

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA
3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS – SP**

PROCESSO DIGITAL nº: 0025238-72.2020.8.26.0114

Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino

Exequente: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DONA ANTÔNIA**

Executado: **NYKOLAS DE CASTRO TRAJANO CAMPOS DE ALMEIDA E OUTRO**

ELDER JOSÉ PELLEGRINO MUZZETTI, CREA/SP 0601319285, IBAPE/SP 1631, Especializando em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia, perito nomeado nos autos em epígrafe, após decisão de Vossa Excelência a fls. 349, vem apresentar seus

ESCLARECIMENTOS

O EXEQUENTE às fls. 232/233 apresenta suas **concordâncias** com o Laudo Pericial apresentado às fls. 165/223.

O EXECUTADO às fls. 266/276, apresenta sua impugnação (ELABORADA POR SEU PATRONO) ao Laudo Pericial apresentado às fls. 165/223.

Impugnação apresentada sem a análise de um Assistente Técnico habilitado.

Primeiramente importante citação do Capítulo 06 do livro de MELLO, Luiz Fernando de. Impugnação ao Laudo Pericial. São Paulo: LFM, 2020¹:

CAPÍTULO 06

CRÍTICAS TÉCNICAS POR ADVOGADOS — IMPOSSIBILIDADE

Não é incomum os nobres causídicos realizarem nos processos críticas técnicas ao laudo oficial, inclusive, adentrando em **matérias de conhecimentos estritos dos profissionais** nomeados para o *mister* como auxiliares da justiça, seja no campo da engenharia civil, agrônômica, mecânica, áreas: médica e contadoria, dentre outras.

Visando **facilitar as respostas técnicas** e as críticas técnicas, melhor seria se tais críticas fossem apontadas pelos **assistentes técnicos das diferentes áreas em litígio**, já que envolve matéria **estritamente específica e técnicas**, sendo que, uma vez não apontadas precisamente, se tornam de difícil compreensão e prejudicam o direito de resposta do perito oficial.

A jurisprudência endossa esse posicionamento, qual seja, de que a crítica do advogado se dirige contra as conclusões do perito, cabendo ao acólito das partes as críticas contra o rigor técnico do trabalho, bem como, a necessidade de exames, *verbis*:

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO:
AGRAVO DE INSTRUMENTO Embargos à execução Substituição de perito e nova perícia: indeferimento. Legalidade CPC, arts. 130, 424, I, 436 e 437. Insurgência contra o resultado da prova. Recurso improvido. TJSP — agravo 0132844-31.2011.8.26.0000 — rel. Maury Bottesini — j. 30 de maio de 2012;
DO VOTO COLHE-SE: “O trabalho pericial foi apresentado, f. 127/136, e consta que o agravante indicou seu **ASSISTENTE TÉCNICO**. A crítica feita pelos **BACHARÉIS ADVOGADOS** se dirige contra as conclusões do perito e não contra o rigor técnico do trabalho, este **OBJETO DO TRABALHO DO ACÓLITO DA PARTE**.”
Os assaques à competência e ao conhecimento do perito não podem ser tomados em conta, porque vindos de quem certamente não tem licença nem capacitação para isto. Cada um execute o ofício que conhece, advertiu Aristófanes em As vespas.

34 | Luiz Fernando de Mello

CS Digitalizado com CamScanner

¹ LFM Editora de Livros Ltda (18) 99735-6565 / (18) 99126-7007

O cuidado dos patronos do agravante ao NOMEAR ASSISTENTE TÉCNICO e a vinda da manifestação dele, f. 143/147, exauriram a faculdade de crítica ao trabalho do perito nomeado. Com a crítica e os eventuais esclarecimentos ordenados pelo destinatário da prova, toca ao embargante aguardar o exame da prova, sem qualquer insurgência quanto ao conteúdo dela porque sua produção obedece aos cânones legais. (...)

3. Mostra-se inteiramente DESCABIDA A PRETENSÃO DA PARTE AGRAVANTE, DE CONDUZIR O EXAME PERICIAL E IMPOR AO PERITO AS CONCLUSÕES QUE LHE SEJAM FAVORÁVEIS. As conclusões favoráveis ao seu interesse devem obter com seu ASSISTENTE TÉCNICO, ACÓLITO que não tem compromisso com a isenção e que está a serviço de quem o contrata. (...)

Os LIMITES DO ACÓLITO da parte são os da lei, de modo que ele se arrisca a ter sua licença profissional cassada ou suspensa se claudicar ou violar o juramento de sua profissão. (...)

A faculdade da parte de nomear ASSISTENTE TÉCNICO existe para que o achado pericial seja submetido à crítica técnica. Crítica de jejuno na matéria da especialidade do auxiliar do juízo é MERO PALPITE. Afinal, foi o próprio agravante que batalhou pela realização de prova técnica, que o magistrado entendeu desnecessária, f. 85/88. (...)

Feitas estas considerações, cabe ainda esclarecer que as questões referentes a supostas deficiências do laudo pericial, f. 127/136, dizem respeito a juízo valorativo, relacionado ao mérito, que será examinado na sentença, levando ou não em consideração o laudo pericial e as críticas.”

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO:

“Está a parecer que existe simples insatisfação dos agravantes em relação ao resultado da perícia, não efetivamente tenha dúvida a respeito do trabalho feito. Quisesse fazer críticas ponderadas ao laudo perícia deveria ter os agravantes apresentado assistente técnico que poderia fazer, não prevalecendo as meras considerações feitas em petições lançadas no processo”. Agravo de Instrumento n. 0269496-21.2012.8.26.0000 — Relator JOÃO BATISTA VILHENA, 19 de março de 2013.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO:

(...) PERÍCIA. PROVA REALIZADA POR PROFISSIONAL ESPECIALIZADO. RESULTADO QUE NÃO FAVORECEU OS ARGUMENTOS INICIAIS. PROVA NÃO CONTRARIADA POR ASSISTENTE TÉCNICO. MATÉRIA COMPLEXA, QUE EXIGE CONHECIMENTOS APROFUNDADOS E ESPECÍFICOS. IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. AGRAVOS RETIDOS E APELAÇÃO NÃO PROVIDOS.

(...) Perícia. Prova técnica produzida por PROFISSIONAL ESPECIALIZADO, ACOMPANHADO DE AUXILIARES. Resultado que não favoreceu aos argumentos dos autores. Conclusão de que a cultura desenvolvida pela ré em suas terras não causa os danos elencados pelos autores em terras destes. A FORTE IMPUGNAÇÃO, PELOS AUTORES, À PERÍCIA NÃO VEIO ACOMPANHADA DE PARECER TÉCNICO, elaborado por profissional com conhecimentos na matéria discutida nos autos. A

Impugnação ao Laudo Oficial | 35

questão é complexa e exige aprofundado conhecimento. Improcedência do pedido mantida. Agravos retidos e apelação não providos. TJSP – Apelação Cível 0000239-19.2006.8.26.0220 – Relator(a): J. B. Paula Lima – publicação: 11/12/2018.

PROVA TÉCNICA PERICIAL – Refazimento – Inadmissibilidade – Laudo pericial e resposta aos QUESITOS COMPLEMENTARES que atendem aos requisitos técnicos e legais previstos no art. 473 do CPC, CABENDO AO AGRAVADO DEMONSTRAR POR MEIO DE SEU ASSISTENTE TÉCNICO O DESACERTO DAS CONCLUSÕES – Tal cotejo de visões técnicas deve mesmo ser feito na sentença, não cabendo prejudgamento de mérito – Decisão mantida – Agravo de instrumento desprovido. TJSP – Agravo de instrumento n. 2049697-58.2020.8.26.0000 – rel. Mendes Pereira – j. 6/6/2020.

Destarte, analisando os arestos supra, constata-se que cabe ao acólito da parte as críticas sobre as questões técnicas da perícia, sendo vedado tema ao causídico do processo.

Destaca-se que os trechos delimitados em **VERMELHO** nas imagens correspondem aos fragmentos específicos da impugnação elaborada pelo PATRONO DO EXECUTADO.

Cabe também pontuar que o patrono da parte indica a necessidade de uma nova perícia e avaliação do imóvel objeto da lide, alegando a existência de erros na peça técnica. Contudo, não foi apresentado PARECER TÉCNICO elaborado por profissional habilitado na área de engenharia de avaliações, inexistindo, portanto, embasamento técnico para as alegações, como se verá a seguir.

As críticas apresentadas não possuem fundamentação técnica e demonstram um total desconhecimento das normas técnicas de avaliação da ABNT.

A NBR 14653-2:2011 deixa claro, no item 7.2, os Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, sendo eles:

7.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

7.2.2 Método involutivo

7.2.3 Método evolutivo

7.2.4 Método da capitalização da renda

Fls.267

DA IMPUGNAÇÃO À AVALIAÇÃO

Os Executados impugnam expressamente a conclusão do laudo pericial acostado às fls. 165/223 em razão de destoar completamente da realidade.

O valor apresentado pelo Sr. Perito Judicial, de R\$ 295.000,00 (duzentos e noventa e cinco mil reais), é inferior em mais de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) do limite médio de mercado. Se considerarmos os riscos inerentes aos débitos tributários em parcelamento, bem como a presente demanda judicial, há uma depreciação de cerca de 15% desse valor, permanecendo o valor apurado pela perícia em montante inferior - mais de R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais).

RESPOSTA: Opinião pessoal do patrono.

Fls.267/268

A fim de corroborar com as alegação, os Executados acostam aos autos avaliação realizada por três profissionais: NEMER ZAIDAN MALUF, CRECI/SP 110557 (AVALIAÇÃO 1), BANDINO SALVATORE, CRECI/SP 150317 (AVALIAÇÃO 2) e ODANIR TEÓFILO RODRIGUES, CRECI/SP 54193 (AVALIAÇÃO 3) – TODAS AS AVALIAÇÕES UTILIZARAM A MESMA METODOLOGIA UTILIZADA PELO SR. PERITO JUDICIAL, QUAL SEJA, MÉTODO DIRETO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO.

A AVALIAÇÃO REALIZADA PELO PROFISSIONAL NEMER ZAIDAN MALUF, CRECI/SP 110557 (AVALIAÇÃO 1), ENTENDEU PELO VALOR DE R\$ 399.536, 59 REFERENTE AO LIMITE MÉDIO DE MERCADO E, CASO REALIZE O ABATIMENTO DE 15% REFERENTE AOS RISCOS INERENTES A PRESENTE DEMANDA JUDICIAL, BEM COMO AOS DÉBITOS DE IPTU EM PARCELAMENTO, O BEM PERMANECE AVALIADO EM R\$ 339.606,00:

A AVALIAÇÃO REALIZADA PELO PROFISSIONAL BANDINO SALVATORE, CRECI/SP 150317 (AVALIAÇÃO 2), CONCLUIU QUE O BEM IMÓVEL POSSUI VALOR ESTIMADO DE R\$ 345.000,00:

A AVALIAÇÃO REALIZADA PELO PROFISSIONAL ODANIR TEÓFILO RODRIGUES, CRECI/SP 54193 (AVALIAÇÃO 3), CONCLUIU QUE O BEM IMÓVEL POSSUI VALOR ESTIMADO DE R\$ 352.000,00:

RESPOSTA: Os profissionais são corretores de imóveis e apresentaram uma OPINIÃO DE VALOR E NÃO UM LAUDO DE AVALIAÇÃO como estabelecem as normas: NBR 14.653-1:2019 – Avaliações de bens – Parte1: Procedimentos gerais, NBR 14653-2:2011 – Avaliações de bens – Parte 2: Imóveis urbanos, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Embora os corretores mencionem o uso do Método Comparativo de Dados de Mercado, tal informação não condiz com o conteúdo apresentado. Não foi indicado qualquer cálculo fundamento, tampouco foi demonstrada a amostra utilizada, o Tratamento de Dados aplicado (se Tratamento Científico ou por Fatores), o Grau de Fundamentação e Precisão, ou as variáveis consideradas para cálculo, entre outros elementos que o Laudo Pericial apresentado expõe com detalhes.

Dessa forma, a OPINIÃO DE VALOR apresentada não atende aos critérios exigidos pelas normas de avaliação retromencionada, tratando-se apenas de uma manifestação sem embasamento técnico.

- ✓ É definido pela referida norma técnica NBR 14653-1:2019 em seu item 3.1.30, como:

“Laudo de Avaliação - Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissional da engenharia de avaliações, em conformidade com esta ABNT NBR 14653, para avaliar o bem...”
(GRIFO DESTE SIGNATÁRIO).

Fls.269

Conforme tabela comparativa que segue, o Sr. Perito judicial utilizou 38 apartamentos na região para realização do método comparativo de dados do mercado, dos quais 1 imóvel possui metragem superior ao imóvel periciado (COR VERDE), 4 imóveis possuem faixa de metragem similar ao imóvel avaliado (COR AMARELA) e 33 APARTAMENTOS POSSUEM METRAGEM INFERIOR A DO IMÓVEL PERICIADO, DENTRE OS QUAIS 18 (QUASE METADE DOS IMÓVEIS UTILIZADOS NA AVALIAÇÃO) POSSUEM METRAGEM INFERIOR À METADE DA METRAGEM DO IMÓVEL OBJETO DE AVALIAÇÃO (COR VERMELHA):

IMÓVEL COMPARATIVO (FLS. 187/205)	ÁREA IMÓVEL COMPARATIVO (m²)	ÁREA IMÓVEL OBJETO PERÍCIA (m²)
1	38	101,2
2	103	101,2
3	70	101,2
4	33	101,2
5	48	101,2
6	57	101,2
7	69	101,2
8	48	101,2
9	101	101,2
10	126	101,2
11	50,10	101,2
12	100	101,2
13	55	101,2
14	50	101,2
15	89	101,2
16	50	101,2
17	90	101,2
18	45	101,2
19	40	101,2
20	70	101,2

21	47	101,2
22	125	101,2
23	78	101,2
24	105	101,2
25	54	101,2
26	52	101,2
27	72,59	101,2
28	57	101,2
29	53,35	101,2
30	46,69	101,2
31	36,99	101,2
32	48	101,2
33	50,77	101,2
34	71	101,2
35	50	101,2
36	78	101,2
37	67	101,2
38	75	101,2

É de simples observação que a utilização de 33 imóveis que destoam do imóvel avaliado, correspondente a 86.84% dos imóveis utilizados para o método comparativo, causaria expressiva depreciação do valor de avaliado segundo a metodologia de Comparativo de Dados do Mercado.

RESPOSTA: O comentário acima: “*é de simples observação....*” demonstra o total desconhecimento técnico e sugiro ao patrono ler o Laudo Pericial deste signatário, com atenção especial aos itens:

8 INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO

Este trabalho segue o preconizado pelas NBR 14.653-1:2019 – Avaliações de bens – Parte1: Procedimentos gerais, NBR 14653-2:2011 – Avaliações de bens – Parte 2: Imóveis urbanos e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

O método avaliatório utilizado foi o Comparativo Direto de Dados de Mercado, pela técnica de Inferência Estatística com uso de Regressão Linear Múltipla, através do *software* SisDEA® de cálculo estatístico para engenharia de avaliações.

Método: MCDDM – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Ferramenta Utilizada: Software SisDEA para Regressão Linear Múltipla e Redes Neurais Artificiais.

O primeiro passo para a investigação do valor de mercado, foi a realização de pesquisas na região visando a obtenção de dados comparativos com imóveis similares à venda ou vendidos na mesma região em que está inserido o imóvel avaliando. Esses dados comparativos encontram-se devidamente caracterizados no ANEXO II do presente trabalho.

Foram identificadas as possíveis variáveis que pudessem interferir no valor de mercado do imóvel e as formas como estas se relacionam.

Foram também efetuados vários testes estatísticos, e formuladas hipóteses regidas pela teoria das probabilidades, visando identificar o modelo matemático que melhor se explica a variação dos preços dos imóveis na região, bem como o preço do imóvel avaliando.

Após a obtenção do modelo matemático, bastou substituir as variáveis independentes pelos valores referentes aos do imóvel avaliando, para encontrar o valor mais provável de comercialização, ou seja, o Valor de Mercado para Venda à Vista.

10 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II – tendo sido atingido 14 pontos, de acordo com a tabela do ANEXO IV.

GRAU DE PRECISÃO: III – com amplitude de 3,22% (mínimo) + 3,44% (máximo) = 6,66%.

Como as somatórias das amplitudes são inferiores a 30%, a avaliação quanto à precisão, enquadra-se no GRAU III, conforme Tabela 1.

Tabela 1 – Grau de precisão

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

Fonte: NBR 14653-2:2011 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos.

ANEXO III – TRATAMENTO DOS DADOS

Número de variáveis testadas no modelo: 6

(Área privativa, Elevador, UFIC, Padrão construtivo, Depreciação e Vagas de garagem).

Número de variáveis consideradas e utilizadas no modelo: 3

(Área privativa, Padrão construtivo e Vagas de garagem).

Sendo:

Variável dependente: Valor unitário (R\$/m²) – informa o valor total do imóvel dividido pela área, aplicado o fator de negociação de 10%, como tratamento prévio dos preços observados, conforme NBR 14653-2:2011.

Variáveis Independentes:

Área privativa: Variável Quantitativa (m²) – Informa a área privativa do imóvel.

Avaliando: (101,20).

Elevador: Variável Dicotômica – Informa se o prédio dispõe de elevador, adotado como 0=Não e 1=Sim.

Avaliando: (1) – Sim.

UFIC: Variável Proxy – Unidade Fiscal de Campinas, conforme Planta Genérica de Valores do município (ANEXO V).

Avaliando: (1.524,75)

Padrão Construtivo: Variável Proxy – Informa a classificação do padrão construtivo conforme o estudo Índice de Unidades Padronizadas (IUP) desenvolvido em 2019 pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE/SP), conforme Anexo V.

Avaliando: (4,354) – Padrão Simples/Máximo.

Depreciação: Variável Proxy (%) – Informa a classificação do estado de conservação em graduação referencial, conforme o estudo Índice de Unidades Padronizadas (IUP) desenvolvido em 2019 pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE/SP), conforme Anexo V.

Avaliando: (2,52) – Regular

Vagas de garagem: Variável Quantitativa – Informa a quantidade de vaga de garagem de cada elemento.

Avaliando: (0)

A tentativa do patrono da parte em desqualificar o Laudo Pericial revela uma falta de análise técnica e normativa ao método utilizado para avaliação. Evidenciando assim, O TOTAL DESCONHECIMENTO deste, em relação ao Método Comparativo Direto de Dados de Mercado através do Tratamento Científico (Inferência Estatística), conforme recomendado pelas normas NBR 14.653-1:2019 e NBR 14653-2:2011.

O **Laudo Pericial cumpriu todos os requisitos normativos** ao adotar um modelo que resultasse nos melhores parâmetros estatísticos, após analisar e validar um conjunto de pressupostos acerca das relações entre as variáveis dependente e independentes, principalmente no que concerne à sua especificação, normalidade, homoscedasticidade, não-multicolinearidade, não-autocorrelação, independência e inexistência de pontos atípicos, tendo o objeto de obter uma avaliação não tendenciosa, eficiente e consistente.

FLS. 270

Por meio de simples consulta em site especializado (*link* abaixo), é possível constatar que os valores dos imóveis na região, com similaridade de características, apresentam valores que destoam da perícia e dos imóveis analisados pelo avaliador, sendo possível constatar, inclusive, que imóveis com metragem bem abaixo do imóvel periciado possuem valor de mercado superior ao valor atribuído ao imóvel avaliado:

RESPOSTA: O comentário acima: *“por meio de simples consulta...”* demonstra mais uma vez o total desconhecimento técnico do causídico.

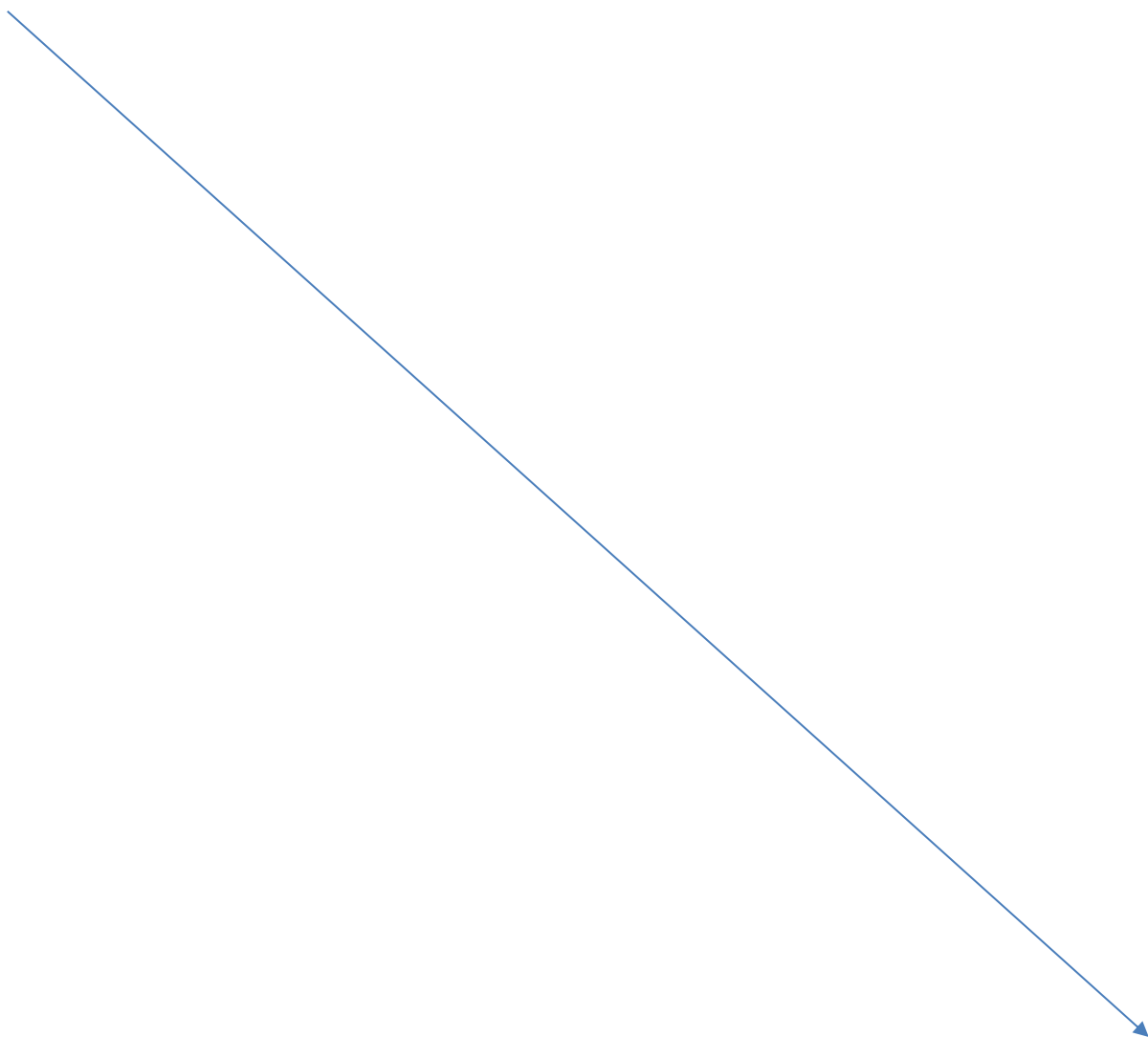
Além do total desacordo com as normas técnicas de avaliação vigentes, não considera as variações dos preços relacionados às características quantitativas e qualitativas do imóvel avaliando e dados comparativos, área privativa, localização, padrão construtivo, estado de conservação, elevador e vaga de garagem, que são essências para explicar essas variações no caso em tela.

Enquanto o Laudo Pericial atende a todos os requisitos para utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado através do Tratamento Científico (Inferência Estatística), conforme normas de avaliação da ABNT NBR 14653-1:2019 e NBR 14653-2:2011.

Fls. 275:

Por fim, cumpre salientar que não foi possível a perícia avaliar a o estado de conservação do imóvel, nem qualquer outra peculiaridade que possa influenciar nos “cálculos” apresentados ao final do laudo – a perícia foi realizada sem prévio agendamento, incorrendo em conflito de horários do perito e dos Executados, prejudicando a perícia e conclusões da avaliação.

RESPOSTA: Lamentável o patrono do Executado fazer a afirmação que “a perícia foi realizada sem prévio agendamento”, demonstrando que não leu os autos a fls. 139/14 e 149/155.



fls. 139

Elder José Pellegrino Muzetti – CREA/SP 0601319285 – IBAPE/SP 1631
Especializando em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A), DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA
3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS - SP.**

PROCESSO DIGITAL nº: 0025238-72.2020.8.26.0114

Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino

Exequente: Condomínio Edifício Dona Antônia

Executado: Nykolos de Castro Trajano Campos de Almeida e outro

ELDER JOSÉ PELLEGRINO MUZZETTI, CREA/SP 0601319285, IBAPE/SP 1631, Especializando em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia, perito nomeado nos autos em epígrafe, após intimação;



(19) 98119.5161 / (19) 3255.5925 – eldermuzetti@gmail.com

Página 1 de 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELDER JOSE PELLEGRINO MUZZETTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/06/2022 às 16:50, sob o número WCAS22703804970. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/consultarConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0025238-72.2020.8.26.0114 e código rX0i2v0Y.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELDER JOSE PELLEGRINO MUZZETTI, protocolado em 10/06/2025 às 14:37, sob o número WCAS25703140986. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0025238-72.2020.8.26.0114 e código rX0i2v0Y.

fls. 140

Elder José Pellegrino Muzetti – CREA/SP 0601319285 – IBAPE/SP 1631
Especializando em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia

vem solicitar o que segue:

- I. Solicita a V. Ex.^a que determine a publicação com URGÊNCIA, de acordo com os termos do 2º § do Art. 466 e Art. 474 do Novo CPC (Lei nº 13.105/2015) a vistoria pericial para:

AGENDAMENTO DA VISTORIA PERICIAL

DIA: 20 de setembro de 2022,

➤ 10:00 horas - imóvel de Matrícula nº 111826 no 1ª CRI Campinas:
Rua General Osório nº 1280, apto 403 – Ed. Dona Antônia – Centro –
Campinas/SP

- II. Solicita a V. Ex.^a que intime o Exequente juntar aos autos os seguintes:

- a. Matrícula Atualizada do referido imóvel
- b. Capa Carnê de IPTU 2022 do referido imóvel

Nestes termos, pede e aguarda deferimento.

Campinas, 02 de agosto de 2022.

ELDER JOSÉ PELLEGRINO MUZZETTI
Especializando em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia
Perito Judicial
CREA/SP 0601319285
IBAPE/SP 1631

(19) 98119.5161 / (19) 3255.5925 – eldermuzetti@gmail.com

Página 2 de 2

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELDER JOSE PELLEGRINO MUZZETTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/08/2022 às 16:50, sob o número WCAS22703804970. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 002.52.38-72.2020.8.26.0114 e código 75aHcbl4.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELDER JOSE PELLEGRINO MUZZETTI, protocolado em 10/06/2025 às 14:37, sob o número WCAS25703140986. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0025238-72.2020.8.26.0114 e código rXOI2v0Y.

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A), DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA
3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS - SP.**

PROCESSO DIGITAL nº: 0025238-72.2020.8.26.0114

Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino

Exequente: Condomínio Edifício Dona Antonia

Executado: Nykolas de Castro Trajano Campos de Almeida e outro

ELDER JOSÉ PELLEGRINO MUZZETTI, CREA/SP 0601319285, IBAPE/SP 1631, Engenheiro Especializando em Auditoria, Avaliações e Perícias, perito nomeado nos autos em epígrafe; tendo comparecido às 10 horas neste dia 20/09/22 para a vistoria pericial conforme CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO em fls. 143 destes autos, vem a Vossa Excelência, informar e requerer o que segue:

- I Informa que nenhum representante das partes compareceu à referida vistoria pericial.
- II Informa que após contato da Portaria Digital (Sra Priscila da Vox Security) com a moradora e ré Sra. Katia, esta afirmou não estar no apto 403, objeto da perícia.
- III Informa que com o acompanhamento do Zelador Sr. Jaulino, realizou o levantamento fotográfico nas dependências comuns do Cond. Edifício Dona Antonia.
- IV Seguem ilustrações fotográficas acerca da vistoria ocorrida nesta manhã:

Elder José Pellegrino Muzetti – CREA/SP 0601319285 – IBAPE/SP 1631
Especializando em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia

fls. 150



20-09-2022 10:01
22°54'11.44"S 47°32'7.61"O
Rua, R. Gen. Osório, Centro - SP

Foto 01 – entrada do Condomínio

(19) 98119.5161 / (19) 3255.5925 – eldermuzetti@gmail.com

Página 2 de 7

documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELDER JOSE PELLEGRINO MUZETTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/09/2022 às 11:11, sob o número WCAS22704788723
confirir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0025238-72.2020.8.26.0114 e código 1hQWojbA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELDER JOSE PELLEGRINO MUZETTI, protocolado em 10/06/2025 às 14:37, sob o número WCAS25703140986
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0025238-72.2020.8.26.0114 e código rXOI2v0Y.

Elder José Pellegrino Muzetti – CREA/SP 0601319285 – IBAPE/SP 1631
Especializando em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia

fls. 151



Foto 02 – logradouro



Foto 03 – logradouro

(19) 98119.5161 / (19) 3255.5925 – eldermuzetti@gmail.com

Página 3 de 7

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELDER JOSE PELLEGRINO MUZZETTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/09/2022 às 11:11, sob o número WCAS22704788723 para conferir o original - https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025238-72-2020.8.26.0114 e código rXOI2v0Y.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELDER JOSE PELLEGRINO MUZZETTI, protocolado em 10/06/2025 às 14:37, sob o número WCAS25703140986 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025238-72-2020.8.26.0114 e código rXOI2v0Y.

Elder José Pellegrino Muzetti – CREA/SP 0601319285 – IBAPE/SP 1631
Especializando em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia

fls. 152



20/09/2022 10:00
22°54'11,05"S 47°3'27,44"O
Rua, R. Gen. Osório, - Centro - SP

Foto 04 – vista geral



20/09/2022 10:00
22°54'11,12"S 47°3'27,55"O
Rua, R. Gen. Osório, - Centro - SP

Foto 05 – vista geral

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELDER JOSE PELLEGRINO MUZZETTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/09/2022 às 11:11, sob o número WCAS22704789723 para conferir o original. acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0025238-72.2020.8.26.0114 e código 1hQWb1bA.

Elder José Pellegrino Muzetti – CREA/SP 0601319285 – IBAPE/SP 1631
Especializando em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia fls. 153



20.09.2022 10:10
22°54'11,22"S 47°3'27,31'O
Rua R. Gen. Osório, Centro - SP

Foto 06 – sagão de entrada



20.09.2022 10:11
22°54'11,36"S 47°3'26,93"O
R. Gen. Osório, 1298 - Centro - SP, 13010-111

Foto 07 – elevadores

documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELDER JOSE PELLEGRINO MUZZETTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/09/2022 às 11:11, sob o número WCAS22704788723 a.conferir.o.original...cesso.o.cida.https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do...nformao.o.processo.0026298.72.2020.8.26.0114.e.código.1b.Oi2v0Y

Elder José Pellegrino Muzetti – CREA/SP 0601319285 – IBAPE/SP 1637
Especializando em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia

fls. 154



20.09.2022 10:23
22°54'11,79"S 47°3'26,81"O
Rua, R. Gen. Osório - Centro - SP

Foto 08 – vista do andar do apto 403



20.09.2022 10:24
22°54'12,03"S 47°3'26,8"O
Rua, R. Dr. César Bierrembach - Concelcao - SP

Foto 09 – vista da porta de entrada do apto 403

(19) 98119.5161 / (19) 3255.5925 – eldermuzetti@gmail.com

Página 6 de 7

documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELDER JOSE PELLEGRINO MUZZETTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/08/2022 às 11:11, sob o número WCAS22704788723 a conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0025238-72.2020.8.26.0114 e código 1hQWojbA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELDER JOSE PELLEGRINO MUZZETTI, protocolado em 10/06/2025 às 14:37, sob o número WCAS25703140986 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>

REQUER:

Diante do exposto, e sendo a vistoria dentro do imóvel importante, mas não imprescindível, para a realização dos trabalhos periciais, este signatário vem requerer a Vossa Excelência a possibilidade da realização de **avaliação em imóvel paradigma**, caso esse, previsto pela norma de Avaliação de Bens – Parte 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos - NBR-14653-2:2011 da ABNT, onde em seu item 7.3.5.2 diz:

7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

As considerações hipotéticas sobre o imóvel, que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.

E ainda a definição de Imóvel Paradigma em 3.36 da mesma Norma:

3.36

Imóvel paradigma

imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação.

Isso posto, e caso seja esse o entendimento de Vossa Excelência, este signatário aguarda vossa determinação para a realização da Avaliação em Imóvel Paradigma, e oportunamente seja intimado por essa Zelosa Serventia para o início dos trabalhos.

Nestes termos, pede e aguarda deferimento.

Campinas, 20 de setembro de 2022.

ELDER JOSÉ PELLEGRINO MUZZETTI
Engenheiro Especializando em Auditoria, Avaliações e Perícias
Perito Judicial
CREA/SP 0601319285
IBAPE/SP 1631

Página 7 de 7

(19) 98119.5161 / (19) 3255.5925 – eldermuzetti@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELDER JOSE PELLEGRINO MUZZETTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/09/2022 às 11:11, sob o número WCAS22704788723. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0025238-72.2020.8.26.0114 e código 1f0W0101A.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELDER JOSE PELLEGRINO MUZZETTI, protocolado em 10/06/2025 às 14:37, sob o número WCAS25703140986. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0025238-72.2020.8.26.0114 e código rX0i2v0Y.

Os aributos do imóvel avaliando foram muito bem determinados como se observa no tratamento dos dados comparativos

ANEXO III – TRATAMENTO DOS DADOS

Número de variáveis testadas no modelo: 6

(Área privativa, Elevador, UFIC, Padrão construtivo, Depreciação e Vagas de garagem).

Número de variáveis consideradas e utilizadas no modelo: 3

(Área privativa, Padrão construtivo e Vagas de garagem).

Sendo:

Variável dependente: Valor unitário (R\$/m²) – informa o valor total do imóvel dividido pela área, aplicado o fator de negociação de 10%, como tratamento prévio dos preços observados, conforme NBR 14653-2:2011.

Variáveis Independentes:

Área privativa: Variável Quantitativa (m²) – Informa a área privativa do imóvel.

Avaliando: (101,20).

Elevador: Variável Dicotômica – Informa se o prédio dispõe de elevador, adotado como 0=Não e 1=Sim.

Avaliando: (1) – Sim.

UFIC: Variável Proxy – Unidade Fiscal de Campinas, conforme Planta Genérica de Valores do município (ANEXO V).

Avaliando: (1.524,75)

Padrão Construtivo: Variável Proxy – Informa a classificação do padrão construtivo conforme o estudo Índice de Unidades Padronizadas (IUP) desenvolvido em 2019 pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE/SP), conforme Anexo V.

Avaliando: (4,354) – Padrão Simples/Máximo.

Depreciação: Variável Proxy (%) – Informa a classificação do estado de conservação em graduação referencial, conforme o estudo Índice de Unidades Padronizadas (IUP) desenvolvido em 2019 pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE/SP), conforme Anexo V.

Avaliando: (2,52) – Regular

Vagas de garagem: Variável Quantitativa – Informa a quantidade de vaga de garagem de cada elemento.

Avaliando: (0)

Fls. 275

Diante da impossibilidade de realizar avaliação na unidade objeto de penhora, NÃO foram observados os requisitos necessários do artigo 872, CPC:

Art. 872. A avaliação realizada pelo oficial de justiça constará de vistoria e de laudo anexados ao auto de penhora ou, em caso de perícia realizada por avaliador, de laudo apresentado no prazo fixado pelo juiz, devendo-se, em qualquer hipótese, especificar:

- I - os bens, com as suas características, e o estado em que se encontram;
- II - o valor dos bens.

De acordo com o art. 873, I e III, CPC, é possível realização de nova perícia quando a parte arguir, fundamentadamente, erro na avaliação ou quando o juiz possuir dúvidas, *se o caso*, acerca do valor atribuído ao bem:

Art. 873. É admitida nova avaliação quando:

- I - qualquer das partes arguir, fundamentadamente, a ocorrência de erro na avaliação ou dolo do avaliador;

[...]

- III - o juiz tiver fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem na primeira avaliação.

Art. 480. O juiz determinará, de ofício ou a requerimento da parte, a realização de nova perícia quando a matéria não estiver suficientemente esclarecida.

RESPOSTA: Assunto eminentemente jurisdicional que este perito signatário não irá se imiscuir.

Fls. 276

Diante de todo o exposto, demonstra-se razoável a realização de nova perícia, com acesso à unidade após designação prévia da data a ser realizada a perícia, a fim de onerar, da menor maneira possível, a Executada, aposentada e com renda comprometida com empréstimos e outras dívidas, e o Executado, empregado com modesta remuneração, preservando a dignidade dos envolvidos.

RESPOSTA: Este perito discorda frontamente. .

O patrono do Executado não apresentou nenhuma análise técnica e normativa ao método utilizado na peça técnica, além de demonstrar um TOTAL DESCONHECIMENTO em relação ao Método Comparativo Direto de Dados de Mercado através do Tratamento Científico (Inferência Estatística), conforme recomendado pelas normas NBR 14.653-1:2019 e NBR 14653-2:2011.

Por outro lado, o Laudo Pericial atende a todos os requisitos para utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado através do Tratamento Científico (Inferência Estatística), conforme normas de avaliação da ABNT NBR 14653-1:2019 e NBR 14653-2:2011.

Isso posto, este signatário entende esclarecidos os pontos apresentados pelo patrono do Executado e **RATIFICA** em todos os sentidos o Laudo Pericial ora apresentado às fls. 165/223, colocando-se à disposição desse MM Juízo para quaisquer outros esclarecimentos.

Respeitosamente, pede e aguarda deferimento.

Campinas, 09 de junho de 2025.

ELDER JOSÉ PELLEGRINO MUZZETTI

Engenheiro Especializando em Auditoria, Avaliações e Perícias

Perito Judicial

CREA/SP 0601319285

IBAPE/SP 1631