

AO JUÍZO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GOVERNADOR VALADARES – MG

ASSUNTO: Manifestação sobre Laudo/PTAM c/c as manifestações das partes - Pedido de Retificação e de Pagamento de Honorários

Romeu Ramos do Nascimento Junior, corretor de imóveis, inscrito no CRECI/MG sob o nº 51.336, devidamente nomeado e atuando como expert nos presentes autos, vem, respeitosamente, apresentar manifestação técnica com pedido de retificação do Laudo/Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), com fundamento nas manifestações processuais de IDs nº 10397277714, 10398634514 e 10414231578, bem como com base nos documentos anexados, conforme segue:

I – DA HABILITAÇÃO DO CORRETOR DE IMÓVEIS COMO EXPERT

Inicialmente, cumpre esclarecer que o corretor de imóveis é profissional legalmente habilitado para elaboração de avaliações mercadológicas por meio do método comparativo direto de dados de mercado, conforme disposto nas normas da categoria e reconhecido pelos tribunais pátrios. A jurisprudência é pacífica quanto à validade e à força probatória dos pareceres técnicos emitidos por corretores de imóveis devidamente registrados no CRECI, os quais, inclusive, são comumente admitidos como meio técnico de prova em processos judiciais.

II – DO AJUSTE TERMINOLÓGICO

Cabe ainda esclarecer que, ao elaborar o documento intitulado Laudo/PTAM, o profissional incorreu em vício de linguagem e interpretação. O correto é referir-se ao documento como PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, de competência técnica do corretor de imóveis, distinguindo-se, assim, do conceito jurídico de “laudo pericial”, comumente reservado a profissionais nomeados judicialmente com atribuições periciais formais.

III – DO MÉTODO UTILIZADO E NECESSIDADE DE RETIFICAÇÃO

No documento de ID nº 10386208581, mais especificamente na folha 05, no tópico “Cálculo do Valor Médio Estimado por Metro Quadrado”, foi apresentada a seguinte média simples com base em cinco amostras:



$$(6.000,00 + 2.630,77 + 4.761,90 + 3.750,00 + 4.090,91) / 5 = \text{R\$ } 4.246,32/\text{m}^2$$

Entretanto, após análise das manifestações das partes e estudo aprofundado sobre a aplicação do método comparativo direto, com base em material didático do Curso de Avaliação e Perícia Imobiliária da BRITTO ESCOLA TÉCNICA (CNPJ 13.753.929/0001-33), entendeu-se pela necessidade de aplicação de critérios técnicos de controle de amostras, conforme prática recomendada nesse tipo de avaliação.

IV – DO CRITÉRIO TÉCNICO DE LIMITES DE AMOSTRA

Segundo a metodologia mencionada, recomenda-se a aplicação de limite de variação de 20% para mais ou para menos sobre a média inicialmente apurada, com o objetivo de filtrar e excluir amostras discrepantes que destoem significativamente do conjunto. Aplicando-se esse critério:

- 20% acima da média (considerado o valor de R\$ 4.246,32): R\$ 5.095,58
- 20% abaixo da média (considerado o valor de R\$ 4.246,32): R\$ 3.397,05

Conforme esse parâmetro, a amostra de R\$ 2.630,77 revela-se fora do intervalo de aceitabilidade técnica, devendo, portanto, ser excluída da média.

V – DO NOVO CÁLCULO DO VALOR MÉDIO

Desconsiderando a amostra destoante e recalculando a média com as demais quatro amostras válidas:

$$(6.000,00 + 4.761,90 + 3.750,00 + 4.090,91) / 4 = \text{R\$ } 4.650,70/\text{m}^2$$

Aplicando-se essa nova média à área do imóvel objeto da avaliação (1.212 m²):

$$1.212 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.650,70 = \text{R\$ } 5.636.648,40$$



VI – DA MARGEM DE ERRO TÉCNICA

Considerando margem técnica de 10% para mais ou para menos, recomendada na prática pericial:

- Valor máximo estimado: R\$ 6.200.313,24
- Valor mínimo estimado: R\$ 5.072.983,56

VII – DA INADIMPLÊNCIA DO SOLICITANTE DO LAUDO

O corretor veio analisar os autos para verificar os motivos do atraso no pagamento do valor combinado com os solicitantes, e em nova verificação dos autos, constatou-se as manifestações das partes e que o solicitante do laudo encontra-se inadimplente quanto ao pagamento das parcelas referentes ao valor contratado para a confecção do PTAM.

O expert esclarece que em nenhum momento foi acordado o pagamento parcial do valor com posterior quitação da outra metade restante. O valor inicialmente orçado já havia sido reduzido por liberalidade do profissional, resultando em um desconto considerável. Assim, o pagamento integral nos moldes avençados é devido, pois não existe nos autos determinação ou combinação quando a recebimento de 50% do valor e depois o restante, sendo que houve parcelamento em 06 vezes, conforme conteúdo dos IDs 10312186489 e 10322929371.

Destaca-se, ainda, que todas as parcelas remanescentes estão em aberto, o que compromete não apenas a remuneração justa pelo serviço técnico prestado, mas também afronta o princípio da boa-fé contratual. Ressalte-se que, com o passar do tempo, há evidente desvalorização monetária, razão pela qual se requer a intervenção do juízo para determinar o solicitante que cumpra o acordado independente se concorda ou não com os valores tecnicamente apurados.

VIII – DOS PEDIDOS

Diante de todo o exposto, requer-se:

1. A retificação do Laudo/PTAM anteriormente juntado aos autos, substituindo-se o valor apurado pelo novo valor médio obtido, conforme cálculo fundamentado no item V;
2. O reconhecimento, por este juízo, da validade técnica e metodológica da presente



manifestação (conexa as informações anteriormente fornecidas pelo expert), considerando os fundamentos e critérios de controle de amostras utilizados, revisados a luz da boa técnica de avaliação;

3. Que seja determinado ao solicitante do laudo o pagamento do saldo remanescente referente à contratação do expert, no prazo de 05 (cinco) dias, sob pena de imposição de multa diária, em valor a ser arbitrado por Vossa Excelência, em razão da desvalorização da moeda e da inadimplência injustificada do pacto avençado.

O corretor Solicita ao nobre juízo atendimento as solicitações!

Governador Valadares/MG, 05 de junho de 2025.

Romeu Ramos do Nascimento Junior

Corretor de Imóveis – CRECI/MG nº 51.336

