

Excelentíssimo Dr. Juiz da 4ª U.P.J. Varas Cíveis e Ambientais do Tribunal de Justiça – GO.

Processo: 5162303-61.2018.8.09.0051

Classe – Assunto: Processo Cível: Ação Execução de Título Extrajudicial.

Polo Ativo/Autor: Ipiranga Produtos de Petróleo S/A. (IPP).

Polo Passivo/Réu: Petro Comercio de Combustíveis Ltda, Posto Marinheiro Ltda, Paulo Henrique Ribeiro De Araújo

JOSÉ AUGUSTO DE PAULA CARDOSO, honrado com a nomeação de Perito Judicial nos autos da AÇÃO CÍVEL, acima numerada, movida pela Ipiranga Produtos de Petróleo S/A (IPP) em face de Petro Comercio de Combustíveis Ltda, Posto Marinheiro Ltda, Paulo Henrique Ribeiro de Araújo após realização dos estudos que se fizeram necessários, passo, agora, a apresentar os resultados das análises periciais, conforme abaixo:

LAUDO PERICIAL

De acordo com a nomeação feita pelo Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz, da 4º U.P.J. Varas Cíveis e de Arbitragem do Tribunal de Justiça - GO, eu José Augusto de Paula Cardoso, Perito Judicial de Engenharia Civil nomeado, elaborei o laudo segundo o artigo 473 do Código Processo Civil, que segue logo abaixo.

1 – Ata de diligência pericial:

A Diligência pericial foi realizada em 08 de março de 2.024, às 11h:00min e finalizada às 15h40min, no endereço da parte ativa do processo situado na Rodovia BR-153, km 190, s/n, CEP 76.400-000, zona rural na cidade de Uruaçu - GO; e regiões próximas; participaram desta diligência os seguintes profissionais abaixo:

NOME	PARTE	CARGO
José Augusto de Paula Cardoso	Perito do Juiz	Perito Judicial - CNAI: 29001 CRECI: 29491 - CREA: 8283/D GO



Foto 01: Início Diligência Pericial

2 – Dos Autos:

A exequente celebrou com a sociedade Petro Comércio de Combustíveis Ltda, em 09/08/2013, um "Contrato de Cessão de Marcas, Fornecimento de Produtos e Outros Pactos com Revendedor" ("CFP"). Por meio daquele ajuste, a primeira executada assumiu, entre outras, a obrigação de adquirir com exclusividade produtos combustíveis comercializados pela Ipiranga, até a quantidade total mínima prevista no instrumento contratual.

Além disso, ficou autorizado à Petro Comércio de Combustíveis Ltda, o uso da marca e demais sinais distintivos da exequente, em razão do padrão de qualidade neles reconhecido.

Entretanto, não cessaram aí as relações negociais havidas entre as partes.

Ocorre que outras atividades são comumente desenvolvidas nos postos de serviços da Rede Ipiranga, como, e.g., aquelas conhecidas pelas marcas AM/PM (loja de conveniência e Jet Oil (troca de óleo)), ambas exploradas pela sociedade AM/PM Combustíveis Ltda, em regime de franquia empresarial.

Na espécie, a primeira executada se interessou pela franquia Jet Oil.

Nos termos do contrato de franquia empresarial celebrado, a franqueada deveria adquirir de fornecedores homologados e instalar na Loja Jet Oil, os móveis, equipamentos e utensílios indicados pela franqueadora.

Ato sequente, pois, a sociedade Petro Comércio de Combustíveis Ltda adquiriu da Ipiranga os móveis, equipamentos e utensílios necessários à instalação e ao funcionamento da Loja Jet Oil, todos eles adequadamente descritos na relação anexa ao contrato de compra e venda.

O preço - a ser pago em 48 (quarenta e oito) parcelas mensais e sucessivas, com vencimento inicial em "210 dias após a entrega dos bens objeto do contrato", ficou assim composto: "Somatório dos valores das notas fiscais relativas a todos os bens descritos e caracterizados no Anexo I, acrescidos das despesas pertinentes ao frete e à montagem dos respectivos bens, cujos valores serão conhecidos por ocasião da entrega dos equipamentos ao COMPRADOR".

Sobre o valor acima descrito (dividido em 48 parcelas mensais e consecutivas) incidiriam "juros remuneratórios de 1,00% ao mês pela Tabela Price". Por outro lado, em caso de inadimplemento, os valores devidos seriam corrigidos monetariamente (de forma integral) e acrescidos de "juros de mora de 1,00% ao mês calculados dia a dia, da multa moratória de 10,00% e de honorários advocatícios de 20,00% sobre o total devido"

Por fim, as partes ajustaram que a infração do contrato de franquia Jet Oil e/ou o descumprimento de qualquer das obrigações oriundas da compra e venda de equipamentos acarretariam o vencimento antecipado de toda a dívida, operando-se a constituição em mora pelo ajuizamento da ação judicial cabível, pela falta de pagamento.

Sucedo que não foi efetuado o pagamento de nenhuma das 48 (quarenta e oito) parcelas do preço pela aquisição e instalação dos equipamentos.

A fim de obviar qualquer alegação em sentido contrário, a credora lembra que o documento particular assinado pelo devedor e por duas testemunhas é título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784, III, do Código de Processo Civil.

No caso, estão presentes também os requisitos de certeza, liquidez e exigibilidade da dívida (CPC, art. 783). Veja-se que a Petro Comércio de Combustíveis Ltda - ME se obrigou a pagar à ora exequente as quantias descritas no campo 13 do instrumento contratual, em 48 (quarenta e oito) prestações mensais e sucessivas, a primeira das quais estaria vencida "210 (duzentos e dez) de 8 dias após a entrega dos bens objeto do contrato".

Por outro lado, as partes expressamente convencionaram o vencimento antecipado da dívida, caso não fosse regularmente adimplida qualquer das obrigações previstas no contrato.

Tampouco se pode questionar a liquidez da dívida, uma vez que o título, embora não mencione seu total exato, "contém em si todos os elementos necessários à sua apuração mediante simples cálculo aritmético" (RT 613/148, 667/163, JTJ 158/181).

Convém registrar, ainda, que está inicial se faz acompanhar das Notas Fiscais que comprovam a entrega dos equipamentos adquiridos (docs. 05, 06 e 17). Assim, considerados todos esses aspectos e as previsões contratuais pertinentes, tem-se que a exequente é credora da quantia total de R\$ 123.988,96 (cento e vinte e três mil e novecentos e oitenta e oito reais e noventa e seis centavos), em valores atualizados até 08/01/2018

3 – Da Contestação:

Conforme o histórico de eventos apresentados nos autos, se verifica que a causa de pedir da presente demanda está embasada no suposto inadimplemento parcial em face do primeiro executado Petro Comércio de Combustíveis Ltda.

Todavia, inobstante o negócio jurídico em questão ter sido firmado tão somente entre a exequente e o primeiro executado Petro Comércio de Combustíveis Ltda., temos que o Posto Marinheiro Ltda compõe o pólo passivo da presente demanda na qualidade de garantidor hipotecário. Todavia, importante salientar que o Posto Marinheiro Ltda não é parte legítima para figurar no pólo passivo da presente demanda. Inicialmente, pela simples análise dos documentos que instruem os autos, verifica-se que o Posto Marinheiro Ltda, na pessoa de seus representantes legais, Waldir Gonçalves de Araújo e Maria Ribeiro de Araújo, outorgou garantia hipotecária em favor da exequente mediante a Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária datada de 16/08/2011, com prazo de vigência de 72 (setenta e dois) meses para o cumprimento das obrigações firmadas pelo executado Petro Comércio de Combustíveis Ltda perante a exequente. Em seguida, na data de 07/11/2011, o executado Posto Marinheiro Ltda, na pessoa de seus representantes legais, Waldir



P E R I C I A S

www.ipcpericias.com.br

Gonçalves de Araújo e Maria Ribeiro de Araújo, ajustaram a Escritura Pública de Aditivo à Garantia Hipotecária visando aumentar o valor máximo da hipoteca em favor da exequente, ratificando todas as demais cláusulas e condições da Escritura aditada.

Posteriormente, na data de 28/08/2013, o executado Posto Marinheiro Ltda, somente através de seu representante legal Waldir Gonçalves de Araújo firmou nova Escritura Pública de Aditivo à Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária com a finalidade de aditar o prazo de vigência da hipoteca pelo prazo de 08 (oito) anos a partir da data de 16/08/2011. Dessa forma, temos que a última Escritura Pública de Aditivo à Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária, datada de 28/08/2013, não foi celebrada seguindo os critérios legais, vez que o executado Posto Marinheiro Ltda foi representado somente pelo sócio Sr. Waldir Gonçalves de Araújo, não contendo a concordância da outra sócia da empresa, Sra. Maria Ribeiro de Araújo.

Importante destacar que o instrumento constitutivo do executado determina de forma expressa que para que a sociedade possa alienar, hipotecar ou penhorar bens móveis e imóveis de sua propriedade é indispensável à assinatura em conjunto dos sócios, o que não ocorreu no presente caso, vez que não consta a assinatura da então sócia Maria Ribeiro de Araújo, mas tão somente do sócio Waldir Gonçalves de Araújo, gerando um vício incurável que valida a ocorrência de nulidade do instrumento em questão, vez que realizado em desacordo com o contrato social do ora executado. Segue o teor da cláusula nona, da Décima Quarta Alteração e Consolidação Contratual do executado Posto Marinheiro Ltda.

Para alienar, hipotecar ou penhorar bens móveis e imóveis da sociedade, inclusive outorgar escritura pública de compra e venda, para contrair empréstimos junto a rede bancária ou com terceiros, que exijam garantias de bens sociais em hipoteca é indispensável a assinatura em conjunto com os sócios. Para abertura, movimentação e encerramento de contas bancárias os sócios poderão assinar em conjunto ou isoladamente.

Assim, considerando a ausência de condição válida e regular da Escritura Pública de Aditivo à Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária, datada de 28/08/2013, deve ser reconhecido e declarado o vício de forma, face ao não preenchimento da forma prescrita em lei, com a consequente ausência de condição de validade, nos termos dos Artigos 1.042 e 1.663 do Código Civil.

Não se pode ignorar o que impõe o ato constitutivo, devendo a pessoa jurídica ser representada nos termos do seu contrato social, não sendo admissível que pessoa sem poderes pratique atos em nome da sociedade. Dessa forma, resta claro que a Escritura Pública de Aditivo à Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária firmada somente pelo sócio Sr. Waldir Gonçalves de Araújo, e sem a assinatura da Sra. Maria Ribeiro de Araujo, não se traduz em ato válido, restando comprovada a nulidade da Escritura Pública de Aditivo à Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária, datada de 28/08/2013. Portanto, resta configurada a ausência de consentimento por falta de manifestação de vontade da parte, sendo considerado inexistente o ato praticado em nome da sociedade por um só de seus representantes, quando os estatutos exigem a presença de dois.

Isto posto, a exequente não pode manejar a presente ação em face do executado Posto Marinheiro Ltda, haja vista que o prazo de vigência da hipoteca findou-se aos 16/08/2017, termo este previsto na Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária celebrada em 16/08/2011, motivo pelo qual deve ser reconhecida, de ofício, a nulidade da Escritura Pública de Aditivo à Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária, datada de 28/08/2013, vez que realizada em desacordo com o contrato social do ora executado Posto Marinheiro Ltda.

Consoante se depreende dos autos, temos que o bem imóvel da referida matrícula 03.130 com área total certa e exata de meio alqueire (0,50 alqueire), correspondente a 24.200,00 m² em terras de campos situada na Fazenda dos Macacos do município Uruaçu é objeto de garantia da execução em andamento.

Todavia, ocorre que este é o imóvel em que reside a proprietária do executado Posto Marinheiro Ltda, Sra. Maria Ribeiro de Araújo, sendo que a constrição vem trazendo e trará diversos prejuízos a ela. Nesse diapasão, o executado requer a substituição do bem penhorado, nos termos da legislação. Conforme documentação em anexo (Certidão de Inteiro Teor, Certidão Negativa de Ônus e “Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de Imóvel Urbano”), o executado é proprietário do imóvel abaixo descrito, cuja avaliação é superior ao débito atualizado da presente demanda, sendo cabível e indicada a substituição, não trazendo prejuízos às partes.

Uma gleba de terras, com área total de 9,68 hectares, em terras somente de campos de crias, dentro do perímetro urbano deste município, provinda e deduzida da 2ª gleba do quinhão nº 39, da divisão geodésica e judicial, situada no imóvel denominado “Fazenda “Macacos””, no município de Uruaçu - GO. Conforme “Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de Imóvel Urbano” ora anexado, além do imóvel ofertado possuir benfeitorias, estar em ótimo estado de uso e conservação, o mesmo possui valor venal periciado em R\$ 800.000,00 (Oitocentos mil reais). Assim, temos que a legislação autoriza a substituição do bem penhorado, nos casos de demonstrada onerosidade ao executado e inexistência de prejuízo ao exequente, conforme in casu. Além disso, inexistente qualquer prejuízo ao exequente na modificação, sendo os bens equivalentes. Indicada, portanto, a substituição.

Pelo exposto, o executado Posto Marinheiro Ltda requer a substituição do bem penhorado (matrícula nº 03.130) pelo imóvel acima descrito (matrícula nº 23.287), retirando, pois, a constrição sobre o primeiro bem, suspendendo-se quaisquer atos posteriores sobre o imóvel penhorado (matrícula nº 03.130). Requer-se, ainda, a intimação do exequente para que se manifeste sobre a concordância de tal substituição, como medida de justiça e segurança.

4 – Das análises técnicas da perícia, indicação e recebimento das provas periciais.

4.1 – Objetivos específicos - Objeto da perícia:

O presente laudo tem por objetivo específico/objeto da perícia a verificação *in loco* do valor de mercado do imóvel supracitado através do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** em conformidade com a Norma Brasileira para a Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR. 14.653 de 2.011 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte - 2 (Imóveis Urbanos) identificar o atual valor venal de mercado referente aos imóveis situados na Rodovia BR-153, km 190, s/n, CEP 76.400-000, na Zona Rural na cidade de Uruaçu - GO; e regiões próximas.

De posse dos elementos, informações e documentos constantes dos autos, passo, a seguir à descrição das análises e conclusões deste trabalho pericial, segundo os critérios, técnicas e exames levados a efeito, na profundidade que julgo cabível e necessário para o caso, permeado pela equidade e isenção necessárias para a total validade do trabalho técnico pericial.



Fotos 02 e 03: Imagem do imóvel.

4.2 - Objetivos Gerais:

Os objetivos gerais foram: a identificação da existência de uma infraestrutura em funcionamento qual não apresentava relativamente consolidada, possuindo basicamente: pavimentação asfáltica (Rodovia BR 153, Km 190) com acostamento, algumas áreas para venda e as circunstâncias atuais desta infraestrutura se encontrava em plenas condições de uso para a população local.

Coleta de dados de áreas próximas e opinião de mercado de algumas imobiliárias e corretores da região.

4.3 - Método:

O método utilizado foi à entrevista, a observação e a experimentação. Os levantamentos e observações foram realizados por meio de equipamentos de medição, contato visual e/ou tátil e registros fotográficos, além de coleta de informações feitas diretamente com os envolvidos, algumas imobiliárias da região e todas as informações contidas nos autos do processo eletrônico do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás.

O método utilizado foi o **MCDM - Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, conjugado com o MCCRБ – Método Comparativo de Custos de Reprodução de Benfeitorias**, vide o conceito e explicitação no item 4.9 deste Laudo Pericial de Avaliação.

O laudo pericial foi elaborado conforme a NBR 13.752, artigo 473 do Novo Código do Processo Civil (NCPC) e devidamente registrado no CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia região de Goiás.

4.4 - Cenário do imóvel:

Constitui-se objeto do presente trabalho avaliatório um imóvel comercial, objeto da matrícula 03.130 Cartório Registro Geral de Imóveis da Comarca de Uruaçu - GO. O imóvel em tela está situado na rodovia BR-153, km 190, s/n, CEP 76.400-000, na zona Rural na cidade de Uruaçu - GO.

De posse dos elementos, informações e documentos constantes dos Autos, passo, a seguir informar a metodologia utilizada e à descrição das análises e observações de cada um dos itens e ambientes do imóvel objeto deste trabalho pericial, segundo os critérios, técnicas e exames levados a efeito, na profundidade que julgo cabível e necessário para o caso, permeado pela equidade e isenção necessárias para a total validade do trabalho técnico pericial.

Descrição do imóvel avaliando, que possui a área é de 0,50 alqueires equivalentes a 24.200,00m² em terras de campos situada no lugar denominado “Fazenda Macacos”, para as benfeitorias foi adotada padrão de acabamento normal/baixo.

4.4.1: Entrada do Posto Marinheiro:

A pavimentação é dividida em dois trechos, trecho com bloquetes em concreto e trecho em concreto usinado desempenado com espessura em torno de 10 cm na área de abastecimento.



Fotos 4, 5, 6 e 7: Trechos com pavimentação em bloquetes de concreto.



Fotos 8 e 9: Trechos com pavimentação concreto usinado desempenado.

4.4.2: Restaurante / Churrascaria:

A área medida *in loco* é de 36,40 metros de frente e fundo; 30,60 metros nas laterais totalizando uma área 1.114,00 m².

A maior parte do estacionamento é descoberta, possui uma parte coberta em estrutura metálica com lonas em péssimo estado de conservação. O piso da área externa e da área interna é granito, com forro em gesso, possuem na área interna dois lavatórios com cuba de apoio, fechamento em alvenaria de tijolos rebocados, pintados e esquadria em vidro temperado.

A cozinha possui revestimento cerâmico nas paredes, com bancada de pedra de granito cinza com uma cuba e uma torneira, considerada cozinha industrial com três exaustores.

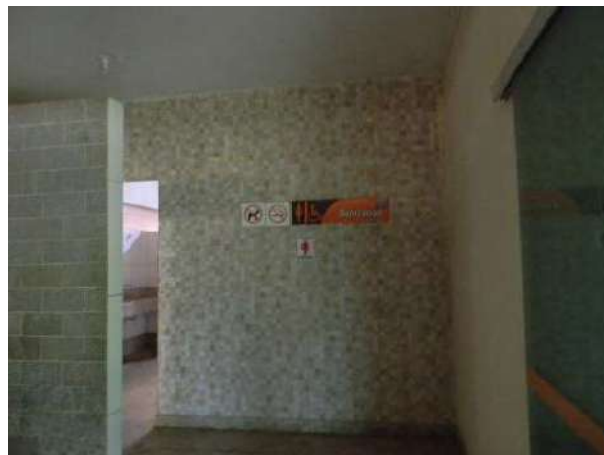
O banheiro apresenta o forro em laje plana rebocada e pintada, piso em granito, bancada em granito com quatro cubas e quatro torneiras, sete boxes com vaso sanitário e mais sete boxes com vaso sanitário e chuveiros.

Estrutura do telhado em estruturas metálicas com telhas cerâmicas do tipo plan pintadas na parte inferior e apresenta calha sem tubo de queda. A área construída medida *in loco* é de aproximadamente 1.114,00 m². O estado de conservação regular necessitando de reparos simples e idade aparente de 20 anos.









Fotos de 10 à 31: Restaurante área externa e área interna.

4.4.3: Dormitório:

O Dormitório foi demolido, este ficava na entrada do posto na saída para Campinorte.



Foto 32: Local do dormitório demolido

4.4.4: Área administrativa:

A área administrativa na parte interna e externa possui piso em ardósia, forro da área externa é em PVC, dois banheiros, sendo: o primeiro com piso cerâmico, forro PVC, bancada de granito branco siena, uma cuba e torneira, dois boxes sendo um com vaso sanitário e outro com chuveiro; o segundo possui piso cerâmico, forro de gesso, cinco boxes, sendo: três com chuveiro e dois com vaso sanitário, uma cuba e torneira sem bancada.

O refeitório possui na entrada uma porta de vidro temperado, piso em ardósia, forro de gesso e uma pia com cuba em inox.

O depósito possui divisórias em placas de Eucatex, janela de correr em vidro temperado, piso em ardósia, janela fixa e janela basculante.

O escritório possuem três salas com piso cerâmico, portas e divisórias em placas de Eucatex, forro de gesso. A área construída medida *in loco* é de aproximadamente 423,00 m², com estado de conservação no geral é considerado regular necessitando de reparos simples e idade aparente de 25 anos.







Fotos 33 a 45 : Área administrativa.

4.4.5: Área de serviço:

Com estrutura de telhado em madeira com cobertura em telhas de fibrocimento, janelas de ferro de correr e também em vidro temperado, bancada da pia em granito com cuba de inox sem torneira, piso cerâmico, divisória em alvenaria com revestimento cerâmico, porta de entrada em grade metálica, bancada de alvenaria com revestimento cerâmico e granito, tanque duplo em pvc rígido e duas torneiras, o banheiro com porta de madeira, piso cerâmico, alvenaria com revestimento cerâmico, bancada em granito com torneira e um vaso sanitário; com estado de conservação regular necessitando de reparos e idade aparente de 25 anos; a área construída medida *in loco* é aproximadamente 64,00 m².





Fotos 46 a 49: Área de Serviço.

4.4.6- Câmara fria:

A câmara fria possui paredes com revestimento duplo em PVC, parte interna com piso de borraca preto, prateleiras em estrutura metálica, refrigerador, com a cobertura externa com pilares de concreto armado, tesouras de estrutura metálica com cobertura em telhas de fibrocimento e piso de concreto; a área construída medida *in loco* é de 24,00 m² com estado de conservação regular necessitando de reparos e idade aparente de 20 anos.





Fotos 50 a 52: Câmara Fria.

4.4.7: Residência no Fundo do posto:

A residência localizada no fundo do posto possui a seguinte divisão interna: sala de estar, quarto e banheiro social, com os revestimentos e acabamentos: cobertura em telha cerâmica tipo plan, com estrutura de madeira, na área externa foi construído um tanque com torneira, o piso cerâmico interna e externa, porta e janela em chapa de ferro, divisão interna com divisórias em placas de Eucatex e forro PVC, a área construída medida *in loco* é de aproximadamente 80,00 m², com estado de conservação regular necessitando de reparos e idade aparente de 15 anos.

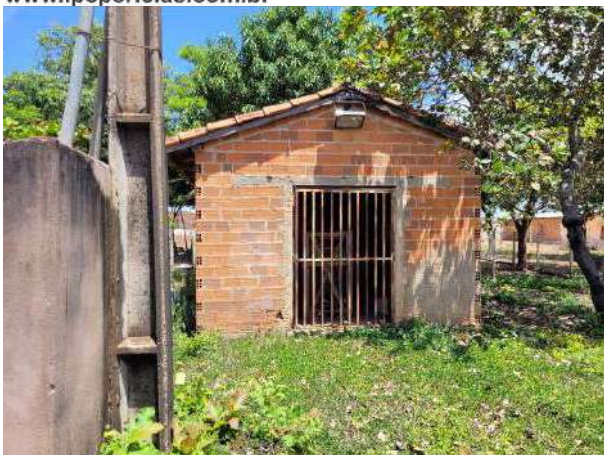




Fotos 53 à 58: Residência no fundo do posto.

4.4.8- Depósito no fundo do posto:

O depósito no fundo do posto executado em alvenaria de tijolo furado sem revestimentos, com estrutura em concreto armado, cobertura em telhas cerâmicas, estrutura do telhado em madeira, piso cimentado, com a área construída medida in loco é de 24,00 m²; com estado de conservação ruim e idade aparente de 25 anos.



Fotos 59 à 62: Depósito fundo do posto.

4.4.9- Torre da caixa d'água:

São duas caixas d'água externa com capacidade de volume de 10.000 litros em fibra de vidro da marca Fortlev, uma assentada na torre elevada de concreto armado e a outra assentada em uma base de cimento no piso térreo, área construída de aproximadamente 10,00 m²; estado de conservação regular necessitando de reparos e idade aparente de 25 anos.



Fotos 63 e 64: Torre das caixas d' água

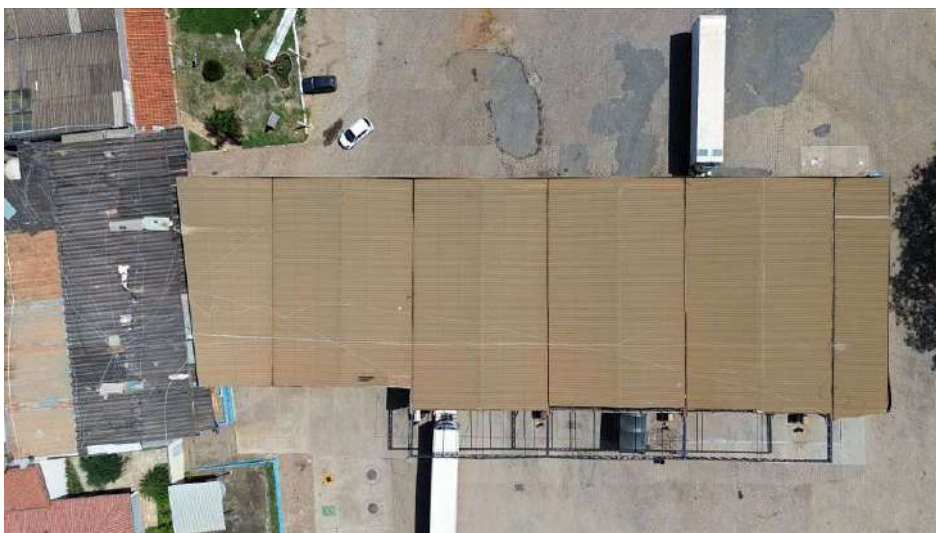
4.4.10- Cobertura da área de abastecimento de combustíveis do posto:

A cobertura das bombas de combustíveis do posto foi executada em estrutura metálica com cobertura telhas metálica de zinco, apresentando alguns trechos sem telhas, totalizando uma área descoberta medida *in loco* de 160,00 metros quadrados e algumas tesouras metálicas danificadas.

A pavimentação do posto inicialmente foram de broquetes de concreto, mas na área coberta destinada ao abastecimento de combustíveis esta foi substituída (segundo informações do frentista Sr. Fernando que trabalha no local desde do ano 2.000), por concreto armado desempenado.

O posto possui oito bombas de combustível de dois bicos e mais duas bombas de combustíveis de quatro bicos.

A área de cobertura medida *in loco* é de 27,00 metros de largura por 60,00 metros de comprimento, totalizando uma área construída de 1.620,00 m²; o estado de conservação da estrutura é regular necessitando de reparos importantes e idade aparente de 25 anos.









Fotos 65 à 79: Cobertura das bombas de combustíveis do posto.

4.5 - Observações Preliminares:

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as **Normas Técnicas da ABNT**, Avaliação de Bens, registradas no **INMETRO** como **NBR 14.653/2011** – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte - 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

A documentação fornecida for: o contrato de compra e venda, alterações contratuais, contrato de franquia, escritura hipoteca, certidões de matrícula números 23.287 e 3.130.

Em elementos constatados *in loco* quando da vistoria ao imóvel, efetuada em 08 de março de 2.024, às 11h00min.

Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, corretores, imobiliárias, etc.).

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; foram feitas medições de campo, as observações *in loco* foram feitas com instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé. Foi realizada vistoria por meio dos aparelhos (trena metálica, trena laser, prancheta), Drone e fotos.

Este laudo está sendo elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional, o avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens deste laudo.

De acordo com a Resolução nº 218 do CONFEA determinam as atribuições profissionais do Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo nas diversas modalidades e, conforme a **Resolução nº 345 do CONFEA: "São de atribuição privativa dos Engenheiros, em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, devidamente registrados nos Conselhos Regionais de Engenharia e Agronomia – CREA**, as atividades de vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, bem como, suas partes integrantes e pertences, como máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidades públicas, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, devem ser de atribuição dessas profissões."

O presente Laudo atende a recomendações e critérios estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) e International Valuation Standards Council (IVSC), além das exigências impostas por diferentes órgãos, como Comitê de Pronunciamentos Contábeis (Empresa Solicitante) Ministérios da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, Comissão de Valores Mobiliários (CVM), Superintendência de Seguros Privados (SUSEP), Regulamento do Imposto de Renda (RIR), Comitê Brasileiro de Avaliadores de Negócios (CBAN), etc.

4.6 – Caracterização da região:

A microrregião está inserida no zoneamento rural, apesar do **DECRETO MUNICIPAL** comentado pelo corretor Clóves Pereira de Oliveira da Imobiliária Bandeirantes, que relata neste decreto, que todo município da região seria de expansão urbana, porém as características do imóvel são rurais.



Apresenta densidade ocupacional baixa, padrão econômico médio/baixo, possui fácil acessibilidade é servida por rede de infraestrutura via de acesso pavimentada (rodovia BR-153), poço de água potável, rede de energia elétrica, telefone, fica aproximadamente 10 km da sede do município de Uruaçu.

4.7 – Caracterização do imóvel:

O imóvel comercial com padrão construtivo normal/baixo, já citados nos subitens do item 4.4 deste laudo pericial.

4.8 – Considerações sobre o mercado:

O mercado imobiliário, de um modo geral, é variável ao longo do tempo e depende fundamentalmente dos níveis de oferta e demanda, estando ligados à política econômica de investimentos.

A atual conjuntura econômica tem levado a uma redução do poder aquisitivo da chamada “classe média”, o que tem restringido a demanda. Verifica-se um baixo número de ofertas e um pequeno número de vendas efetivas nos últimos meses, dessa forma, concluímos que o imóvel possui uma baixa liquidez.

No tocante às transações de imóveis na região, observamos que as operações comerciais são realizadas em um período variando de doze a vinte e quatro meses, razão pela qual, classificando o presente imóvel como de baixa liquidez.

4.9 - Metodologia, Pesquisas e Cálculos.

DCCDM - Direto Comparativo de Dados de Mercado, este método define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes.

É primeiramente realizada uma pesquisa de mercado buscando a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, se usado toda a evidencia disponível.

Esta etapa, que envolve estrutura e estratégia de pesquisa, inicia-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com auxílio de teoria e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura de pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes a para explicarem a formação de valor e estabelecidas às supostas relações entre si e com as variáveis dependentes.

Os dados pesquisados foram obtidos em contato direto com os proprietários ou intermediários (corretores e imobiliárias), selecionando aqueles ofertados com características mais próximas ao do objeto da avaliação.

Na pesquisa efetuada no mercado local foram obtidos 05 elementos, conforme tabela de dados amostrais – Anexo, no modelo desenvolvido, relativos a ofertas e vendas efetivas de imóveis no entorno e circunvizinhos.

MCCRB - Método Comparativo de Custo de Reprodução de Benfeitorias, este método que calcula o valor das benfeitorias, pela reprodução dos custos de seus componentes, a composição dos custos é feita com base em orçamento detalhado ou sumário, em função do rigor do trabalho avaliatório. Devem, ainda, serem justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional das benfeitorias.

A estimativa do custo, de reprodução de benfeitoria a partir dos custos tabelados pelo SINDUSCON – Sindicato da Indústria da Construção Civil, ou pelo SINAPI – Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil e tabela de composição de custos da GOINFRA.

A vistoria detalhada das benfeitorias avaliadas tem como objetivo principal examinar as especificações dos materiais aplicados, para estimação do padrão construtivo, a tipologia, o estado de conservação e a idade aparente.

4.10 – Determinação do valor venal:

Fazendo-se a estimativa inferencial do valor venal do imóvel em questão com utilização do modelo acima referido (**item 4.9**), obtivemos os seguintes resultados para a média, considerando estimativa pontual e campo de arbítrio correspondente à semi-amplitude de 15%:

Foram coletados na pesquisa 05 elementos amostrais, que fazem parte do anexo, bem como informações de ofertas e/ou transações de imóveis, com características e atributos que pudessem influenciar na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor do imóvel avaliando.

A coleta de elementos comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência de acordo com as Normas.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foram desenvolvidos modelos de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- **Valor Total:** variável independente quantitativa, que indica o valor de transação da edificação avalianda.
- **Área do terreno:** variável independente quantitativa, que informa a área total do terreno de cada elemento da pesquisa de dados, amplitude de 48.400,00 m².
- **Unitário (R\$/m²):** variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor total e sua respectiva área do terreno.

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no Anexo.

Fazendo-se a estimativa inferencial do valor venal do imóvel em questão com utilização do modelo acima referido, obtivemos os seguintes resultados para a média, considerando estimativa pontual e campo de arbítrio correspondente à semi-amplitude de 15%:

Atributos para determinação do terreno		
Área do terreno:	24.200,00 m ²	
Origem da informação:	Venda	
Topografia:	Plana	
Resultados		
	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)
Estimativa Pontual:	8,84	213.928,00
Valor de mercado:	213.900,00	

DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS EDIFICAÇÕES:

O valor das construções, no caso foi obtido baseando-se no estudo do “Custo Unitários Básicos de Construção”, calculados de acordo com a Lei Federal n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas técnica (ABNT) e são correspondente ao mês de Dezembro de 2016, sendo sempre levadas em consideração às depreciações das construções em função da idade aparente, do estado de conservação e depreciação de ordem funcional.

Para a determinação das depreciações, aplicaremos o “Método Ross-Heidecke”, cujo valor atual da benfeitoria é obtido através da aplicação do percentual redutor relativo à depreciação física acumulada (idade e conservação do imóvel). A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada item, conforme os padrões seguintes:

Condições físicas	Classificação	est.	coef.
Não sofreu nem requer reparos	Ótimo	1,0	0,000%
	Muito bom	1,5	0,032%
Requer ou recebeu pequenos reparos	Bom	2,0	2,520%
	Intermédio	2,5	8,090%
Requer reparações simples	Regular	3,0	18,100%
	Deficiente	3,5	33,200%
Requer reparações importantes	Mau	4,0	52,600%
	Muito mau	4,5	75,200%
Valor de demolição (residual)	Demolição	5,0	100,00%

Item	Benfeitoria	Idade	Vida	Estado	Residual	Área	Unitário	Valor novo	Depreciação	Valor depreciado
1	Restaurante/banheiro	20	60	3,0	10%	1.114,00	2.084,21	2.321.809,94	67,3%	1.563.274,63
2	Administração/escritório	25	60	3,0	10%	423,00	2.264,95	958.073,85	62,0%	593.577,65
3	Área de serviço	25	60	3,0	10%	64,00	1.903,48	121.822,72	62,0%	75.475,65
4	Câmara fria	20	60	3,0	10%	24,00	2.084,21	50.021,04	67,3%	33.679,17
5	Residência fundo	15	50	2,5	10%	80,00	2.084,21	166.736,80	76,6%	127.701,71
6	Deposito	25	50	3,5	10%	24,00	1.051,34	25.232,16	47,6%	12.004,20
7	Cobertura metálica	25	60	3,5	10%	1.620,00	569,20	922.104,00	52,4%	482.963,50
8	Torre da caixa d'água	25	60	3,5	10%	10,00	1.051,34	10.513,40	52,4%	5.506,52
9	Pavimentação bloquete	25	60	3,0	10%	24.720,00	95,00	2.348.400,00	62,0%	1.454.958,56
10	Pavimentação concreto	20	60	3,0	10%	1.620,00	96,48	156.297,60	67,3%	105.235,17
Total das benfeitorias						3.359,00		7.081.011,51	62,9%	4.454.376,75
Valor do terreno										213.900,00
Fator de comercialização										90%
Valor total										4.201.449,08
Valor adotado										4.201.000,00
Valor unitário da benfeitoria-C.U.B da Construção-SINDUSCON-GO, Mês: 02/23										

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo Pericial, atribuímos ao imóvel em questão (terreno e edificações), sito na rodovia BR-153, km 190, s/n, CEP 76.400-000, zona Rural na cidade de Uruaçu – GO na presente data, o **valor de mercado atual é de R\$ 4.201.000,00 (Quatro milhões e duzentos e um mil reais).**

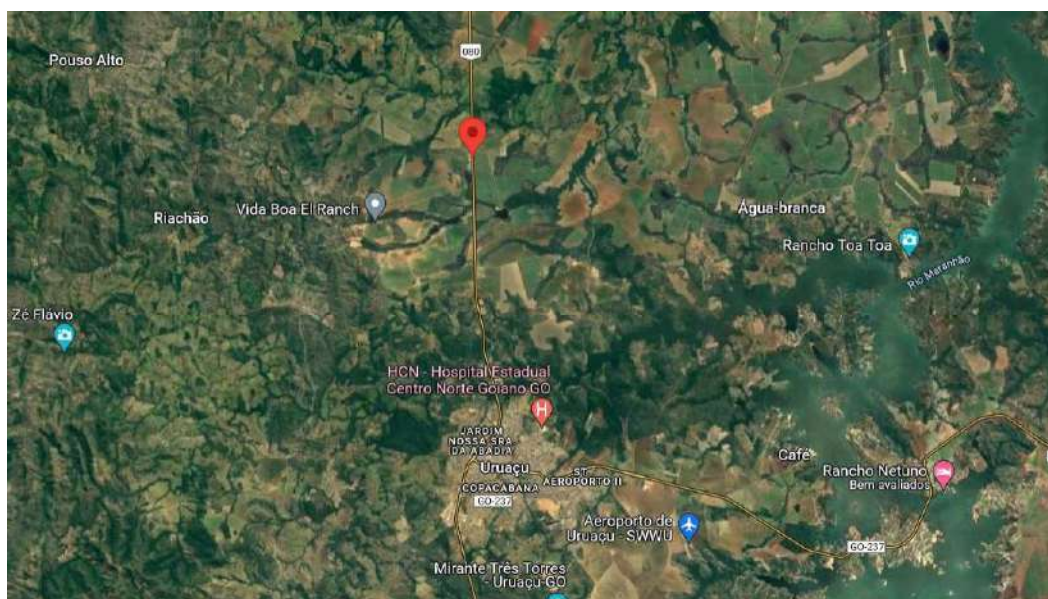
4.11 – Especificação da avaliação:

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como para 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 da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.

Atingiu-se o Grau II de precisão e Grau II de fundamentação, utilizando o modelo de regressão linear, de acordo com a NBR 14.653-1 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, registrada no INMETRO como NBR 14.653-2, não obstante o esforço com vistas a atingir uns níveis mais rigorosos, que fazem parte do anexo.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza em uma avaliação.

4.12 – Mapa de Localização:



5.0 – Respostas aos quesitos:

Nos autos do processo eletrônico do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás até a última data do último evento 141 na data 05/03/204 não foram peticionados quesitos, apenas o valor venal do imóvel em estudo.

6.0 – Referências Bibliográficas:

- Norma Brasileira para a Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR. 14.653 de 2.011 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte - 2 (Imóveis Urbanos), da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- Norma Brasileira a NBR 13.752, artigo 473 do Novo Código do Processo Civil (NCCP), da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- DANTAS, Rubens Alves – Engenharia de Avaliações: uma Introdução à Metodologia Científica. – São Paulo: Pini, 1.998
- BERRINE, Luis Carlos – “Avaliação de Imóveis”, Livraria Freitas Bastos: 1.976
- Engenharia de Avaliações – IBAPE/SP, Qualidade em Perícias e Avaliações. – São Paulo: Pini, 2.007.
- Publicações do COBREAP – Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias
- FIKER, José – Manual de Avaliações e Perícias de Imóveis Urbanos – São Paulo: Oficina do Texto, 2.019.
- CAIRES, Hélio Roberto Ribeiro de - Novos Tratamentos Matemáticos em Temas de Engenharia de Avaliações, São Paulo: PINI, 1.978, 2ª Edição.

- FIGUEREDO, Flávio Fernando, Glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias: IBAPE/SP, 2.002.
- MAIA Neto, Francisco, - Introdução à Engenharia de Avaliação e Perícias Judiciais: Belo Horizonte: Del Rey, 1.992.
- DINIZ, Maria Helena, Código Civil Anotado: São Paulo; Editora Saraiva; 2.017, 18ª Edição.
- SALGADO, Valéria Martins, - Apostila do Curso de Avaliações de Imóveis – Metodologia Científica: Goiânia: 2.014.

7.0 - Pesquisa e Tratamento de dados pesquisados na região situado na Rodovia BR-153, km 190, CEP 76.400-000, zona Rural na cidade de Uruaçu - GO.

Vide planilha em Anexo

8.0- Anexos (Fotos Drone):































9 – Encerramento:

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliação não representa um número exato e sim expressão 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 efetivas específicas relacionadas aos interesses das partes envolvidas.

Dando por encerrado a missão, o perito do juiz apresenta o Laudo Pericial de Avaliação em 55 folhas, impressas e enumeradas de um só lado, última página que vão assinadas e datadas. É o que requer e pede deferimento

Goiânia, 04 de Abril de 2.024.



Perito Judicial: José Augusto de Paula Cardoso
CONFEA: 100184647-8
CREA: 8283/D-GO
CRECI: 29491
CNAI: 29001

Planilha de dados pesquisados de terrenos

No.	Endereço Bairro	Área do Terreno m ²	Valor do Imóvel	Referência da Informação	Oferta ou Venda	Fator de Fonte	Fator de Área	Fator de Topografia	Fator de Superfície	Melhoramento Público	Fator de Acessibilidade	Valor Homogeneizado
1	Rodovia BR-153 Frente ao Posto Marinheiro	48.400,00	R\$ 400.000,00	Antonio Borges 62.981114848	Oferta	0,90	1,09	1,00 plano	1,00 seca	1,00	1,00	8,11
2	Rodovia BR-153 Expansão Urbana	48.400,00	R\$ 600.000,00	Imob. Bandeirante 62.33571300	Oferta	0,90	1,09	1,00 plano	1,00 seca	0,80	1,00	9,73
3	Rodovia BR-153 Zona Rural	48.400,00	R\$ 500.000,00	Maxsuel Nunes 62.985982902	Oferta	0,90	1,09	1,00 plano	1,00 seca	1,00	1,00	10,13
4	Rodovia BR-153 frente para rodovia	48.400,00	R\$ 350.000,00	Paladium Imóveis 62.33574344	Oferta	0,90	1,09	1,00 plano	1,00 seca	1,00	1,00	7,09
5	Rodovia BR-153 frente para rodovia	48.400,00	R\$ 450.000,00	Antonio Borges 62.981114848	Oferta	0,90	1,09	1,00 plano	1,00 seca	1,00	1,00	9,12
											Media	8,84

Fatores:

<i>Análise estatística dos dados</i>	
Média homogeneizada	8,84
Desvio Padrão	1,24
Variação da Amostra	1,53
Curtose	(0,19)
Intervalo	0,60
Mínimo	7,09
Máximo	10,13
Soma	44,19
Contagem do N.º de dados	8,00
Área do avaliando	24.200,00
Valor homogeneizado 01	8,11
Valor homogeneizado 02	9,73
Valor homogeneizado 03	10,13
Valor homogeneizado 04	7,09
Valor homogeneizado 05	9,12
Média Saneada	8,84
Valor de mercado	213.876,28

Variando de 0,60 até 1,00 em função da confiabilidade da fonte, onde: venda (1,00) e Oferta (0,60 a 0,90).
Raiz quarta da razão entre a testada de referência sobre a testada do dado pesquisado
Plano (1,0), declive 5% (0,95), declive 10% (0,9), declive superior a 10% (0,8), declive suave (0,95) e declive acentuado (0,9).
Superfície seca (1,00), alagadiça (0,70), brejosa ou pantanosa (0,60) e permanente alagada (0,50)
Água (0,15), esgoto (0,10), luz domiciliar (0,15), luz pública (0,05), pavimentação (0,30), meio-fio (0,10) e telefone (0,05).
Acesso: Ótimo (1,00), Muito bom (0,95), Bom (0,90), Desfavorável (0,8), Mau (0,75) e Péssimo (0,70).

Campo de Arbitrio para intervalo de Confiância de 80%
Limite de confiança máximo = 9,73
Limite de confiança mínimo = 8,57

Eng. Jose Augusto de Paula Cardoso
CREA 8283/D-GO

Observação importante, o presente trabalho fundamenta-se:

Nos elementos constatados "in loco" pelo Responsável Técnico, por ocasião da vistoria ao imóvel avaliando, nas informações obtidas junto ao mercado O serviço foi executado em observância das normas da ABNT/NBR 5676, 8951, 8976, 8977 e preceitos contidos no Código de ética profissional, resolução O contrato se responsabiliza pelo sigilo, confiabilidade dos dados, elementos envolvidos na avaliação, sem prejuízo das responsabilidades legais cabíveis. O serviço foi executado em observância das normas da ABNT/NBR 14.653-2 e preceitos contidos no Código de ética profissional, resolução 205 do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA.

CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO - FEVEREIRO - 2024 NBR 12.721:2006 – CUB 2006

PROJETOS – PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	1.903,48	R-1	2.264,95	R-1	2.817,89
PP-4	1.751,29	PP-4	2.122,01	R-8	2.267,83
R-8	1.660,88	R-8	1.858,78	R-16	2.386,03
PIS	1.266,69	R-16	1.804,62		

PROJETOS – PADRÃO COMERCIAIS

CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL - 8	2.120,43	CAL - 8	2.264,15
CSL - 8	1.850,73	CSL - 8	2.017,55
CSL - 16	2.471,53	CSL - 16	2.690,27

PROJETOS – PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

PROJETO	
RP1Q	1.884,12
GI	1.051,34

Valor referencial (R\$/m ²) R-16A		Variação mês %	Variação ano %	Variação 12 meses %
2.386,03		0,598	0,894	4,063
MATERIAIS	MÃO-DE-OBRA	EQUIPAMENTO	DESPESAS ADMINISTRATIVAS	TOTAL
1.215,61	1.110,42	8,10	51,90	2.386,03

MÃO DE OBRA (custo médio R\$/hora)

Pedreiro de massa	h	11,3790
Servente	h	6,9500
Engenheiro	h	59,069

Os valores acima referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **FEVEREIRO DE 2024**.

"Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

Projetos-Padrão que compõem a norma NBR 12.721:2006

Padrão Baixo

Residência Unifamiliar (RI)
Prédio Popular (PP)
Residência Multifamiliar (R8)
Projeto de Interesse Social (PIS)

Comercial Alto

Comercial Andar Livre (CAL-8)
Comercial Salas e Lojas (CSL-8)
Comercial Salas e Lojas (CSL-16)

Padrão Normal

Residência Unifamiliar (RI)
Prédio Popular (PP)
Residência Multifamiliar (R8)
Residência Multifamiliar (R16)

Residência Popular (RP1Q)

Galpão Industrial (GI)

Padrão Alto

Residência Unifamiliar (RI)
Residência Multifamiliar (R8)
Residência Multifamiliar ((R16)

Comercial Normal

Comercial Andar Livre (CAL-8)
Comercial Salas e Lojas (CSL-8)
Comercial Salas e Lojas (CSL-16)