de uso permitidas na zona, exceto quando um dos usos for classificado como: I- C4 Comércio Especial; II- E4 Equipamento de Localização Especial; III- P1, P2, P3; IV- I2, I3, I4 e I5 indústria em geral.

§ 1º Será admitido o uso misto com a categoria de uso Industrial quando esta se classificar na categoria I1, cuja área construída não ultrapasse 300m².

Ou seja, os elementos utilizados como sendo classificado como em Zona Industrial, mas que seja em ZI1 – que é pelo menos o caso do elemento 5 que apresenta custo unitário de R\$ 180,00 – **têm em Lei**, conforme disposto acima exatamente **a mesma classificação de uso misto que o imóvel avaliando**.

COMENTÁRIO DO EXECUTADO – Em um imóvel com zoneamento misto é possível se construir uma área vendável muito maior que em um lote residencial, ou seja, maior área vendável, maior o valor de arrecadação e maior o valor do imóvel.

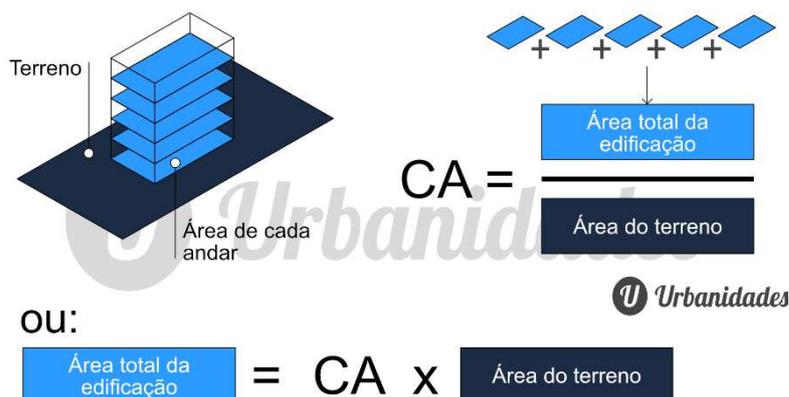
COMENTÁRIO PERITO – Afirmação errônea ou de cunho argumentativo. Não se sabe de onde foi tirada tal afirmação acima. Este expert – perito avaliador – se sente na obrigação de esclarecer que o fator que determina a “maior área vendável de um terreno”, ou seja, o montante de área construtivo possível em um imóvel não é seu zoneamento por si só, mas sim o seu CA – Coeficiente de Aproveitamento limitado por sua TO – Taxa de Ocupação. E no Município de Nova Odessa tal condição não se difere de nenhum outro município do país.

Sem prolongar demasiadamente, mas para ser mais técnico e específico, “coeficiente” é um valor que multiplica outro valor, e “taxa” é a “proporção de algo geralmente expressa em porcentagem”.

Vamos nos utilizar ainda da explanação de nosso colega urbanista Renato Saboya – Arquiteto e Urbanista, professor do curso de Arquitetura e Urbanismo da UFSC e do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo - PósARQ – UFSC – que em seu sítio na internet – Urbanidades – produz um texto que pode ser encontrado no endereço eletrônico: <https://urbanidades.arq.br/2020/03/29/taxa-de-ocupacao-e-coeficiente-de-aproveitamento-v-2-0/>

e que explica detalhadamente com figuras para que qualquer leigo possa entender:

Coeficiente de aproveitamento - CA



Taxa de ocupação:



“Trocando em miúdos”, CA é o “tanto” (em m2) que se pode construir em um terreno comparado com as dimensões deste, e TO é o “tanto” (em m2) que se pode ocupar de área neste terreno também comparado com as dimensões deste.

Ou seja, não interessa a classificação do zoneamento – isoladamente – do imóvel para, como afirma a parte ser “possível se construir uma área vendável muito maior que em um lote residencial”, mas sim seu coeficiente de aproveitamento limitado por sua taxa de ocupação.

Assim, no caso da avaliação objeto desta lide, os elementos utilizados no cálculo apresentado (incluindo os de número 1, 3, 5, 9 e 10), segundo a Lei Complementar 10 de 2006 possuem **CA igual a 2 tal qual o imóvel avaliando** também possui; a exceção dos elementos

8 e 11 que são estão em áreas mais permissíveis de construção e possuem CA igual a 4 – e portanto, claramente diferem mais do imóvel avaliando que os elementos supracitados (1, 3, 5, 9 e 10) elementos esses (8 e 11) que a parte/causídico querem que este expert considere somente no cálculo do valor do imóvel. Conclusão direta; **os elementos utilizados apresentam sim similaridade** com o imóvel avaliando conforme determinado em Norma Técnica ABNT NBR 14653 mais ainda do que os elementos (8 e 11).

Tudo isso sem ainda considerar:

1. O que já trouxemos anteriormente que consta no artigo 199 do mesmo diploma em seu parágrafo único e que limita ainda mais o uso do imóvel que está sob litígio, pois o mesmo se encontra lindeiro com ZPI e terá que ter faixa de 30 m de área verde sem utilização para venda:

*Art 199 - Parágrafo único: As ZM, que confrontam com as ZPI já existentes, deverão possuir um faixa de área verde, com um mínimo de **30m (trinta metros)** de largura ou arruamento com a mesma metragem, cabendo à municipalidade determinar qual a diretriz a ser aplicada.*

2. Para o Município de Nova Odessa, o recuo determinado para Zonas Residenciais (que a parte alega ser uso limitante e de menor valor), é de 5 metros; e para Zonas Mistas (que a parte alega ser mais valorizante) que estejam defronte à avenida – **o que é o caso deste imóvel avaliando** – 6 metros; outro fator limitante.
3. Que por experiência e estudo de mercado deste expert – perito avaliador de imóveis – o uso de maior valor agregado que pode ser dado a uma gleba em qualquer que seja sua localidade é residencial, pois quanto mais subdivido for o terreno, maior seu valor por m². Na verdade, trata-se de regra clara de mercado; muito maior será seu VGV (valor geral de vendas – favor consultar o conceito) quanto mais unidades parceladas se puder atribuir a um mesmo imóvel. “Trocando em miúdos”; atinge-se um valor financeiro final muito maior a venda vários de terrenos de 300 ou 360 m² dentro de uma gleba urbanizada de 56 mil m² do que a venda desta como imóvel único e

simples. Mesmo porque os compradores de imóveis desta magnitude (56 mil m²) não podem ser caracterizados como “amadores” ou “aventureiros” e, portanto, vão por certo desejar um maior deságio; sendo que no caso de um empreendimento residencial, tal fato não acontece mediante a maior fragilidade financeira e técnico do homem médio que adquire um lote de 300 ou 360 m² para construção de sua casa própria.

Queremos crer que está bem explicado e que não seja de tão difícil compreensão os fatos narrados cima que derrubam assim, por derradeiro, toda argumentação apresentada na petição às fls. 1432 a 1434 e 1485 a 1487.

COMENTÁRIO DO EXECUTADO – “Ora, tal proposta, só confirma a incorreção da perícia realizada, pois se porventura esta seria a metodologia correta, por que não fora aplicada desde o início dos trabalhos iniciais?”

COMENTÁRIO PERITO – Não há nem mesmo sentido neste trecho de claro *jus sperniandi*, visto que na mesma página, dois parágrafos abaixo, o mesmo escritor diz: “Conforme ressaltado pelo assistente técnico do Requerido, a metodologia de avaliação está correta”.

Qual seria o sentido de afirmar que a Perícia está incorreta e ao mesmo tempo dizer que está correta?

2.1.2. Fls. 1434

COMENTÁRIO DO EXECUTADO – Nesta toada, o Requerido requer que os elementos 1, 3, 5, 9 e 10 sejam desconsiderados, pois possuem configuração totalmente diferente do imóvel avaliado e com zoneamento bem inferiores ao imóvel objeto da perícia.

COMENTÁRIO PERITO – Desde que os elementos citados guardam similaridade com o imóvel avaliando – o que já foi verificado e demonstrado acima – pergunta-se qual seria o argumento técnico constante da Norma ABNT NBR 14653 que justifica tal “requerimento”.

COMENTÁRIO DO EXECUTADO – Se for levado em consideração a média dos elementos comparativos que mais se assemelham ao imóvel avaliado, o valor atribuído ao imóvel em maio de 2020 seria de R\$ 24.855.000,00 (vinte e quatro milhões, oitocentos e cinquenta e cinco mil reais), valor 48% maior que o Valor de Avaliação apresentado pelo Sr. Perito que foi de R\$16.750.000,00 (dezesseis milhões, setecentos e cinquenta mil reais).

COMENTÁRIO PERITO – Não há como tecer comentários a este trecho da petição da parte, pois não ficou claro nem explícito qual metodologia foi utilizada nos cálculos apresentados acima, se meramente uma média aritmética sem equalização e tratamento dos valores apontados ou ainda outra qualquer; assim como a previsão desta metodologia em Norma Técnica ABNT 14653 – Avaliação de Bens; e, portanto, não podemos comentar muito menos validar tais números que consideramos aleatórios e de oriundos de opinião pessoal.

3. CONCLUSÃO

Primeiramente cumpre-nos esclarecer novamente que o que está presente nas Fls. 1432 a 1434 é de mesmo teor em seu conteúdo argumentativo e, portanto, não faria sentido tecermos comentários em separado.

Também que um novo cálculo por inferência estatística foi dado a título de sugestão, e por óbvio que, sendo os honorários periciais tido como de caráter alimentar, nenhum profissional pode trabalhar gratuitamente ou com pagamento vil.

Ainda, um eventual novo cálculo pode revelar preços diferentes do que o anterior por aquele se tratar o primeiro de um cálculo feito a mais de dois anos atrás, podendo revelar inclusive valores mais baixos pela crise econômica instaurada pela crise sanitária do COVID-19 e a instabilidade mercadológica iminente com a aproximação do escrutínio nacional.

Desta maneira, em derradeiro, concluímos de pronto que TODAS as questões levantadas todos esses anos e toda possível dúvida estão devidamente esclarecidas de maneira clara e cristalina e não há nada mais para ser clarificado ou dilucidado por este expert com relação a este caso, mas por certo que em nome do princípio da ampla defesa e contraditório a parte poderá, se assim o desejar solicitar que o imóvel seja avaliado em instância superior.

Dado o que nos foi requerido, apresentamos os esclarecimentos pertinentes, concluindo o presente documento.

Nestes termos, pedimos deferimento.

Erasto Florêncio Gonçalves