

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA 4.^a
VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIO CLARO/SP.**

Proc. 0016886-53.2010.8.26.0510

MARCEL DINI KRAIDE, brasileiro, engenheiro civil, solteiro, portador da cédula de identidade RG n.º 43.479.001-01, cadastrado no CPF sob n.º 368.985.508-02, com endereço profissional sito a Rua Visconde do Rio Branco, n.º 656, Bairro Alto, no município de Piracicaba/SP, vem, respeitosamente, nos autos do processo em epigrafe, movido por **BANCO ITAÚ S/A** em face de **CONPAR – CONSTRUÇÃO, PAVIMENTAÇÃO E RODOVIAS LTDA** autos do processo em epigrafe, à presença de Vossa Excelência, consoante despacho de fls., apresentar sua **MANIFESTAÇÃO A IMPUGNAÇÃO SOBRE LAUDO PERICIAL** apresentada as fls. 458/573, consubstanciada nos seguintes termos:

Embora lúcidas, pertinentes, dignas dos grandes e combativos operadores do direito, as explanações realizadas pela Executada, não merece guarida.

Insurge-se a Executada contra o método de avaliação empregado no laudo pericial apresentado nos autos, contestando sua eficácia bem como a conclusão pericial.

Ao contrário do que tenta fazer crer a Executada, as metodologias normalizadas, em geral, atendem às necessidades do mercado imobiliário tradicional, priorizando os imóveis de utilidade particular, desejabilidade econômica do lucro e temporaneidade conhecida.

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), através da NBR 14653-1, no item 8.2 relaciona e define os métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos.

Cumpra esclarecer ainda que conforme a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), **através da NBR 14653-1, no item 7.5, define a escolha da metodologia:**

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, **sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado.**

No tocante ao levantamento de legislação, seja municipal, estadual ou federal, todos os dados foram devidamente levantados e estudados.

Todavia, equivocou-se a Executada em tentar fazer crer que seu imóvel não esteja localizado em zoneamento industrial.

Pelo todo averiguado, não restam dúvidas que o local do empreendimento "Conpar" não só está em local com grande predominância de indústrias, possuindo vocação industrial e urbana, motivo pelo qual a pesquisa de terrenos se deu em como área urbana.

Já com relação ao valor obtido pelo m² da região onde o imóvel se encontra, tem-se que os dados utilizados para comporem referido valor foram "Ofertas de Vendas" existentes próximas ao local periciado. Registre-se que sequer foi utilizado "Fator de Oferta" em referido laudo.

Inclusive, o método utilizado pelo *expert* para obtenção de valores de terreno no laudo apresentado encontra-se maior do que o obtido pelo assistente técnico da Executada.

Enquanto este *expert* valorou o m² da região em **R\$ 487,00** (vide retificação apresentada as fls. 332 dos autos), o assistente técnico da Executada valorou o m² da região em **R\$ 481,04** (vide fls. 520 dos autos).

Nesta toada, importante esclarecer que houve a retificação dos valores, que levaram em conta justamente as argumentação da Executada, de que os imóveis possuem saída para a Rod. Washington Luiz, o que valorou seu preço de mercado.

Embora o método utilizado para aferição do valor de terreno empregado pelo assistente técnico da Executada apresente homogeneização diferente da utilizada pelo *expert*, fato é que encontra-se equivocada, tanto que encontrou um valor menor para o m² de terreno da região.

Frise-se que a somatória somente dos valores de terreno, referente a todas as matrículas, encontrada pelo perito, foi o valor de R\$ 26.820,34.

Já o valor ofertado pelo próprio assistente técnico da Executada, foi o de R\$ 26.492.113,78.

Ou seja, o próprio perito assistente da Executada sub-valorou os valores do imóvel da devedora.

Existe um motivo pelo qual a ABNT determine, quando possível, a utilização do método comparativo de dados, como o feito pelo *expert*.

Quando se utiliza o método comparativo de dados, estes refletem exatamente o valor empregado na região do bem avaliado.

Cada cidade e região é única.

Não se pode utilizar diversos fatores de homogeneização, como utilizado pela Executada, eis que isto descaracterizaria o comércio local do município, refletindo inverdades e subvalorando o preço do bem, como o ocasionado pelo assistente técnico da Executada.

Justamente o que ocorreu nos autos, tendo em vista que o valor indicado pelo perito do m² de terreno do imóvel encontra-se maior do que o valor alegado pelo próprio assistente técnico da Executada.

Ademais, consta no laudo apresentado todas as fontes utilizadas pelo *expert*, inclusive com nomes e telefones (vide fls. 331/332 dos autos), para elaboração de seu laudo, sendo este totalmente transparente e refletindo exatamente o mercado imobiliário da região onde o imóvel está localizado.

Desta feita, o método empregado no laudo pericial apresentado foi o Método Comparativo de Dados de Mercado, consoante determina as normas vigentes, referentes a avaliações de imóveis.

ASSIM, NADA A RETIFICAR QUANTO AO VALOR ENCONTRADO PELO EXPERT, REFERENTE AO M² DA REGIÃO ONDE ENCONTRA-SE O IMÓVEL.

Já no tocante as benfeitorias, este perito utilizou índices fornecidos pelo SINDUSCON/SP, utilizando-se ainda o método de Hoss-Heidecke para levar em consideração o valor de reposição do bem.

Justamente aqui encontra-se a divergência entre o laudo pericial deste *expert* e o laudo ofertado pelo assistente técnico da Executada.

Todavia, embora a Executada alegue que houve erro, tal fato nunca ocorreu, no caso em tela, sendo os valores empregados no laudo pericial ofertado, justos e perfeitos.

Os fatores que valorizam e desvalorizam as benfeitorias têm três fundamentos principais: custo, qualidade e utilidade.

Não existe uma fórmula pronta para conjugar estes três fatores em fórmulas fixas, uma vez que a análise tem que ser feita não só pelos aspectos objetivos mas principalmente sob o ponto de vista social e econômico do público ao qual se destina cada imóvel.

Respeitadas as colocações do assistente técnico da Executada, tem-se que este exacerbou os valores referentes as benfeitorias constantes nas matriculas avaliadas.

Ademais, os valores encontrados no laudo pericial já levaram em conta as melhorias de pavimento e sarjetas existente no imóvel, razão pela qual encontrou-se os valores indicados.

Sem isso, certamente os valores finais seriam menores.

Infelizmente, os valores encontrados refletem o real estado das benfeitorias, bem como sua vida útil restante.

Como citado no laudo pericial, existem muitos locais nos imóveis periciados com falta de manutenção e até abandono, motivo pelo qual os valores encontrados não são elevados.

ASSIM, NADA A RETIFICAR QUANTO AO VALOR DAS BENFEITORIAS, EIS QUE REFLETEM O VALOR REAL DE MERCADO.

Por fim, no tocante a omissão que o *expert* teria cometido, tal fato fica expressamente rebatido.

Primeiro, cumpre esclarecer que este *expert* preza pelo bom relacionamento, seja com assistentes, partes ou advogados.

Em anos realizando perícias, este *expert* nunca obsteu, **ou obstará**, o acompanhamento de suas pericias, tendo em vista que entende que a transparência de seus atos é o alicerce de seus laudos.

Muito menos omitirá a presença de qualquer pessoa que queira fiscalizar ou acompanhar seus trabalhos.

A verdade é que o assistente técnico não acompanhou a visita técnica aos imóveis periciados.

Todavia, tal fato não o impede de elaborar parecer divergente ao deste *expert*, eis que os imóveis poderiam ser visitados por ele em outra oportunidade, como de fato, aparentemente, foram.

Outro ponto que merece destaque é que nestes autos respeitável profissional sequer está nomeado como assistente técnico da Executada.

Ademais, este *expert* respeita o competente laudo assistente apresentado, que é digno de elogios, tendo em vista seu vasto conteúdo.

ENTRETANTO, NÃO HÁ O QUE SE RETIFICAR, COM RELAÇÃO AOS VALORES ENCONTRADOS PELO *EXPERT* EM SEU TRABALHO, RESTANDO SUA CONCLUSÃO PERICIAL TOTALMENTE RATIFICADA, MANTENDO-SE TODO O ALI CONTIDO.

Termos em que,
Pede deferimento.
Piracicaba, 17 de abril de 2017.

MARCEL DINI KRAIDE
CREA/SP N.º 506.930.198-9