

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Campo Grande
Vara Regional de Falências, Recuperações e CP Cíveis

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL ⁽¹⁾

Aos trinta dias do mês de Agoto do ano de 2024, nesta Cidade de Campo Grande, no Fórum Local, onde em diligência me encontrava, eu, Adriana Corre Capurro Alves, Oficial(a) de Justiça infra-assinado, a fim de dar cumprimento ao respeitável mandado de Avaliação e Constatação nº.001.2024/086418-3, extraído dos autos 0005151-94.2024.8.12.0001, Ação de Falência, em que **COMPANHIA RENASCENÇA INDUSTRIAL** move contra **CONFECÇÕES CARTOLA LTDA E OUTROS, PROCEDI À AVALIAÇÃO**, conforme segue:

1- CONDIÇÕES PRELIMINARES

A perícia de qualquer tipo de bem, pelo conjunto de uma série de elementos, constitui uma tarefa árdua e extensa, tendo em vista todos os dados e fatores a serem tomados em condições para que o trabalho represente um retrato tão fiel da realidade encontrada.

A complexidade do campo de Valorações, Avaliações e Relatório de Vistoria exigem por parte do profissional envolvido uma gama considerável de conhecimento, resultados de experiências adquiridas ao longo dos anos com atividades, não só técnicas como também administrativas. Relevante ainda, é a necessidade que tem o perito avaliador de ampliar o seu conhecimento a servo de entendimento nos diversos ramos do conhecimento técnico, dando-lhe uma visão de conjunto do trabalho, sem que extrapole sua modalidade de formação.

2-RESSALVAS E PRINCÍPIOS

De acordo com a Professora **Asmaa Abdullah Hendawy**, a avaliação de bens faz parte dos Atos Jurídicos, e por isso deve observar-se alguns princípios, os quais tem força cogente, devendo ser respeitado por todos, e alguns casos sobrepondo-se a lei, inclusive na elaboração do Laudo de Avaliação ⁽²⁾

Além dos princípios gerais da avaliação, importa frisar que, para elaboração deste laudo foram observados:

I - todas as condições limitativas imposta pela metodologia empregada, de acordo com as normas da ABNT, NBR 14653 – 1 e NBR 14653 – 2;

II - para o estudo da propriedade foi empregado o método mais recomendado, e o laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Processo Civil.

3- LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO ^{(3) e (4)}

O imóvel objeto do presente laudo de avaliação trata-se do **“Lote de terreno sob nº 21 (vinte e hum) da quadra nº 138 (cento e trinta e oito), do bloco 08, do loteamento denominado NOVA CAMPO GRANDE, nesta cidade, medindo 13,00 metros de frente por 30,00 metros da frente aos fundos, e área total de 390,00, metros quadrados, limitando-se: Frente, com a Rua Oitenta e Dois; fundos, com os lotes 07 e 08; lado direito, com o lote 20; e lado esquerdo, com o**

lote 22", de acordo com a matrícula nº 1.540, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição. Imóvel devidamente inscrito no cadastro municipal sob o nº 11790060212.

4- CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA

O local onde se encontra o imóvel possui, rede de energia, iluminação pública, coleta de lixo, rede de telefonia. A escola mais próxima fica a menos de 1 quilômetro do local, porém o Posto de Saúde mais próximo fica no Bairro Vila Serradinho. O imóvel está situado em arruamento sem pavimentação asfáltica.

5- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL ⁽⁵⁾

Trata-se de terreno plano, sem edificações.

6- DATA DA VISTORIA ⁽⁶⁾

A vistoria no local foi realizada em 11 de Julho, de 2024.

7- MÉTODO AVALIATIVO ⁽⁷⁾

O valor do imóvel será determinado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, seguindo o preconizado pela NBR 14.653-1 da ABNT, após efetuar uma pesquisa de imóveis em situações equivalentes às o do imóvel avaliando, no mesmo bairro, bairros vizinhos ou similares, de tal modo que a comparação fosse possibilitada, ponderado os atributos por homogeneização para formação de preços. Na presente avaliação, buscou-se atender ao determinado na Resolução COFECI 1.066/2007.

7-1 Dados do Terreno Avaliando

DADOS DO TERRENO AVALIANDO		
ITEM		
1	ÁREA (m²)	390,00
2	TESTADA (m)	13,00
3	PROFUNDIDADE (m)	30,00
4	ESQUINA	NÃO
5	MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
5.1	REDE DE ÁGUA	SIM
5.2	REDE DE ESGOTO	NÃO
5.3	REDE DE ENERGIA ELÉTRICA	SIM
5.4	GALERIAS PLUVIAIS	NÃO
5.5	REDE DE TELEFONIA	SIM
5.6	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	SIM
5.7	PAVIMENTAÇÃO	NÃO
5.8	GUIAS E SARJETAS	NÃO
5.9	TRANSPORTE COLETIVO	NÃO
5.10	TOPOGRAFIA	PLANO



fls. 58

7-1-1 Cálculo do Valor do Terreno

Para a determinação do valor médio do terreno naquela localidade, foram utilizados como imóveis paradigmas terrenos ofertados no Site Infoimóveis conforme segue.

7.1.2. Imóveis paradigmas

Nº	ID	BAIRRO	ENDEREÇO	ÁREA(m²)	TESTA DA (M)	PROFUNDIDADE (M)	VALOR PEDIDO PARA A VENDA	VALOR UNITÁRIO	PAVIMENTAÇÃO	ESQUINA	TRANSPORTE COLETIVO
1	582077	Vila Nova Campo Grande	Av. Amaro Castro Lima	514,80	15,00	35,00	R\$ 300.000,00	R\$ 582,75	SIM	NÃO	NÃO
2	504638	Vila Nova Campo Grande	Av. Sete	525,00	15,00	35,00	R\$ 180.000,00	R\$ 342,86	SIM	NÃO	NÃO
3	449347	Vila Nova Campo Grande	Av. Wilson Paes de Barros	455,00	13,00	35,00	R\$ 160.000,00	R\$ 351,65	SIM	NÃO	NÃO
4	568776	Vila Nova Campo Grande	Av. Wilson Paes de Barros	455,00	14,00	36,00	R\$ 150.000,00	R\$ 329,67	SIM	NÃO	NÃO
5	576303	Vila Nova Campo Grande	Rua Noventa	390,00	13,00	30,00	R\$ 100.000,00	R\$ 256,41	NÃO	NÃO	NÃO
6	482921	Vila Nova Campo Grande	Rua Noventa	391,00	14,00	31,00	R\$ 85.000,00	R\$ 217,39	NÃO	NÃO	NÃO
7	488479	Vila Nova Campo Grande	Rua Oitenta e Oito	435,00	15,00	29,00	R\$ 125.000,00	R\$ 287,36	NÃO	SIM	NÃO
8	539058	Vila Nova Campo Grande	Rua Oitenta e Sete	390,00	13,00	30,00	R\$ 120.000,00	R\$ 307,69	NÃO	NÃO	NÃO

7.1.3 Tratamento das amostras

ITEM	FATOR DE PONDERAÇÃO	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3	IMÓVEL 4	IMÓVEL 5	IMÓVEL 6	IMÓVEL 7	IMÓVEL 8
1	Fator Oferta	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
2	Profundidade do Terreno	1,17	1,17	1,17	1,20	1,00	1,03	0,97	1,00
3	Fator Esquina	1	1	1	1	1	1	1,1	1
4	Fatores de Melhoramentos Públicos								
4.1	Rede de Água	1	1	1	1	1	1	1	1
4.2	Rede de Esgoto	1,1	1,1	1,1	1,1	1	1	1	1
4.3	Rede de Energia Elétrica	1	1	1	1	1	1	1	1
4.4	Galerias Pluviais	1,1	1,1	1,1	1,1	1	1	1	1
4.5	Rede Telefônica	1	1	1	1	1	1	1	1
4.6	Iluminação Pública	1	1	1	1	1	1	1	1
4.7	Pavimentação	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1	1	1
4.8	Guias e Sarjetas	1	1	1,1	1	1,1	1	1,1	1
4.9	Transporte Coletivo	1	1	1,1	1	1	1,1	1,1	1
4.10	Fator Topografia	1	1	1	1	1	1	1	1
Total do Fator de Ponderação		1,39755	1,39755	1,6910355	1,43748	1,089	1,023	1,15797	0,9
Valor do m² do Imóvel amostra		582,75	342,86	351,65	329,67	256,41	217,39	287,36	307,69
Valor do metro Homogeneizado		814,42	479,16	594,65	473,89	279,23	158,00	332,75	276,92
Σ		R\$ 3.409,03							
Preço do m² (Média)		R\$ 426,13							

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCISCO JUNIOR LOPES KOLLING, liberado nos autos em 24/09/2024 às 16:48.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005151-94.2024.8.12.0001 e código F0Uuat3A.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PU5NM LQXCX 3TRZB PYMH

fls. 59

7.1.3 Cálculo do desvio padrão

	VALOR DO METRO QUADRA DO (X ₂)	MÉDIA (X ₁)	(X ₂ -X ₁)	(X ₂ -X ₁) ²
1	814,4231	426,13	388,29	1927,21
2	479,16	426,13	53,03	1927,21
3	403,27	426,13	-22,86	5093,67
4	473,8945	426,13	47,77	1927,21
5	438,89	426,13	12,76	11446,86
6	158	426,13	-268,13	30241,21
7	332,75	426,13	-93,38	48004,81
8	240	426,13	-186,13	8445,61
Σ				109013,79

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n-1}}$$

DP = 330,1724 / 2,65
DP = 124,5933

7.1.4 Determinação do coeficiente de variação

$cv = (\bar{O} / X_1) \cdot 100$
cv = 29,23842
cv > 15%

Cálculo de confiança segundo a Variação "t" de Student, para n-1=6

LIMITE SUPERIOR = 426,13 + 1,42 X 124,5933 / 2,65

LIMITE SUPERIOR = 398,66

LIMITE INFERIOR = 426,13 - 1,42 X 124,5933 / 2,65

LIMITE INFERIOR = 265,13

Uma vez que apenas três amostras estão contidas no intervalo de confiança, adota-se como valor médio do metro quadrado para esta avaliação, o valor da média aritmética das três amostras: (R\$ 279,23 + R\$ 332,75 + R\$ 276,92) = R\$,888,90/3 = R\$ 296,30

7.1.5 Valor do terreno



fls. 60

Levando-se em conta que a área do terreno é de 390 m², e que o valor do metro quadrado adotado para esta avaliação, é de R\$ 296,30, de acordo com o Método Comparativo de Dados de Mercado, o valor do terreno é de R\$ 115.557,00 (Cento e quinze mil, quinhentos e cinquenta e sete Reais), o qual arredondo para R\$ 115.000,00 (Cento e quinze mil Reais).

7.2.1 Cálculo do Valor total do imóvel

Desta forma **AVALIO O IMÓVEL** em R\$ 115.000,00 (Cento e quinze mil Reais), podendo o imóvel ser comercializado dentro de um intervalo de confiança de 10%, ou seja, entre R\$ 103.500,00 (Cento e três mil e quinhentos Reais) e R\$ 127.770,00 (Cento e vinte e sete mil, setecentos e setenta Reais).⁽⁸⁾

8- REGISTRO FOTOGRÁFICO

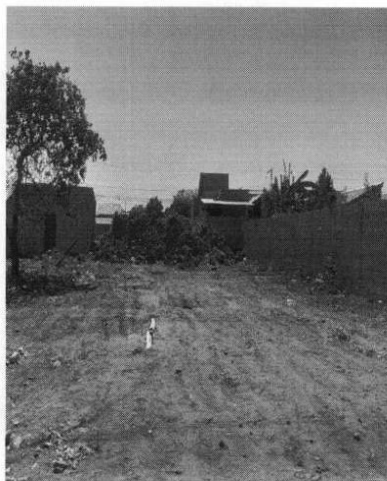


Foto 01

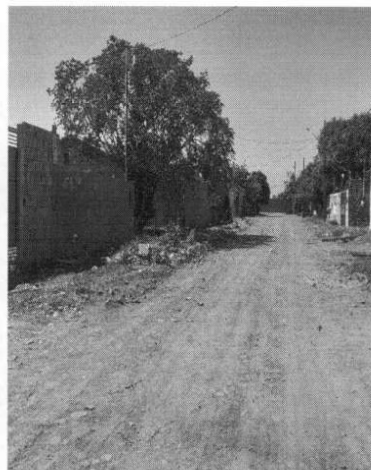


Foto 02


Adriana Correa Capurro Alves
Oficiala de Justiça e Avaliadora
Matrícula 10.847

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCISCO JUNIOR LOPES KOLLING, liberado nos autos em 24/09/2024 às 16:48.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005151-94.2024.8.12.0001 e código F0Uuat3A.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5NM LQXCX 3TRZB PYMHB