

Pablo de Romero Gonçalves Dias – CNAI – 14.272.

Campo Grande - MS, 30 de maio de 2023.

PERÍCIA JUDICIAL

Autos: 0801310-24.2021.8.12.0014 – Ação de Execução de Título Extrajudicial.

1º Vara Cível de Maracaju – Mato Grosso do Sul.

Requerente: Juízo da 1ª Vara Cível de Maracaju – Dr. Marco Antonio Montagnana Moraes.

Rua Camélia, nº 45 – Chácara Cachoeira em Campo Grande – MS – (67) 98111-7769

E-mail: pablromero@buennas.com.br



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Autos: 0801310-24.2021.8.12.0014 – Ação de Execução de Título Extrajudicial.

Exequente: Innsbruck Gestão e Participação Societária LTDA.

Executado: Madre de Dios Agropecuária e Participação LTDA e outro.

Destinatário: Juízo da 1ª Vara Cível de Maracaju – Dr. Marco Antonio Montagnana Moraes.

Objeto: Realização da avaliação para apuração do valor de 24 imóveis (terrenos e terrenos com benfeitorias) todos devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis de Maracaju – MS.

PABLO DE ROMERO GONÇALVES DIAS, advogado e corretor de imóveis, devidamente registrado na Ordem dos Advogados do Brasil sob o nº 10.047 e no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – CNAI nº 14.272, controlado pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis, nomeado por este Douto Juízo na qualidade de PERITO JUDICIAL, tendo realizado as devidas pesquisas e diligências necessárias para o bom desempenho do encargo atribuído, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência, requerer a juntada do resultado do trabalho desenvolvido, com a apresentação dos métodos e resultados abaixo.

No dia 18 de maio de 2023, em atenção à determinação do Excelentíssimo Senhor Juiz de Direito da 1ª Vara Cível de Maracaju – Dr. Marco Antonio Montagnana Moraes, deu-se início formal ao trabalho pericial cujo objeto é a apuração do potencial valor de 24 imóveis, em sua maioria terrenos e alguns com benfeitorias, todos devidamente individualizados.

Foi formulado quesitos pela parte requerida as fls. 444 e nomeado assistente técnico por ambas as partes. Pela Requerida (fls. 443), Sr. Firmiano Marques Vaz, Creci – MS 2.665 e pela Requerente (fls. 441), Srª Diosina da Silva Pereira, Creci – MS 3.843.

Metodologia Aplicada

A metodologia aplicada ao presente trabalho foi híbrida, sendo aplicado o Método Evolutivo para as benfeitorias, e o Método Comparativo Direto para o terreno.

O Método Evolutivo permite uma avaliação individualizada das benfeitorias pelo custo de reprodução aplicando-se os devidos tratamentos de fatores pertinentes, permitindo, destarte, obter-se uma noção clara, isenta e confiável do real valor das benfeitorias realizadas.

O Método Comparativo Direto de dados de mercado, analisa imóveis semelhantes à venda na região, permitindo obter-se uma noção clara, isenta e confiável do real valor de mercado dos terrenos avaliando.

Diligências Técnicas Realizadas

Na data de 18 de maio de 2023, fora realizada a vistoria presencial nos imóveis, iniciando-se pelo lote 5-K na Rua Germano Bellan, 1.877, Bairro Vivendas do Vale, onde encontra-se instalado o PAC – Posto de Atendimento ao Contribuinte da Prefeitura de Maracaju (de frente para a Alameda dos Ipês), para identificação de construções avaliáveis, fatores de homogeneização e obtenção de arquivo fotográfico (**documento 01**) para serem utilizadas no Laudo. A diligência fora acompanhada pelo assistente da Requerida, Sr. Firmiano Marques Vaz, ausente a assistente da Requerente. O acesso ao imóvel foi autorizado e acompanhado pelo gerente do PAC, Sr. Eder Fonseca dos Anjos, CPF nº 945.580.781.53.

Em sequência, passou-se vistoria do imóvel 6-K, na Rua Germano Bellan, 1.877, Bairro Vivendas do Vale, onde encontra-se instalada a Empresa de Construção TODIMO, para identificação de construções avaliáveis, fatores de homogeneização e obtenção de arquivo fotográfico (**documento 02**) para serem utilizadas no Laudo. A diligência fora acompanhada pelo assistente da Requerida, Sr. Firmiano Marques Vaz, ausente a assistente da Requerente. O acesso ao imóvel foi autorizado e acompanhado pelo Sr. Lucas Soares.

Por fim, fora realizada a vistoria dos terrenos, todos localizados no entorno dos imóveis acima descritos junto ao Bairro Vivendas do Vale, para

identificação de possíveis construções avaliáveis, fatores de homogeneização e obtenção de arquivo fotográfico (**documento 03**) para serem utilizadas no Laudo. A diligência fora acompanhada pelo assistente da Requerida, Sr. Firmiano Marques Vaz.

Diligenciado junto ao Posto de Atendimento ao Contribuinte da Prefeitura de Maracaju - MS para obtenção do BCI (Boletim de Cadastro Imobiliário) para consulta de construções existentes (**documento 04**), confrontação de medidas e serviços públicos à disposição.

Diligenciado junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Maracaju - MS para obtenção das matrículas atualizadas dos imóveis avaliando (**documento 05**).

Realizada a identificação dos imóveis avaliando via satélite através do programa "Google Earth Professional" com imagem digital de fevereiro de 2021 (**documento 06**).

Realizada pesquisa junto ao SICART WEBGIS que guarda fornece os Indicadores de georreferenciamento dos imóveis de Maracaju, no intuito de obter as permissões do imóvel junto ao plano diretor bem como sua alocação dentro do Município (**documento 07**).

Diligenciado junto à Secretaria de Obras e Urbanismo do Município de Maracaju para obtenção do mapa de demarcação da área desapropriada (**documento 08**).

Pesquisas em imobiliárias, corretores e sítios especializados em compra/venda/locação de imóveis para obtenção das amostras e aplicação de fatores de homogeneização a serem utilizadas no laudo.

Pesquisas realizada em empresa especializada em construção civil e sítios de informação de índice governamental.

Particularidades dos Imóveis Avaliando

Lotes de Terrenos

Com base nas matrículas dos imóveis e Boletim de Cadastro Imobiliário obtidos junto a prefeitura de Maracaju, os imóveis avaliando possuem as seguintes medidas e limites:

Matrícula e Lote: 12.313 – 1X		Tamanho: 665,00m²	
Frente	Fundo	Lado Esquerdo	Lado Direito
Senador Filinto Muller	Parte do Lote 12X	Lote 2X	Fazenda San Raphael

Matrícula e Lote: 12.315 – 4X		Tamanho: 574,00m²	
Frente	Fundo	Lado Esquerdo	Lado Direito
Av. Sen. Filinto Muller	Parte do Lote 7K	Lote 5X	Rua Germano Bellan

Matrícula e Lote: 12.316 – 5X		Tamanho: 574,00m²	
Frente	Fundo	Lado Esquerdo	Lado Direito
Av. Sen. Filinto Muller	Parte do Lote 7K	Lote 6X	Lote 4X

Matrícula e Lote: 12.317 – 6X		Tamanho: 574,00m²	
Frente	Fundo	Lado Esquerdo	Lado Direito
Av. Sen. Filinto Muller	Parte do Lote 7K	Lote 7X	Lote 5X

Matrícula e Lote: 12.318 – 7X		Tamanho: 574,00m²	
Frente	Fundo	Lado Esquerdo	Lado Direito
Av. Sen. Filinto Muller	Parte do Lote 7K	Lote 8X	Lote 6X

Matrícula e Lote: 12.319 – 8X		Tamanho: 574,00m²	
Frente	Fundo	Lado Esquerdo	Lado Direito
Av. Sen. Filinto Muller	Parte do Lote 7K e M	Lote 9X	Lote 7X

Matrícula e Lote: 12.320 – 9X		Tamanho: 574,00m²	
Frente	Fundo	Lado Esquerdo	Lado Direito
Av. Sen. Filinto Muller	Lote M	Lote 10X	Lote 8X

Matrícula e Lote: 12.321 – 10X		Tamanho: 574,00m²	
Frente	Fundo	Lado Esquerdo	Lado Direito
Av. Sen. Filinto Muller	Lote M	Lote 11X	Lote 9X

Matrícula e Lote: 12.322 – 11X		Tamanho: 574,00m ²	
Frente	Fundo	Lado Esquerdo	Lado Direito
Av. Sen. Filinto Muller	Lote M	Lote M	Lote 10X

Matrícula e Lote: 12.323 – 12X		Tamanho: 662,54,00m ²	
Frente	Fundo	Lado Esquerdo	Lado Direito
Rua Germano Bellan	Fazenda San Raphael	Lote 13X	Lotes 1X e 2X

Matrícula e Lote: 12.324 – 13X		Tamanho: 661,79m ²	
Frente	Fundo	Lado Esquerdo	Lado Direito
Rua Germano Bellan	Fazenda San Raphael	Lote 14X	Lote 12X

Matrícula e Lote: 12.325 – 14X		Tamanho: 661,05m ²	
Frente	Fundo	Lado Esquerdo	Lado Direito
Rua Germano Bellan	Fazenda San Raphael	Lote 15X	Lote 13X

Matrícula e Lote: 12.326 – 15X		Tamanho: 660,30m ²	
Frente	Fundo	Lado Esquerdo	Lado Direito
Rua Germano Bellan	Fazenda San Raphael	Lote 16X	Lote 14X

Matrícula e Lote: 12.327 – 16X		Tamanho: 659,55m ²	
Frente	Fundo	Lado Esquerdo	Lado Direito
Rua Germano Bellan	Fazenda San Raphael	Lote 17X	Lote 15X

Matrícula e Lote: 12.328 – 17X		Tamanho: 658,80m ²	
Frente	Fundo	Lado Esquerdo	Lado Direito
Rua Germano Bellan	Fazenda San Raphael	Lote 18X	Lote 16X

Matrícula e Lote: 12.329 – 18X		Tamanho: 658,05m ²	
Frente	Fundo	Lado Esquerdo	Lado Direito
Rua Germano Bellan	Fazenda San Raphael	Lote 19X	Lote 17X

Matrícula e Lote: 12.330 – 19X		Tamanho: 657,31m ²	
Frente	Fundo	Lado Esquerdo	Lado Direito
Rua Germano Bellan	Fazenda San Raphael	Lote 20X	Lote 18X

Matrícula e Lote: 12.333 – 2K		Tamanho: 594,63m ²	
Frente	Fundo	Lado Esquerdo	Lado Direito
Rua Germano Bellan	Lote L	Lote 3K	Lotes 1, 2 e 3 da Q-03

Matrícula e Lote: 12.334 – 3K		Tamanho: 560,00m ²	
Frente	Fundo	Lado Esquerdo	Lado Direito
Rua Germano Bellan	Lote L	Lote 4K	Lote 2K

Matrícula e Lote: 12.335 – 4K		Tamanho: 560,00m ²	
Frente	Fundo	Lado Esquerdo	Lado Direito
Rua Germano Bellan	Lote L	Lote 5K	Lote 3K

Matrícula e Lote: 12.336 – 5K		Tamanho: 875,00m ²	
Frente	Fundo	Lado Esquerdo	Lado Direito
Rua Germano Bellan	Lote L	Alameda dos Ipês	Lote 4K

Matrícula e Lote: 12.337 – 6K		Tamanho: 4.364,60m ²	
Frente	Fundo	Lado Esquerdo	Lado Direito
Rua Germano Bellan	Lote M	Lote 7K	Alameda dos Ipês

Matrícula e Lote: 12.338 – 7K		Tamanho: 1.535,26m ²	
Frente	Fundo	Lado Esquerdo	Lado Direito
Rua Germano Bellan	Lote M	Lotes 4X, 5X, 6X, 7X e parte do 8X	Lote 6K

Matrícula e Lote: 17.269 – M		Tamanho: 5.799,93m ²	
Frente	Fundo	Lado Esquerdo	Lado Direito
Alameda dos Ipês	Lotes 8X, 9X, 10X, 11X e Av. Sen. Filinto Muller	Lotes 6k, 7K e 11X	Rua do Bosque

Através de Vistoria “*in loco*” pode-se constatar que os imóveis estão localizados dentro da área urbana desta comarca, apresentando formato regular em topografia plana contando com os seguintes melhoramentos públicos: energia elétrica, telefonia, água, meio fio, pavimentação e coleta de lixo.

Alguns dos imóveis possuem localizações em esquinas, outros em meios de quadra, nem todos possuem tamanhos iguais, com metragens diferentes que caracterizam os imóveis ora como terreno regular ora como área, e serão devidamente registrados e observados quando da aplicação do tratamento de fatores para apuração do preço do m² (metro quadrado).

Na região temos a predominância de casas de médio porte, com número significativo de imóveis comerciais e órgãos governamentais e empresas de diversos portes, inúmeros lotes vazios, um bom movimento de veículos e raro movimento de pedestres, contando com a presença de comércio em geral para atendimento local. Os imóveis têm características e disposições que direcionam a avaliação para a utilização de critério para uso comercial.

Imóvel matriculado sob o nº 12.336 – Lote 5-K

No imóvel descrito na matrícula 12.336, referente ao lote 5-K, existe a construção de um imóvel comercial atualmente alugado para o PAC – Posto de Atendimento ao Contribuinte – vinculado a prefeitura de Maracaju.

Em confrontação às informações obtidas junto ao BCI do imóvel (235m² de construção), cadastrado junto a prefeitura de Maracaju, junto a matrícula do imóvel (nº 12.336 - 207m² de construção), e em visita “*in loco*”, constatou-se uma pequena irregularidade nas informações quanto as construções existentes no local, apurando-se as seguintes benfeitorias visíveis (constatadas por arquivo fotográfico – **documento 01**):

- 01 (um) imóvel comercial construído em alvenaria com fechamento em telhas cerâmica, forro de laje, contendo internamente, 7 salas de tamanhos variados, 1 cozinha, 3 banheiros e uma recepção, todo murado, ocupando cerca de 60% do terreno.

O imóvel está muito bem conservado e com manutenção em dia. O padrão construtivo do imóvel é de “Escritório Médio Comercial” com estado de conservação

variando entre o bom e o ótimo, tanto na parte interna quanto na parte externa. A idade construtiva estimada em razão das informações obtidas é de aproximadamente 12 anos (tendo passado por reforma recente) e a idade aparente está compatível com a idade construtiva levando-se em conta o grau de zelo e manutenção.

Imóvel matriculado sob o nº 12.337 – Lote 6-K

No imóvel descrito na matrícula 12.337, referente ao lote 6-K, existe a construção de um imóvel comercial atualmente alugado para a Empresa Todimo.

Em confrontação às informações obtidas junto ao BCI do imóvel, cadastrado junto a prefeitura de Maracaju (2.416,13m² de construção), junto a matrícula do imóvel (1.400m² de construção), e em visita *“in loco”*, constatou-se uma grande irregularidade nas informações quanto as construções existentes no local, apurando-se as seguintes benfeitorias visíveis (constatadas por arquivo fotográfico – **documento 02**):

- 01 (um) armazém construído em estrutura metálica com estruturas laterais em concreto armado e fechamento em telha de aço galvanizado sustentado por estrutura de treliças metálicas com pé direito alto (5m ou mais) em quase toda a sua extensão, grandes vãos livres, com uma área de aproximadamente 1.400m² calçada por piso cerâmico de boa qualidade e forração em placas de EPS (poliestireno expandido). Ao fundo, foi feito um anexo com aproximadamente 1.000m² em estrutura metálica com estruturas laterais em tijolo e cimento e fechamento em telha de aço galvanizado sustentado por estrutura metálica com pé direito alto (5m ou mais) com calçamento em cimento sem forração;

O imóvel está bem conservado e com manutenção em dia. O padrão construtivo do imóvel mistura parte de “Armazém Industrial Médio” (cerca de 1.400m²) parte de “Armazém Industrial Modesto” (cerca de 1.000m²) com estado de conservação variando entre o bom e o ótimo, tanto na parte interna quanto na parte externa. A idade construtiva estimada em razão das informações obtidas é de aproximadamente 03 anos para o “Armazém Industrial Médio” e 01 ano para o “Armazém Industrial Modesto” e a idade aparente está compatível com a idade construtiva levando-se em conta o grau de zelo e manutenção.

Imóvel matriculado sob o nº 12.328 – Lote 17-X

Importante observar, que durante a verificação “in loco” dos imóveis avaliando, constatou-se a existência de uma construção em fase avançada no imóvel registrado na matrícula 12.328, representada pelo lote 17-X, porém, por informação prestada pelo Sr. Cristiano Fernandes Ferreira, CPF nº 004.231.369-41, que nos autorizou adentrar no imóvel, ele teria adquirido os imóveis (lotes 16-X e 17-X) há cerca de 02 anos atrás e estaria aguardando a solução da transferência pelos vendedores, e que a estrutura que existe no local era ele quem estava construindo, motivo pelo qual a estrutura optou-se em não avaliar as benfeitorias, mas tão somente os terrenos (16-X e 17-X).

Avaliação

Terrenos

Para a apuração final do valor de mercado dos imóveis avaliando, levou-se em consideração alguns fatores de homogeneização como: Localização (avenida), Tamanho (terreno/área), Disposição (esquina) e Oferta.

Encontrou-se um número satisfatório de amostras potencialmente idênticas aos imóveis avaliando e, para a realização da avaliação do terreno, o método utilizado fora o comparativo direto com pesquisas na região, de terrenos potencialmente idênticos com os fatores acima descritos (**documento 09**), em um raio de aproximadamente 1km, para apuração do valor do m² (metro quadrado). Tabela com os dados pesquisados no **anexo 01, 02, 03 e 04**.

O valor unitário do m² (metro quadrado) obtido, devidamente homogeneizado é de:

- Terreno em Meio de Quadra Rua: R\$ 441,96 (**anexo 01**);
- Terreno em Esquina: R\$ 477,84 (**anexo 02**);
- Terreno em Meio de Quadra Avenida: R\$ 591,88 (**anexo 03**);
- Área (terreno com dimensão maior que 1.500m²): R\$ 606,95 (**anexo 04**)

Conforme os cálculos realizados para os terrenos avaliando, **o valor de cada terreno, para o mês maio de 2023 está representado na tabela abaixo:**

Matrícula – Lote	Área (m²)	Avenida	Área	Esquina	Valor M² (R\$)	Valor Final (R\$)
12.313 – 1-X	665	SIM	NÃO	NÃO	591,88	393.600,20
12.315 – 4-X	574	SIM	NÃO	SIM	591,88	339.739,12
12.316 – 5-X	574	SIM	NÃO	NÃO	591,88	339.739,12
12.317 – 6-X	574	SIM	NÃO	NÃO	591,88	339.739,12
12.318 – 7-X	574	SIM	NÃO	NÃO	591,88	339.739,12
12.319 – 8-X	574	SIM	NÃO	NÃO	591,88	339.739,12
12.320 – 9-X	574	SIM	NÃO	NÃO	591,88	339.739,12
12.321 – 10-X	574	SIM	NÃO	NÃO	591,88	339.739,12
12.322 – 11-X	574	SIM	NÃO	NÃO	591,88	339.739,12
12.323 – 12-X	662,54	NÃO	NÃO	NÃO	441,96	292.816,17
12.324 – 13-X	661,79	NÃO	NÃO	NÃO	441,96	292.484,70
12.325 – 14-X	661,05	NÃO	NÃO	NÃO	441,96	292.157,65
12.326 – 15-X	660,30	NÃO	NÃO	NÃO	441,96	291.826,18
12.327 – 16-X	659,55	NÃO	NÃO	SIM	441,96	291.494,71
12.328 – 17-X	658,80	NÃO	NÃO	NÃO	441,96	291.163,24
12.329 – 18-X	658,05	NÃO	NÃO	NÃO	441,96	290.831,77
12.330 – 19-X	657,31	NÃO	NÃO	NÃO	441,96	290.504,72
12.333 – 2-K	594,63	NÃO	NÃO	SIM	441,96	262.802,67
12.334 – 3-K	560	NÃO	NÃO	NÃO	441,96	247.497,60
12.335 – 4-K	560	NÃO	NÃO	NÃO	441,96	247.497,60
12.338 – 7-K	1.535,26	NÃO	SIM	NÃO	606,95	931.826,05
17.269 – M	5.799,93	NÃO	SIM	SIM	606,95	3.520.267,51
Valor Total dos Imóveis (R\$)						10.361.867,56

Assim, temos que a avaliação para os terrenos acima com o valor total de R\$ 10.361.867,56 (dez milhões, trezentos e sessenta e um mil oitocentos e sessenta e sete reais e cinquenta e seis centavos), para o mês de maio de 2023.

Construções – Lotes 5K e 6K

Para a realização da avaliação das construções, o método utilizado fora o de Custo de Reprodução, utilizando como plataforma de informações a Tabela de Custos Unitários Básicos de construção - CUB, disponibilizado pelo Sindicato Intermunicipal da Indústria da Construção do Estado de Mato Grosso do Sul (Sinduscon-MS), entidade sem fins lucrativos com representação legal da categoria econômica da indústria da construção.

O valor unitário do m² (metro quadrado) foi obtido com a utilização da tabela CUB/M², relativo ao Estado de Mato Grosso do Sul, tendo como referência, para o imóvel construído no Lote 5K, o Projeto Comercial Andares Livres (CAL-8) e para o imóvel construído no Lote 6K, o Projeto Padrão Galpão Industrial, mês/ano de referência abril/2023 conforme o [anexo 05](#).

Assim, a avaliação das construções existentes no imóvel pelo seu metro quadrado, temos que a avaliação final está representada na tabela abaixo:

Matrícula – Lote	Área Terreno (m ²)	Área Construção (m ²)	Valor M ² Terreno	Valor M ² Construção	Valor Final (R\$)
12.336 – 5-K	875	235	477,84	2.044,00	898.450,00
12.337 – 6-K	4.364,60	2.416	606,95	902,75	4.830.137,97
Valor Total dos Imóveis (R\$)					5.728.587,97

Desta forma, temos que o valor dos imóveis com as benfeitorias, para o mês de maio de 2023, é de R\$ 5.728.587,97 (cinco milhões, setecentos e vinte e oito mil quinhentos e oitenta e sete reais e noventa e sete centavos).

Conclusão - Valor Potencial dos Imóveis Avaliando

Com base nos dados colhidos e expostos acima, **conclui-se que o valor individualizado e total de mercado para cada unidade avaliada**, a ser considerado o mês de maio de 2023, está representado na tabela abaixo e na conclusão final:

Matrícula	Valor (R\$)	Matrícula	Valor (R\$)	Matrícula	Valor (R\$)
12.313 – 1-X	393.600,20	12.322 – 11-X	339.739,12	12.330 – 19-X	290.504,72
12.315 – 4-X	339.739,12	12.323 – 12-X	292.816,17	12.333 – 2-K	262.802,67
12.316 – 5-X	339.739,12	12.324 – 13-X	292.484,70	12.334 – 3-K	247.497,60
12.317 – 6-X	339.739,12	12.325 – 14-X	292.157,65	12.335 – 4-K	247.497,60
12.318 – 7-X	339.739,12	12.326 – 15-X	291.826,18	12.336 – 5-K	898.450,00
12.319 – 8-X	339.739,12	12.327 – 16-X	291.494,71	12.337 – 6-K	4.830.137,97
12.320 – 9-X	339.739,12	12.328 – 17-X	291.163,24	12.338 – 7-K	931.826,05
12.321 – 10-X	339.739,12	12.329 – 18-X	290.831,77	17.269 – M	3.520.267,51

CONCLUSÃO FINAL: Diante de tudo o que foi exposto na presente perícia judicial de avaliação mercadológica, **conclui-se que o valor total dos imóveis avaliando, é de R\$ 16.090.455,53 (dezesesseis milhões, noventa mil quatrocentos e cinquenta e cinco reais e cinquenta e três centavos), a ser considerado o mês de maio de 2023.**

Resposta aos Quesitos das Partes

Quesitos da Requerida (fls. 444):

1 – Existem diferença de preços, para aquisição de imóveis urbanos (terrenos e benfeitorias), levando em consideração a área total dos imóveis penhorados, comparando com outras áreas menores? Se sim, qual a diferença (percentual)?

R – Sim. Existem diferenças de “terrenos regulares”, assim considerados comercialmente com metragens de até aproximadamente 1.500m², quando comparados com “área”, assim considerados comercialmente com metragens acima de 1.500m². Para avaliação e diferenciação dos “terrenos regulares” para as “áreas”,

foi devidamente aplicada a homogeneização de “tamanho” com a aplicação do fator de 1,2. O fator aplicado gera um aumento de aproximadamente 20% ao valor do imóvel considerado como “área”;

2 – Considerando a totalidade dos imóveis avaliando(metragem), vez que todos são contíguos, foi encontrado algum imóvel paradigma exatamente nessas condições ou, próxima?

R – Não fora considerado a totalidade dos imóveis por serem contíguos, uma vez que são perfeitamente comercializáveis individualmente. Destarte, os imóveis foram considerados de forma individualizada com a aplicação dos devidos fatores quando necessários.

3 – Qual o valor monetário de cada um dos lotes de forma específica na data de referência?

R – Respondido no corpo da perícia – fls. 13 – Conclusão – Valor Potencial dos Imóveis Avaliando.

Considerações Finais

Convém ressaltar que os valores finais apurados, tratam-se de estimativas que, mesmo baseados em dados técnicos, podem sofrer pressões externas.

A Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos define que *“O valor a ser determinado corresponde sempre àquele que, num dado instante, é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação. Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita”*.

O laudo de avaliação é confeccionado na intenção de se obter uma noção clara e isenta de quanto realmente vale o bem avaliando e qual a sua capacidade de gerar renda, o que não pressupõe que será o valor real em uma eventual venda ou locação.

Encerramento

Feitas as devidas avaliações e respondidos todos os quesitos eventualmente formulados, encerra-se o presente laudo, digitado em 15 (quinze) laudas numeradas e assinadas digitalmente. Integra o presente, 09 (nove) documentos e 05 (cinco) anexos.

Campo Grande - MS, 30 de maio de 2023.

PABLO DE ROMERO GONÇALVES DIAS
OAB/MS 10.047 - CRECI/MS 7.348 – CNAI – 14.272
Assinado Digitalmente