

ECOAPERÍCIAS

LAUDO PERICIAL CONSTATATIVO e AVALIATÓRIO - L0010_03_01

Autos: 0004844-78.2003.8.12.0001/01 - **Ação:** Ordinária

Origem: 10ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande/MS.

Requerente: Nivaldo Pires de Matos

Requerido: Construtora Degrau Ltda.

C. Grande/MS, 08 de fevereiro de 2017

ECOAPERÍCIAS

I - APRESENTAÇÃO

ECOAPERÍCIAS E AVALIAÇÕES LTDA., empresa especializada em Perícias e Avaliações de Engenharia e Meio Ambiente, com endereço comercial na Avenida Afonso Pena nº 5723, sala 1504 - Edifício Evolution, Campo Grande (MS), fone (67) 3222-0353, ecoa@ecoapericias.com, devidamente inscrita no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Mato Grosso do Sul, CREA-MS nº 10.433, nomeada na qualidade de Perito do Juízo, vem respeitosamente apresentar e requerer a juntada do presente Laudo Pericial de Engenharia Constatativa, elaborado no seguinte contexto:

Autos: 0004844-78.2003.8.12.0001/01 - **Ação:** Ordinária

Origem: 10ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande/MS.

Requerente: Nivaldo Pires de Matos

Requerido: Construtora Degrau Ltda.

1.1 - OBJETO

Visa a intervenção Pericial a proceder diligência técnica ao imóvel registrado sob a matrícula nº 5.098 (inserta em fls. 341/342), destinada a identificar e delimitar a área não edificada desse imóvel para, então, proceder à determinação do justo valor de mercado para tal segmento

1.2 - PROFISSIONAIS

Atuaram como responsáveis legais e/ou técnicos na realização do presente trabalho Pericial:

ECOAPERÍCIAS

Fernando Machado Klein, sócio administrador da ECOA PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, Engenheiro Agrônomo, Mestre em Meio Ambiente e Desenvolvimento Regional, devidamente inscrito no CREA-SP 5060456948, Visto-MS 10.947.

Ana Luiza Loureiro Klein, Estagiária da ECOA PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, Graduanda em Técnico em Mecânica.

1.3 - ASSISTENTES TÉCNICOS E QUESITOS

Não foram indicados Assistentes Técnicos e tampouco formulados quesitos pelas Partes.

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Da análise dos Autos infere-se como objeto Pericial a vistoria ao imóvel objeto da matrícula nº 5.098 do Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição Imobiliária de Campo Grande, situado na Rua Zulmira Borba, quadra 321, lote D2 - bairro Nova Lima - Campo Grande/MS, com o fim de levantar os seus limites e cadastrar a área não edificada do mesmo.

Identificado o segmento não edificado no terreno em questão, visa ainda o trabalho deste Perito em apresentar Memoriais Descritivos para o desmembramento do imóvel em duas áreas, a primeira destinada a abrigar o segmento no qual estão as edificações e a segunda parcela com a área livre de edificações.

Procedido o desmembramento do terreno total destina-se este

ECOAPERÍCIAS E AVALIAÇÕES LTDA.

Av. Afonso Pena, 5723 - sl 1504 - CEP. 79.031-010 | C. Grande - MS | ecoa@ecoapericias.com

ECOAPERÍCIAS

Laudo, por fim, a determinar o justo valor de mercado para a parcela não edificada, atendendo às características básicas do imóvel e aos preceitos normativos a seguir expostos neste Laudo.

II - DILIGENCIAMENTOS TÉCNICOS

Para atender ao objeto desta Perícia, no dia 24 de novembro de 2016, foi realizada vistoria técnica ao imóvel em questão com o fim de obter suas efetivas dimensões e características. Seguindo a descrição da matrícula nº 5.098 já mencionada e, também, do mapa do Loteamento Nova Lima inserto em f. 399 dos Autos, foi possível a clara localização para o lote D2, quadra 321, com extensão total de 3.600m², que possui frente principal para a rua Zulmira Borba e, também, para a rua Lourenço da Veiga e rua dos Pracinhas, como se observa nas imagens a seguir.



ECOAPERÍCIAS



2.1 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Da vistoria realizada levantamos as seguintes características básicas para o lote D2, quadra 321 - Nova Lima:

- a) A **Topografia** do terreno e também do entorno é plana;
- b) A **Superfície** do imóvel é seca, não sujeita a alagamentos;
- c) Os limites para o terreno encerram **Formato** regular para as linhas divisórias;
- d) **Logradouros:** o imóvel possui frente para os seguintes logradouros:

ECO A PERÍCIAS

Logradouro	Mão Direção	Largura	Qtd Pistas	Traçado	Pavimentação	Calçadas	Guias	Sarjetas
Rua Zulmira Borba	dupla	12	2	retilíneo	asfáltica	não	sim	sim
Rua Lourenço da Veiga	dupla	10	2	retilíneo	terra	não	não	não
Rua dos Pracinhos	dupla	10	2	retilíneo	terra	não	não	não

2.2 - CARACTERIZAÇÃO CIRCUNVIZINHA

a) Zoneamento: em consulta ao sítio eletrônico da Prefeitura Municipal de Campo Grande, observa-se que o imóvel se localiza em zona de uso misto Z-5;

b) Ocupação Circunvizinha: a ocupação na região do imóvel é caracterizada por terrenos livres, residências de padrão popular, comércio local, escolas e praças públicas;

c) Melhoramentos Públicos: o imóvel conta com os seguintes equipamentos públicos: água, esgoto, energia elétrica, telefone, asfalto, guia / sarjeta, iluminação pública, transporte coletivo, águas pluviais, arborização e jardim.

2.3 - TÍTULO DE DOMÍNIO

O objeto de análise neste Laudo recai sobre o imóvel titulado na matrícula nº 5.098 inserta em fls. 341/342 destes Autos. O perímetro para o terreno em questão é assim descrito na matrícula:

“Lote D2 resultante do desmembramento da área lembrada dos lotes nº 01 (um) a 20 (vinte) da quadra nº 321 (trezentos e vinte e um) do loteamento denominado bairro Nova Lima, nesta cidade, com área total de

ECOAPERÍCIAS

3.600,00 metros quadrados, compreendido dentro dos limites e metragens seguintes: frente para a rua Lourenço da Veiga, com 60,00 metros, fundos, para o lote B2 com 60,00 metros, lado esquerdo, para a rua dos Pracinhas com 60,00 metros, lado direito, para a rua Zulmira Borba com 60,00 metros.”

Partindo da descrição acima e da vistoria realizada ao imóvel foram elaborados os memoriais descritivos que seguem, descrevendo cada um dos segmentos de interesse pericial.

a) IMÓVEL INTEGRAL

“Inicia-se este memorial descritivo no ponto 01 situado no lote D2, quadra 321 - loteamento Nova Lima, na esquina da rua Zulmira Borba com a rua Lourenço da Veiga. Desse vértice segue no alinhamento da rua Zulmira Borba na distância de 60m e ângulo de 90°, sentido noroeste até o ponto 02 situado no limite com o lote B2, quadra 321. Desse vértice segue no alinhamento de divisa com o lote B2, quadra 321, na distância de 60m e ângulo de 90° sentido nordeste até o ponto 03 situado no limite do lote B2 com a rua dos Pracinhas. Desse vértice segue no alinhamento da rua dos Pracinhas na distância de 60m e ângulo de 90° sentido sudeste até o ponto 04 situado na esquina da Rua dos Pracinhas com a Rua Lourenço da Veiga. Desse vértice segue no alinhamento da rua Lourenço da Veiga na distância de 60m e ângulo de 90° sentido sudoeste até o ponto 01, início desta descrição, encerrando o perímetro de 240m (duzentos e quarenta metros) e a extensão superficial de 3.600m² (três mil e seiscentos metros quadrados).”

Na imagem a seguir demonstram-se os limites para o imóvel integral e a ocupação existente no mesmo.

ECO A PERÍCIAS



Da vistoria realizada e da imagem acima, nota-se que a ocupação do terreno está concentrada no segmento sudeste, a partir da rua Lourenço da Veiga. Tomando como base o Ponto 1, na esquina da rua Lourenço da Veiga com a rua Zulmira Borba, mediu-se a distância de 28,14m como limite para a área edificada no terreno, caracterizada pelo calçamento lateral do edifício ali erigido, lembrando que cada lateral do imóvel possui 60m de comprimento.

De maneira a permitir o acesso de veículos ao interior do imóvel na parte edificada e, também, para padronizar o eventual desmembramento em dimensão que favoreça o parcelamento da área não edificada em lotes regulares, por critério desta Perícia, adotou-se a divisão do imóvel em iguais parcelas, com 30m de extensão lateral, tendo como base referencial o alinhamento da rua Zulmira Borba e da rua dos

ECOAPERÍCIAS

Pracinhas, como se observa na imagem a seguir, sendo a área desmembrada destacada em azul e a área remanescente em vermelho.



Atentando às referências acima apresentadas foram elaborados os memoriais descritivos para o desmembramento do imóvel integral.

b) IMÓVEL DESMEMBRADO - A

“Inicia-se este memorial descritivo no ponto 05 situado no limite entre o Lote Desmembrado - A e o Lote Remanescente - B, com frente para a rua Zulmira Borba. Desse vértice segue no alinhamento da referida rua, na

ECOAPERÍCIAS

distância de 30m e ângulo de 90° sentido noroeste até o ponto 02 situado no limite do lote B2, quadra 321. Desse vértice segue no alinhamento do lote B2, quadra 321 na distância de 60m e ângulo de 90°, sentido nordeste, até o ponto 03 situado no limite do lote B2, quadra 321 com a rua dos Pracinhas. Desse vértice segue no alinhamento da rua dos Pracinhas na distância de 30m e ângulo de 90°, sentido sudeste, até o ponto 06 situado no limite entre o Lote Desmembrado - A e o Lote Remanescente - B. Desse vértice segue na mesma linha divisória, na distância de 60m e ângulo de 90°, sentido sudoeste, até o ponto 05, início desta descrição, encerrando o perímetro de 180m (cento e oitenta metros) e a extensão superficial de 1.800m² (um mil e oitocentos metros quadrados).”.

c) IMÓVEL REMANESCENTE - B

“Inicia-se este memorial descritivo no ponto 01 situado no Lote Remanescente B, quadra 321 - loteamento Nova Lima, na esquina da rua Zulmira Borba com a rua Lourenço da Veiga. Desse vértice segue no alinhamento da rua Zulmira Borba na distância de 30m e ângulo de 90°, sentido noroeste, até o ponto 05 situado no limite entre o Lote Desmembrado - A e o Lote Remanescente - B. Desse vértice segue no alinhamento divisório entre o Lote Desmembrado - A e o Lote Remanescente - B, na distância de 60m e ângulo de 90°, sentido nordeste, até o ponto 06 situado no limite desses dois lotes, frente para rua dos Pracinhas. Desse vértice segue no alinhamento da rua dos Pracinhas na distância de 30m e ângulo de 90°, sentido sudeste, até o ponto 04 situado na esquina da rua dos Pracinhas com a rua Lourenço da Veiga. Desse vértice segue no alinhamento da rua Lourenço da Veiga na distância de 60m e ângulo de 90°, sentido sudoeste, até o ponto 01, início desta descrição, encerrando o perímetro de 180m (cento e oitenta metros) e a extensão superficial de 1.800m² (um mil e oitocentos

ECOAPERÍCIAS

metros quadrados).”.

O Lote Desmembrado - A, dessa forma, ficaria com uma área de 1.800m², totalmente livre de edificações, com frente de 30m para a rua Zulmira Borba e 30m para a rua dos Pracinhas, como se nota na imagem seguinte, destacando-se somente a área desmembrada.



Com os Memoriais Descritivos apresentados neste item do Laudo Pericial ficam atendidas as demandas técnicas necessárias para eventual desmembramento e registro imobiliário, tanto para o imóvel desmembrado, como para o remanescente. Feitas as considerações sobre a descrição e desmembramento do imóvel objeto deste Laudo, foi realizada a determinação do justo valor de mercado para o terreno não edificado, tal como se demonstra no próximo item deste Laudo.

III - DETERMINAÇÃO DE VALORES

Como abordado no item II deste Laudo, o terreno avaliando será o Lote Desmembrado A, com extensão total de 1.800m², com acesso para as ruas Zulmira Borba e dos Pracinhas. Analisando o mapa do Loteamento Nova Lima, percebe-se que o lote padrão possui 360m². Para adequar as dimensões do Lote Desmembrado A ao parcelamento observado no loteamento, foram definidos, para fins da avaliação neste Laudo, 4 lotes com dimensão de 15m de frente por 30m de profundidade, 450m² cada um, sendo 2 com frente para a rua Zulmira Borba e 2 com frente para a rua dos Pracinhas, como representado abaixo.



ECOAPERÍCIAS

No tópico a seguir são apresentadas as ponderações necessárias para os lotes em questão considerando que a rua dos Pracinhas não é pavimentada e não possui guias ou sarjetas, melhorias essas que estão presentes na rua Zulmira Borba.

3.1 - AVALIAÇÃO DAS TERRAS

Seguindo as diretrizes da Norma NBR-14653-2 - Avaliação de Imóveis Urbanos, o método adotado para essa avaliação foi o comparativo direto por fatores, considerando o cotejo dos terrenos avaliados com elementos colhidos na região que apresentem características semelhantes.

Os valores de mercado e as principais características dos terrenos utilizados como paradigmas amostrais nos cálculos avaliatórios são apresentados nas Fichas de Pesquisa, no **ANEXO 01** deste Laudo.

Os valores unitários obtidos nessas fichas são, então, estudados nas Planilhas de Homogeneização apresentadas no **ANEXO 02**, de maneira a equalizar as condições discrepantes que possam haver entre os elementos de pesquisa e os imóveis avaliados, para que se possa proceder à justa determinação do valor de mercado para os terrenos avaliados, para valores de **30 de janeiro de 2017**.

Das Planilhas de Homogeneização obtemos, então, os seguintes resumos para as ponderações e valores obtidos para os imóveis avaliados:

ECOAPERÍCIAS

TRATAMENTO ESTATÍSTICO DOS TERRENOS - RUA ZULMIRA BORBA (frações 1 e 2)		
Número de Elementos Coletados:	9	
Número de Elementos Saneados:	8	
Média Aritmética (p/m ²):	R\$ 307,20	
Limite Inferior (p/m ²):	R\$ 215,04	
Limite Superior (p/m ²):	R\$ 399,37	
Média Saneada (p/m ²):	R\$ 318,95	
Desvio Padrão:	26,33	
Coefficiente de Variação:	8,26%	
T. de Student:	1,4150	
INTERVALO DE CONFIABILIDADE		
Inferior (R\$/m ²):	R\$ 305,77	-4,13 %
Superior (R\$/m ²):	R\$ 332,12	4,13%
AVALIAÇÃO DOS TERRENOS		
Área dos terrenos:	450,00m ² (cada)	
VALOR DE MERCADO		
Unitário Saneado (R\$/m ²):	R\$ 318,95	
Valor dos Terrenos:	R\$ 143.525,44 (cada)	

TRATAMENTO ESTATÍSTICO DOS TERRENOS - RUA DOS PRACINHAS (frações 3 e 4)		
Número de Elementos Coletados:	9	
Número de Elementos Saneados:	8	
Média Aritmética (p/m ²):	R\$ 233,63	
Limite Inferior (p/m ²):	R\$ 163,54	
Limite Superior (p/m ²):	R\$ 303,72	
Média Saneada (p/m ²):	R\$ 242,56	
Desvio Padrão:	20,03	
Coefficiente de Variação:	8,26%	
T. de Student:	1,4150	

ECOAPERÍCIAS

INTERVALO DE CONFIABILIDADE		
Inferior (R\$/m²):	R\$ 232,54	-4,13 %
Superior (R\$/m²):	R\$ 252,58	4,13%
AVALIAÇÃO DOS TERRENOS		
Área dos terrenos:	450,00m² (cada)	
VALOR DE MERCADO		
Unitário Saneado (R\$/m²):	R\$ 242,56	
Valor dos Terrenos:	R\$ 109.153,13 (cada)	

Nas análises técnicas para a determinação do valor de mercado para os terrenos, observou-se que o mercado imobiliário encontra-se conservador, com poucas ofertas, poucos negócios realizados, com prazos dilatados para a venda.

Deve-se destacar, ainda, que os valores apresentados para os elementos de pesquisa e para o imóvel avaliando consideram a venda à vista. Nos casos em que há parcelamentos anuais para a oferta pesquisada, foi considerado o cálculo de valor presente, sendo aplicada a taxa de 6% ao ano para se apurar o valor à vista.

3.2 - CONSOLIDAÇÃO DE VALORES

Como apontado no item 3.1, foi considerado neste Laudo o valor de mercado para terrenos com área de 450m², de forma a melhor adequar eventual necessidade de desmembramento futuro.

O objeto de avaliação, contudo, refere-se à fração não edificada do lote D2, quadra 321, neste Laudo já caracterizado como Lote Desmembrado A, com extensão total de 1.800m². O valor total para esse

Este documento é copia do original assinado digitalmente por ECOAPERÍCIAS E AVALIAÇÕES LTDA EPP e Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul. Protocolado em 08/02/2017 às 18:39, sob o número WCGR17080327636, e liberado nos autos digitais por Usuário padrão para acesso SAJ/AT, em 08/02/2017 às 21:48. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004844-78.2003.8.12.0001 e o código 1C4A568.

ECOAPERÍCIAS

imóvel, dessa forma, é resumido no quadro a seguir:

LOCAL	ÁREA	VALOR TOTAL
Fração 1 (Zulmira Borba)	450m ²	R\$ 143.525,44
Fração 2 (Zulmira Borba)	450m ²	R\$ 143.525,44
Fração 3 (Pracinhas)	450m ²	R\$ 109.153,13
Fração 4 (Pracinhas)	450m ²	R\$ 109.153,13
Subtotal		R\$ 505.357,14
Fator Grandeza de Área		0,98
TOTAL	1.800m²	R\$ 495.250,00

Do quadro acima tem-se, então, que o justo valor de mercado para o Lote Desmembrado A, com área de 1.800m² alcança o montante de **R\$ 495.250,00** (*quatrocentos e noventa e cinco mil, duzentos e cinquenta reais*), na data base de 30 de janeiro de 2017.

Destaque-se que a adequação do valor final, aplicando o fator grandeza de área, foi realizado com base no comportamento do mercado imobiliário, ajustando o valor final à dimensão do imóvel avaliado. Tal comportamento se equivale, em termos leigos, às vendas de varejo ou atacado (quanto maior o volume, menor o valor de venda). No item IV deste Laudo, o fator grandeza de área é devidamente fundamentado.

IV - CRITÉRIOS E FUNDAMENTAÇÃO

Os trabalhos relacionados à Engenharia de Avaliações consistem na mensuração do valor de uma determinada propriedade, bens e direitos em certo momento. A avaliação do imóvel em questão foi procedida com a observância de todas as diretrizes fixadas na Norma Técnica NBR 14653-2, que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens no

ECOAPERÍCIAS

que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos.

Os referidos trabalhos são, conforme preceituação da Lei 5.194, de 24 de dezembro de 1.966, da competência exclusiva do Engenheiro, do Arquiteto e do Engenheiro Agrônomo, sendo objeto das Normas específicas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, sendo tais preceituações obrigatórias em todas as manifestações escritas que caracterizem o valor dos imóveis, de seus frutos ou de direitos sobre os mesmos, judiciais ou extrajudiciais.

De acordo com as NORMAS acima referidas a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor do imóvel avaliando.

Para obtenção do valor de mercado dos terrenos foi adotado o Método Comparativo de Dados de Mercado por tratamento de fatores, para obtenção dos valores das benfeitorias e construções adotou-se o Método da Quantificação do Custo. Para a obtenção do valor de mercado do imóvel como um todo realiza-se a composição do valor do terreno, valor das construções e benfeitorias e o fator de comercialização, metodologia está denominada Método Evolutivo.

Cabe, ainda, definir alguns conceitos que se relacionam com a Engenharia de Avaliações, que poderão ou não ter aplicação no caso vertente:

- avaliação: determinação técnica do valor de um imóvel ou direito

ECOAPERÍCIAS

sobre o mesmo;

- valor potencial: é representado pela capacidade que o imóvel possui de produzir máxima renda; esse valor pode se situar aquém ou além do valor econômico; a avaliação vai mostrar se, em face do valor potencial, um negócio imobiliário oferece atrativos para a aplicação de capitais;

- valor econômico: tem-se referido valor quando o capital investido no imóvel propicia renda condizente com aquela que se obteria com aplicação do mesmo em um mercado normal e estável de investimento;

- valor de mercado: é o estabelecido nas inúmeras transações imobiliárias, sem que o evento tenha sido marcado por pressões de qualquer natureza no livre arbítrio dos transacionantes;

- benfeitoria: qualquer melhoramento incorporado permanentemente ao solo pelo homem, de modo que não se possa retirá-lo sem destruição, modificação, fratura ou dano daquilo produzido;

- lote: porção de terreno, com frente para vias públicas ou particulares, em condições de ser aproveitada, de imediato, para fins urbanos;

- gleba urbanizável: grande extensão de terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, por sua localização, aspectos físicos, destinação legal e existência de mercado comprador;

- profundidade equivalente: resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente efetiva;

ECOAPERÍCIAS

- elemento: é amostra buscada no mercado imobiliário, referente a negócios realizados, ofertas e opiniões extraídas junto a profissionais com alto conhecimento do mercado local, destinada a se ter dados relativos às condições de compra e venda, efetiva ou potencial, na região da avaliação ou a ela transponível;

- estado conservativo: incidente sobre as benfeitorias não reprodutíveis, destinado a identificar as condições do imóvel em relação ao seu estado de novo;

- índice regional: são índices que visam homogeneizar custos de transposição de valores apurados para determinada localidade diversa daquela onde se situa o bem avaliando; é calculado com base no diferencial de valor dos principais insumos básicos, existente entre o local da pesquisa realizada e aquele efetivamente praticado na localização avalianda; são utilizados para adequar os valores obtidos pelo método de custo, onde as planilhas, via de regra, são compostas e desenvolvidas com base em valores de insumos praticados na capital do Estado, devendo submetê-las a índices majorativos ou minoradores, que adequarão com as práticas nos centros de fornecimento de materiais próximos à região do imóvel avaliando;

- índice de benfeitoria: constitui percentual dedutível do valor global apresentado para um elemento, que permite obter-se o valor da terra nua efetivo, deduzindo o valor das benfeitorias;

- índice de depreciação: é o índice minorador dos valores apurados com base no método do custo de reprodução onde, em decorrência do

ECOAPERÍCIAS

estado do imóvel ou equipamento, sua funcionalidade, vida útil, vida efetiva, serão fixados o decréscimo valorativo do bem avaliando, em relação ao seu estado de novo;

- índice de adequabilidade de mercado: é índice que, aplicável sobre os valores obtidos pelo método do custo de reprodução, retratará, para obras de grande porte, a sua adequabilidade às necessidades regionais do mercado, circunstância essa que afeta diretamente a justa composição valorativa do bem avaliando;

- índice de transposição: são números, extraídos de pauta ou planta de valores de natureza pública, destinados a se ter parâmetros, decorrentes das condições de infra e superestrutura local e de mercado, que permitam levar valores de mercado colhidos em uma determinada região para outra de interesse avaliatório;

- vantagem da coisa feita: é o índice majorador aos valores obtidos pelo método do custo de reprodução, que incorpora ao valor final do bem avaliando, os benefícios de já estar a edificação, equipamentos, direitos e correlatos, plenamente concluídos, eliminando-se o período de investimento, os custos decorrentes da não disponibilidade do bem durante sua realização e transtornos mercadológicos ocorriáveis no período de construção;

- método comparativo: aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas, é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares;

- método do custo: aquele em que o valor das benfeitorias

ECOAPERÍCIAS

resultam de orçamento sumário ou detalhado, ou da composição do custo de outras iguais às que são objeto da avaliação (custo de reprodução) ou equivalentes (custo da substituição);

- vistoria: é o exame circunstanciado e a consequente descrição minuciosa de um imóvel, objetivando sua avaliação;

- método residual: aquele em que o valor do terreno é obtido subtraindo-se do valor total do imóvel, os custos de suas benfeitorias e as majorações decorrentes da aplicação do índice da vantagem da coisa feita, que é a remuneração do empresário pelas despesas financeiras, riscos do empreendimento, pró-labore e lucro;

- fator grandeza de área: variável quantitativa que pondera o efeito da área superficial sobre o valor unitário final de cada elemento;

- área: índice quantitativo, em m², próprio de cada elemento;

- fator de comercialização: é índice incidente sobre os valores dos elementos apurados, destinado a diferenciar valores de negócios efetivamente realizados de outros que estejam em oferta ou sejam opiniões;

- fator de melhoramentos públicos: aplicado quando os elementos apresentem divergência quanto aos melhoramentos públicos presentes no local onde se situam. Esse fator é adequado a partir da seguinte tabela elaborada pelo Engenheiro Ruy Canteiro, que fornece valores percentuais para cada melhoria usualmente encontradas nos loteamentos:

ECOAPERÍCIAS

1. Água	15%	6. Pavimentação	20%
2. Esgoto	10%	7. Telefone	05%
3. Luz Pública	05%	8. Gás	01%
4. Luz Domiciliar	15%	9. Arborização	01%
5. Guias, Sarjetas	10%		

4.1 - ENQUADRAMENTO E ESPECIFICAÇÃO

O nível de precisão será definido segundo a quantidade, a confiabilidade e o tratamento estatístico dispensado aos elementos pesquisados, sendo enquadrados em três níveis de rigor.

Segundo NBR 14.653, a especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do avaliador, 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 das amostras coletadas e, por isso, não é passível de fixação a priori.

A seguir são apresentadas as tabelas que, segundo a NBR 14.653-2, definem os graus de fundamentação e precisão deste laudo de avaliação:

ECOAPERÍCIAS

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO			
ITEM	DESCRIÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO	PONTOS ACUMULADOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizadas	8	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto.	3
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3
PONTUAÇÃO ACUMULADA			11
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ALCANÇADO NO LAUDO			II

GRAU DE PRECISÃO NA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO	
AMPLITUDE DE VARIAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Variação ≤ 30%	III
30% > variação < 50%	II
Variação ≥ 50%	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da média saneada na Planilha de Homogeneização	8,26%
GRAU DE PRECISÃO ALCANÇADO NO LAUDO	III

Atentando à aplicação dos critérios e métodos aplicados neste Laudo, segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas NBR 14653-2, o presente trabalho é classificado no **Grau II** quanto à fundamentação da avaliação e **Grau III** quanto à precisão do valor das terras, com amplitude do intervalo de confiabilidade de 8,26% de precisão.

IV - CONCLUSÃO

Feitas as devidas considerações técnicas nos itens “II” e “III” deste Laudo, CONCLUI este Perito que:

4.1 - do levantamento cadastral realizado no imóvel identificado como lote D2 - quadra 321, bairro Nova Lima, foram elaborados os Memoriais Descritivos apresentados no item 2.3 deste Laudo. Sendo necessário o desmembramento do referido imóvel, tais Memoriais podem ser utilizados para os devidos registros e alterações dominiais. Feitas as considerações técnicas pertinentes, no item II, a divisão do imóvel integral foi elaborada como segue:

a) Lote Remanescente B: segmento no qual se localizam as construções erigidas pela Requerida, ficando reservado para o mesmo a extensão de **1.800m²** (*um mil e oitocentos metros quadrados*);

b) Lote Desmembrado A: área não edificada, disponível para eventual desmembramento, com extensão de **1.800m²** (*um mil e oitocentos metros quadrados*);

4.2 - do item III obtém-se que o justo valor de mercado para o Lote Desmembrado A, com extensão de 1.800m², alcança a importância de **R\$ 495.250,00** (*quatrocentos e noventa e cinco mil, duzentos e cinquenta reais*), na data base de 30 de janeiro de 2017;

4.3 - caso haja a definição para se parcelar o Lote Desmembrado A, foi realizada a avaliação também para a hipotética divisão desse segmento em 4 áreas com 450m² cada uma, como se observa no item 3.1

ECOAPERÍCIAS

deste Laudo, encerrando os seguintes valores de mercado:

LOCAL	ÁREA	VALOR TOTAL
Fração 1 (Zulmira Borba)	450m ²	R\$ 143.525,44
Fração 2 (Zulmira Borba)	450m ²	R\$ 143.525,44
Fração 3 (Pracinhas)	450m ²	R\$ 109.153,13
Fração 4 (Pracinhas)	450m ²	R\$ 109.153,13
TOTAL	1.800m²	R\$ 505.357,14

O posicionamento para cada fração acima mencionada está devidamente demonstrado no Croqui apresentado no texto introdutório do item III deste Laudo.

V - ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a acrescentar, fica encerrado o presente Laudo Pericial no contexto dos Autos 0004844-78.2003.8.12.0001/01, da 10^a Vara Cível da Comarca de Campo Grande/MS, armazenado sob a numeração L0010_03_01, emitido para a data base de 08 de fevereiro de 2017, em formato digital em 25 (*vinte e cinco*) laudas, sendo uma de rosto e as demais numeradas de 1 a 24. Integra este Laudo, 3 (três) Anexos.

Engenheiro Agrônomo, MSc FERNANDO MACHADO KLEIN
Sócio Diretor ECOA Perícias e Avaliações Ltda.
CREA-SP 5060456948, Visto-MS 10947

ECOAPERÍCIAS



ANEXO 01

Fichas de Pesquisa (1 lauda)

ECO PERÍCIAS

fls. 474

FICHAS DE PESQUISA DE MERCADO L0010_03_01

FICHA	ENDEREÇO	ÁREA	CONDIÇÃO	TOPOGRAFIA	FORMA	SUPERFÍCIE	MELHORIAS PÚBLICAS				EDIFICAÇÕES		INFORMANTE
							Água	Esgoto	Luz Pública	Luz domic.	Descrição	Valor	
01	Rua Alfredo Borba, 807	360,00m²	Oferta	R\$ 150.000,00	plana	regular	seca	sim	Guias/Sarj.	não	Edicula com 90m², bom estado de manutenção, padrão simples.	R\$ 64.800,00	Eduardo - (67) 99939-9890 - proprietário
02	Rua Alberto da Veiga, 961	360,00m²	Oferta	R\$ 80.000,00	plana	regular	seca	sim	Guias/Sarj.	não	Edicula com 36m², regular estado, padrão simples	R\$ 15.120,00	Proprietário - Valter - (67) 99909-4708
03	Rua Cláudio Manoel da Costa (entre Rua Zulmira Borba e Rua Alfredo Borba)	360,00m²	Oferta	R\$ 200.000,00	plana	regular	seca	sim	Guias/Sarj.	não	Casa com 2 quartos, bom estado, padrão médio. Edicula em bom estado, padrão simples. Área total de 120m²	R\$ 99.000,00	Proprietário - Senhor João - (41) 368-3085
04	Rua Cláudio Manoel da Costa (entre Rua Zulmira Borba e Rua dos Pracinhas)	360,00m²	Oferta	R\$ 100.000,00	plana	regular	seca	sim	Guias/Sarj.	não	Terreno livre	R\$ 0,00	Corretora - Rosália - (67) 99995-7145
05	Rua Cláudio Manoel da Costa (entre Rua Zulmira Borba e Rua dos Pracinhas)	360,00m²	Oferta	R\$ 100.000,00	plana	regular	seca	sim	Guias/Sarj.	não	Terreno livre	R\$ 0,00	Corretora - Rosália - (67) 99995-7145
06	Rua Cláudio Manoel da Costa (entre Rua Zulmira Borba e Rua dos Pracinhas)	360,00m²	Oferta	R\$ 100.000,00	plana	regular	seca	sim	Guias/Sarj.	não	Terreno livre	R\$ 0,00	Corretora - Rosália - (67) 99995-7145
07	Rua dos Pracinhas (entre Rua Cláudio Manoel da Costa e Rua Alberto da Veiga)	360,00m²	Oferta	R\$ 90.000,00	plana	regular	seca	sim	Guias/Sarj.	não	Terreno livre	R\$ 0,00	Corretora - Rosália - (67) 99995-7145
08	Rua dos Pracinhas (entre Rua Cláudio Manoel da Costa e Rua Alberto da Veiga)	360,00m²	Oferta	R\$ 90.000,00	plana	regular	seca	sim	Guias/Sarj.	não	Terreno livre	R\$ 0,00	Corretora - Rosália - (67) 99995-7145
09	Rua John Kennedy, próximo à esquina com a Rua Jorge Mascarenhas	360,00m²	Oferta	R\$ 110.000,00	plana	regular	seca	sim	Guias/Sarj.	não	Terreno livre	R\$ 0,00	Corretor - Claudemiro - (67) 99627-2625

ECO PERÍCIAS E AVALIAÇÕES LTDA.

Av. Afonso Pena, 5723 - sl 1504 - CEP. 79.031-010 | C. Grande - MS | ecoa@ecoapericias.com

ECOAPERÍCIAS



ANEXO 02

Planilhas de Homogeneização (2 laudas)

ECOAPERÍCIAS

fls. 476

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ECOA PERÍCIAS E AVALIAÇÕES LTDA EPP e Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul. Protocolado em 08/02/2017 às 18:39, sob o número WCGRT7080327636 e liberado nos autos digitais por Usuário padrão para acesso SA/JAT em 08/02/2017 às 21:48. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pestejudicial/pgvabr/ConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004844-78.2003.8.12.0001 e o código 1C44568.

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PESQUISADOS												L0010_03_01		
Local do imóvel: Rua Zulmira Borba, Quadra 321, Lote D2 - Nova Lima - Campo Grande/MS.														
AUTOS:		0004844-78.2003.8.12.0001/01 - 10ª VC de C. Grande/MS										VL MERC TERRENO		
REQTE.:		Nivaldo Pires de Matos										R\$ 143.525,44		
REQDO.:		Construtora Degrau												
CONDIÇÕES PARADIGMAS:														
Área: 450,00m²			Índice Fiscal: 1000			Topografia: plana								
Melhorias		Água: sim		Esgoto: sim		Luz pública: sim			Luz domiciliar: sim					
Públicas:		Arborização: sim		Gás: não		Guias/Sarjetas: sim			Pavimentação: sim					
Superfície:		seca		Forma: regular		Data base: 30 de janeiro de 2017								
Ft. Transposição da Tabela = Índice fiscal do imóvel avaliando / Índice fiscal da ficha de pesquisa.														
Ficha	Válida	Área (m²)	Valor total do imóvel (R\$)	Valor construções (R\$)	Valor unitário terreno (R\$/m²)	Índice Fiscal	Ft. Transp.	Ft. Fonte	Ft. topogr.	Ft. Forma	Ft. Grandeza de área	Ft. de melhorias públicas	Ft. Superf.	Valor unit. final (R\$/m²)
01	sim	360,00	150.000,00	64.800,00	236,67	1.000	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,31	1,00	280,07
02	sim	360,00	80.000,00	15.120,00	180,22	1.000	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,31	1,00	213,28
03	sim	360,00	200.000,00	99.000,00	280,56	1.000	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,31	1,00	332,01
04	sim	360,00	100.000,00		277,78	1.000	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,31	1,00	328,73
05	sim	360,00	100.000,00		277,78	1.000	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,31	1,00	328,73
06	sim	360,00	100.000,00		277,78	1.000	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,31	1,00	328,73
07	sim	360,00	90.000,00		250,00	1.000	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,31	1,00	295,85
08	sim	360,00	90.000,00		250,00	1.000	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,31	1,00	295,85
09	sim	360,00	110.000,00		305,56	1.000	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,31	1,00	361,60
Lim. sup. (+30%): R\$ 399,37/m²												Média: R\$ 307,20/m²		
Lim. inf. (-30%): R\$ 215,04/m²												Ficha descartada 2		
Média saneada:												R\$ 318,95/m²		
Extensão superficial do terreno												450,00m²		
Valor total do imóvel para 30 de janeiro de 2017												R\$ 143.525,44		
Intervalo de confiança:		80,00%		Variação no intervalo de confiança:		4,13%		Valor máximo de mercado para o imóvel:			R\$ 149.453,94			
								Valor mínimo de mercado para o imóvel:			R\$ 137.596,95			

ECOAPERÍCIAS E AVALIAÇÕES LTDA.

Av. Afonso Pena, 5723 - sl 1504 - CEP. 79.031-010 | C. Grande - MS | ecoa@ecoapericias.com

ECOAPERÍCIAS

fls. 477

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PESQUISADOS										L0010_03_01				
Local do imóvel: Rua dos Pracinhas, Quadra 321, Lote D2 - Nova Lima - Campo Grande/MS.														
AUTOS: 0004844-78.2003.8.12.0001/01 - 10ª VC de C. Grande/MS					VL MERC TERRENO									
REQTE.: Nivaldo Pires de Matos										R\$ 109.153,13				
REQDO.: Construtora Degrau														
CONDIÇÕES PARADIGMAS:														
Area: 450,00m ²			Índice Fiscal: 1000			Topografia: plana								
Melhorias		Água: sim		Esgoto: sim		Luz pública: sim			Luz domiciliar: sim					
Públicas:		Arborização: sim		Gás: não		Guias/Sarjetas: não			Pavimentação: não					
Superfície: seca			Forma: regular			Data base: 30 de janeiro de 2017								
Ft. Transposição da Tabela = Índice fiscal do imóvel avaliando / Índice fiscal da ficha de pesquisa.														
Ficha	Válid a	Área (m ²)	Valor total do imóvel (R\$)	Valor construções (R\$)	Valor unitário terreno (R\$/m ²)	Índice Fiscal	Ft. Transp.	Ft. Fonte	Ft. topogr.	Ft. Forma	Ft. Grandeza de área	Ft. de melhorias públicas	Ft. Superf.	Valor unit. final (R\$/m ²)
01	sim	360,00	150.000,00	64.800,00	236,67	1.000	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	213,00
02	sim	360,00	80.000,00	15.120,00	180,22	1.000	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	162,20
03	sim	360,00	200.000,00	99.000,00	280,56	1.000	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	252,50
04	sim	360,00	100.000,00		277,78	1.000	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	250,00
05	sim	360,00	100.000,00		277,78	1.000	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	250,00
06	sim	360,00	100.000,00		277,78	1.000	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	250,00
07	sim	360,00	90.000,00		250,00	1.000	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	225,00
08	sim	360,00	90.000,00		250,00	1.000	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	225,00
09	sim	360,00	110.000,00		305,56	1.000	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	275,00
Lim. sup. (+30%): R\$ 303,72/m²										Média: R\$ 233,63/m ²				
Lim. inf. (-30%): R\$ 163,54/m²										Ficha descartada 2				
Média saneada:										R\$ 242,56/m²				
Extensão superficial do terreno										450,00m ²				
Valor total do imóvel para 30 de janeiro de 2017										R\$ 109.153,13				
Intervalo de confiança:		80,00%		Variação no intervalo de confiança:		4,13%		Valor máximo de mercado para o imóvel:			R\$ 113.661,83			
								Valor mínimo de mercado para o imóvel:			R\$ 104.644,42			

ECOAPERÍCIAS E AVALIAÇÕES LTDA.

Av. Afonso Pena, 5723 - sl 1504 - CEP. 79.031-010 | C. Grande - MS | ecoa@ecoapericias.com

ECOAPERÍCIAS



ANEXO 03

Registros Fotográficos (2 laudas)

ECO A PERÍCIAS



rua Zulmira Borba, com lote D2 à esquerda



Rua Lourenço da Veiga, com lote D2 à esquerda



rua dos Pracinhas, com lote D2 à esquerda



Portão de acesso ao imóvel - parte não edificada



Ocupação observada no Lote D2 - Prédio ocupado (à esquerda) e obra inacabada à direita



Limite para o Lote Remanescente (ocupado)



Obra inacabada no segmento ocupado

ECOAPERÍCIAS



vista geral da Área Desmembrada A - desocupada



Limite do Lote Desmembrado com o Lote B2, a partir da rua Zulmira Borba



Limite do Lote Desmembrado com o Lote B2, a partir da rua dos Pracinhas