

LAUDO PERICIAL DE IMOVÉL URBANO

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA COMARCA
DE SÃO RAIMUNDO DAS MANGABEIRAS

PROCESSO N.: 0000783-13.2018.8.10.0129

CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

AUTOR: BANCO DO BRASIL S/A

RÉU: CENTRO SUL COMERCIO LTDA - EPP e outros (2)

DANIEL VITOR PARGA DOS REIS Brasileiro, Solteiro, Perito Judicial, Engenheiro Civil, inscrito no CPF sob o nº 612.479.483-74 e no CREA/MA sob o nº 111966441-1, e-mail: danielvictor117@gmail.com, telefone WhatsApp (99) 98861-0032 nomeado no processo de número: 0000783-13.2018.8.10.0129, tendo realizado todos os exames necessários para o bom desempenho do seu encargo, vem respeitosamente apresentar o resultado de seus trabalhos através do presente.

SÃO RAIMUNDO DAS MANGABEIRAS - MA



LAUDO PERICIAL DE PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- I. As declarações aqui contidas são verdadeiras e corretas.
- II. As análises, opiniões e conclusões relatadas, estão somente conscritas pelas condições e pressupostos limitantes prospectados pelo perito e apresentam análises profissionais e imparciais deste.
- III. O perito não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto desse relatório, tão quanto interesse pessoal com relação as partes envolvidas, tais quais são de total desconhecimento dele.
- IV. A remuneração do perito, não está condicionada a nenhuma ação e nem resulta das análises, opiniões e conclusões contidas nesse relatório, ou de seu uso.
- V. As análises, opiniões e conclusões aqui desenvolvidas, tem total caráter técnico e este relatório foi preparado em conformidade com as normas profissionais e o código de ética do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

METODOLOGIA

Normas técnicas:

Para a presente avaliação, utilizamos as diretrizes constantes da parte 2 da NBR 14653 onde são detalhados os procedimentos gerais da norma de avaliação de imóveis urbanos, onde se incluem glebas com viabilidade de urbanização, unidades padronizadas com função urbana, que SUBSTITUI as normas:

- NBR 5676: 1990 (Antiga NB 502) Avaliação de imóveis urbanos.
- NBR 8951: 1985 (Antiga NB 899) Avaliação de Glebas Urbanizáveis.
- NBR 8976: 1985 (Antiga NB 900) Avaliação de unidades padronizadas.
- NBR 19820: 1997 – Avaliação de servidões (No que diz respeito a imóveis urbanos, devendo ser consultado a NBR 14653-3).



REIS ENGENHARIA LTDA
TEL: (99)9 8861-0032
EMAIL: DANIELVICTOR117@GMAIL.COM



Ensaio e procedimentos utilizados:

É recomendável que o engenheiro de avaliações, ao ser contratado ou designado para fazer uma avaliação, esclareça aspectos essenciais para a adoção do método avaliatório sendo os principais:

- I. Finalidade: Tomada de decisão judicial (Alienação, Dação em pagamento, Garantia, Adjudicação)
- II. Objetivo: Determinação de valor (valor de mercado, Valor de compra e venda, Valor de Liquidação forçada)
- III. Prazo limite para apresentação desse laudo: 30 dias uteis

A metodologia aplicável é basicamente a função, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nas partes 1 e 2 da NBR 14653 com objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Entendemos que preferencialmente deve-se buscar a fundamentação dos valores pelo “método comparativo de dados” através do cálculo de inferência estatística, entretanto cabe ressaltar, que devido à natureza funcional do imóvel se encaixar em empreendimento de uso comercial misto, havendo uma subdivisão em 4 núcleos (ponto comercial 1 e 2, pátio de armazenamento/deposito e imóvel residencial) e por não ser identificável na região uma quantidade mínima de amostras em oferta e ou transacionadas recentemente e que apresentem o mesmo padrão, fica inviável adotar esse método.

O critério da pesquisa por inferência estatística para análise e tratamento da amostra de mercado é utilizada quando há uma amostra considerável de elementos de mesma natureza, para que assim seja possível desenvolver um modelo de regressão incluindo todas as variáveis que estão relacionadas ao valor do bem.



REIS ENGENHARIA LTDA
TEL: (99)9 8861-0032
EMAIL: DANIELVICTOR117@GMAIL.COM



Tendo em vista isso, dentre os métodos disponíveis, achamos que melhor atenderá aos anseios de todos o **“método evolutivo”** para definir valores residuais para venda do imóvel, onde: **identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos existentes e dos elementos comparáveis e constituinte de amostra.**

DESCRIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO

De acordo com a necessidade do solicitante, no presente laudo definimos:

- I. Os valores de Mercado.
- II. Os valores de Compra e Venda.
- III. Os valores de liquidação forçada do imóvel

Cuja definições técnicas são as seguintes:

- Valor de mercado: É uma especulação local embasada nas transações de comercio, economia regional, oferta e demanda... dentre inúmeras peculiaridades que possam existir na região.
- Valores de compra e venda: é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda/compra em benefício e posse do proprietário.
- Valor de liquidação forçada: É o preço que uma propriedade terá na condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em um prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.



REIS ENGENHARIA LTDA
TEL: (99)9 8861-0032
EMAIL: DANIELVICTOR117@GMAIL.COM



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliativo, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das amostras coletadas e, por isso, não é passível de fixação *a priori*.

De acordo com o item 9 da NBR 14653-2, a parcela deve ser enquadrada em graus I, II ou III quanto à fundamentação conforme tabela base a seguir:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	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 analisadas	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	0,40 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.				



REIS ENGENHARIA LTDA
TEL: (99)9 8861-0032
EMAIL: DANIELVICTOR117@GMAIL.COM



- Atribuindo 2 pontos para os itens em grau I, 1 pontos para os itens em grau II e 3 pontos para os itens em grau III. O enquadramento global deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto de itens atendendo a tabela a seguir:

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	<i>Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II</i>	<i>Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I</i>	<i>todos, no mínimo no Grau I</i>

- Para atingir o Grau III, é exigido a apresentação do laudo na modalidade completa.

Dentro deste critério, definimos que o seguinte grau de fundamentação para o presente laudo:

Item	Pontos	Comentários
1	3	A caracterização do imóvel avaliando foi completa quanto a todas as variáveis analisadas
2	2	As características dos dados de mercado coletados foram conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo
3	2	Foi atendida a quantidade mínima para o Grau II
4	2	Foram apresentadas informações relativas a todas as características dos dados analisados, sem foto
5	2	Apenas uma característica do imóvel avaliando está fora do intervalo permitido, quanto aos limites amostrais
6	1	Os ajustes utilizados no tratamento atenderam os limites permitidos no Grau I
Total	12	Laudo enquadrado no Grau I

Em conformidade ao exposto a parcela de terreno classificada como “grau I” quanta à fundamentação, conforme o que dispõe as normas da ABNT, para uma fundamentação em “Grau III” teríamos que atingir a nota máxima “3” em todos os quesitos da primeira tabela.

- Quanto ao grau de precisão, a parcela terrena deve ser enquadrada conforme tabela abaixo:



REIS ENGENHARIA LTDA
TEL: (99)9 8861-0032
EMAIL: DANIELVICTOR117@GMAIL.COM



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

- A amplitude do intervalo de confiança do presente trabalho é de 40%, portanto é classificado com grau II quanto a precisão.

Assim o presente trabalho é classificado como “Grau 1” quanto a fundamentação do laudo e “Grau II” quanto a precisão do valor do terreno, conforme as exigências na NBR 14653-2:2011.

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel estudado se encontra no município de Balsas, o qual dispõe de Plano diretor vigente. Com mais de 100 mil habitantes segundo o IBGE (2022), Balsas é a quinta maior cidade do estado em território urbanizado e o maior município do Maranhão em área total, com 13 141,637 km² de área.

Em prospecção pela região circunvizinha foi notado pelo perito melhoramentos públicos locais, sendo os mais importantes para a avaliação do imóvel:

- a) Coleta de resíduos sólidos (regime de rotina).
- b) Fornecimento de Energia elétrica.
- c) Fornecimento de água potável (Regular).
- d) Sinal de Rede telefônica (suporte a maioria das operadoras).
- e) Empresas de fornecimento de internet via banda larga e fibra ótica.
- f) Escolas públicas e particulares num raio de até 5 km não tendo sido identificado creches na localidade.
- g) Unidades Básica de Saúde.
- h) Sistema de entregas de encomendas atende a região.



REIS ENGENHARIA LTDA
TEL: (99)9 8861-0032
EMAIL: DANIELVICTOR117@GMAIL.COM



A vizinhança do imóvel é predominantemente “COMERCIAL”, possui uma densidade de ocupação classificada como “MÉDIA” e padrão econômico “MÉDIO/ALTO”. A distribuição da ocupação é predominantemente “HORIZONTAL” sendo que a maioria dos imóveis são prédios e galpões.

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Descrição: - Lote urbano regular nº 38, com área de 681.72 m2. situado na Av. Contorno, Quadra 181, Bairro de Fatima, na cidade de Balsas/MA, Estado do Maranhão, medindo 15,60 m de frente para a Av. Contorno; 43,70 m na lateral direita, limitando-se com o Lote 39; 43,70m na lateral esquerda limitando-se com os Lote 02, e 15,60m de fundo, limitando se com o Lote 32. Registrada sob a matrícula nº 14.755, Livro Nº 2 – BN 2 FLS. 132/1 do Cartório de 1º ofício nesta cidade de Balsas.

Benfeitorias: - No imóvel encontra-se a construção de uma edificação comercial, com 103.44 m2 de área construída, e se encontra com as seguintes características:

Um pátio para diversas finalidades murado por todo o perímetro do Imóvel; Estrutura de concreto armado de 03 metros de altura com vigas, pilares e laje, dois pavimentos, vedação com tijolos de 06 furos; portão, cerca elétrica, duas salas no pavimento térreo, um banheiro; 54.44 m2 de laje, subdivididos em uma sala e banheiro; toda a área construída em piso cerâmico tipo P3, dotada de instalações hidráulicas, elétricas e sanitárias.

Frente



REIS ENGENHARIA LTDA
TEL: (99)9 8861-0032
EMAIL: DANIELVICTOR117@GMAIL.COM



Interior Pátio



Interior Pátio



REIS ENGENHARIA LTDA
TEL: (99)9 8861-0032
EMAIL: DANIELVICTOR117@GMAIL.COM



SALA 01 TERREO



SALA 02 TERREO



REIS ENGENHARIA LTDA
TEL: (99)9 8861-0032
EMAIL: DANIELVICTOR117@GMAIL.COM



BANHEIRO



REIS ENGENHARIA LTDA
TEL: (99)9 8861-0032
EMAIL: DANIELVICTOR117@GMAIL.COM



AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Considerações acerca da prospecção de dados:

De acordo com as normas no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com característica, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando e que devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

- a. Equivalência de situação: onde dá-se preferência a locais que tenham características Geográficas, Sociais e econômicas, próximas e se possíveis no mesmo bairro e zoneamento.
- b. Equivalência de tempo: Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
- c. Equivalência Características: é recomendável que sejam selecionadas amostras de análises com semelhança ao imóvel objeto de avaliação no que tange a situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização e sua natureza.

O valor do terreno foi obtido com base no unitário definido para o terreno avaliado, considerando-se o valor bruto do metro quadrado local e as devidas correções específicas através de fatores para adequá-lo às suas características:

FATORES	VALOR
Topografia	1,00
Nivelamento	1,00
Distância Centro	1,00
Aproveitamento	1,00

Todos os fatores encontrados estão dentro do que a norma considera normal.



REIS ENGENHARIA LTDA
TEL: (99)9 8861-0032
EMAIL: DANIELVICTOR117@GMAIL.COM



Conforme prospecção foram selecionadas estas amostras que serão utilizadas como base para definir o valor do metro quadrado no local:

AMOSTRAS	DESCRIÇÃO FUNÇÃO	LOCAL	TAMANHO (m ²)	VALOR (R\$)	Valor/M ²	Distância até o centro (KM)
1	COMERCIAL	AV. MARAVILHA (LT.04, QD.362), 25, - SÃO FRANCISCO	315,00m ²	R\$ 593.000,00	R\$ 1.884	3,3 km
2	COMERCIAL	AV. Governador Luís Rocha	825,00m ²	R\$2.800.000,00	R\$ 3.394	2,5 km
3	RESIDENCIAL/COMERCIAL	AV. Beira Rio - Centro	600,00 m ²	R\$1.900.000,00	R\$ 4.750	0,0 km
4	LOTE COMERCIAL	BR-230	800,00 m ²	R\$1.200.000,00	R\$ 1.500	3,2 km
MEDIA					R\$ 2.882	2,2 km

▪ = 2.282 reais/m²

Sendo definido para esta perícia o valor médio do m² do TERRENO a **2,282 reais**.

MEMORIA DE CÁLCULO

Área total imóvel = 681.72 m²

Valor m² = R\$ 2.282,00

Valor R. Benfeitorias = R\$ 400,000,00

Índice de comercialização = 1,36

O valor de mercado do imóvel pode ser descrito como:

$$VI = (VT + CB). IC$$

- VI= Valor do imóvel
- VT= Valor do terreno (Valor m² x Perímetro do terreno)
- CB= Custo de reedição de benfeitorias
- IC= Índice de comercialização



REIS ENGENHARIA LTDA
TEL: (99)9 8861-0032
EMAIL: DANIELVICTOR117@GMAIL.COM



VT (valor do terreno) =

Valor médio do m² - 2.282,00 x Perímetro do terreno - 681.72 = 1.554.042 R\$

FC (Fator de comercialização) = 1,48

ESTRUTURA	GRUPO	PADRÃO	FATORES DE COMERCIALIZAÇÃO												
			Novos	de 0	a	10 anos	de 10	a	20 anos	de 20	a	30 anos	de 30	a	40 anos
Grande	Apartamento	Fino c/ elev.	1,73	1,73	a	1,44	1,44	a	1,15	1,15	a	0			
		Médio Alto c/ elev.	1,69	1,69	a	1,46	1,46	a	1,23	1,23	a	0			
	Escritório	Médio c/ elev.	1,54	1,54	a	1,36	1,36	a	1,18	1,18	a	0			
		Fino c/ elev.	1,52	1,52	a	1,31	1,31	a	1,10	1,10	a	0			
Média	Apartamento	Médio s/ elev.	1,36	1,36	a	1,24	1,24	a	1,12	1,12	a	0			
	Escritório	Médio s/ elev.	1,35	1,35	a	1,21	1,21	a	1,07	1,07	a	0			
Pequena	Residência	Fino	1,36	1,36	a	1,24	1,24	a	1,12	1,12	a	0			
	Residência	Popular	1,17	1,17	a	1,11	1,11	a	1,06	1,06	a	0			
	Residência	Médio	1,24	1,24	a	1,17	1,17	a	1,10	1,10	a	1,03	1,03	a	0
	Residência	Popular	1,24	1,24	a	1,17	1,17	a	1,10	1,10	a	1,03	1,03	a	0
	Galpão		1,36	1,36	a	1,27	1,27	a	1,18	1,18	a	1,09	1,09	a	1,00
															</

VI (Valor do imóvel): (1.554.042 + 400,000,00).1,26

VI= R\$2.462.092,92

Fator deságio

Fd = $\frac{1}{(1 + I)^n}$

Aonde:

- Fd= Fator deságio
- I= Taxa de remuneração do capital
- n= Estimativa do prazo de absorção do imóvel

REIS ENGENHARIA LTDA
TEL: (99)9 8861-0032
EMAIL: DANIELVICTOR117@GMAIL.COM



Considerando uma taxa de remuneração capital em 9,00 % a.a, uma estimativa de comercialização do imóvel em um prazo de 18 meses, obtemos; 0,7888006.

DENOMINAÇÃO	AREA (M ²)	UNIT.	Fatores de ponderação	TOTAL
Terreno	681.72	2.282/m ² - VI	-	-
Valor de Mercado		2.462.092,92 R\$	15% (para mais ou para menos): +0,00	R2.462.092,92
Valor de compra e venda		-	F. Comercialização: 1,44	R\$ 3.545.413.80
Valor de liquidação forçada		-	F. deságio: 0,788006	R\$ 1.940.143,99

CONCLUSÃO

É importante ressaltar que os valores definidos para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representam números exatos, mas sim uma estimativa monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria *VOLUNTARIAMENTE* e *CONSCIENTEMENTE* um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

Isto não significa que eventuais negociações, não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo dos aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

Sendo feitos todos os estudos, análises e pontuações necessárias, conclui-se para a data de 05 de setembro de 2024, os seguintes valores para o imóvel avaliando:1

VALOR DE MERCADO: R\$ R2.462.092,92 (Dois milhões e quatrocentos e sessenta e dois mil, noventa e dois reais e noventa e dois centavos)

VALOR DE COMPRA E VENDA: R\$ 3.545.413.80 (três milhões e quinhentos e quarenta e cinco mil, quatrocentos e treze reais e oitenta centavos)

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA: R\$ 1.940.143,99 (um milhão e novecentos e quarenta mil, cento e quarenta e três reais e noventa e nove centavos)



REIS ENGENHARIA LTDA
TEL: (99)9 8861-0032
EMAIL: DANIELVICTOR117@GMAIL.COM



TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, e para que produza seus efeitos legais, DANIEL VITOR PARGA DOS REIS, Engenheiro Civil, perito e avaliador de imóvel, inscrito no Conselho Regional de Engenharia sob o nº 111966441, assina e certifica esse LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA, CONTENDO 16 PÁGINAS.

SÃO RAIMUNDO DAS MANGABEIRAS – MA

Daniel Vitor Parga Dos Reis
Engenheiro Civil – CREA nº 111966441MA



REIS ENGENHARIA LTDA
TEL: (99)9 8861-0032
EMAIL: DANIELVICTOR117@GMAIL.COM



Número do documento: 24092013143647200000120690703
<https://pje.tjma.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=24092013143647200000120690703>
Assinado eletronicamente por: DANIEL VITOR PARGA DOS REIS - 20/09/2024 13:14:36

PODER JUDICIÁRIO

ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA

CORREÇÃO MONETÁRIA(MM/AAAA)

Termo Inicial:

09/2024

Termo Final:

10/2025

PRINCIPAL(moeda da época)

Valor Principal:

2.462.092,92

ACESSÓRIOS (%)

Juros(mês-%):

Multa(%):

Advogado(%):

PRINCIPAL ATUALIZADO: R\$ 2.603.175 , 77

JUROS: R\$ 0 , 00

MULTA: R\$ 0 , 00

ADVOGADO: R\$ 0 , 00

TOTAL: R\$ 2.603.175 , 77

Aviso: Calculo realizado com sucesso.

Consultar