

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE
DIREITO DA 2º VARA CÍVEL DA COMARCA DE VENÂNCIO
AIRES/RS.**

PROCESSO Nº: 077/1.17.0002219-6 (CNJ:.0004615-
44.2017.8.21.0077)

NATUREZA: Precatória de Atos Executórios

EXEQUENTE: BicBanco - Banco Industrial Extrajudicial - Contratos
Bancários

EXECUTADO: Industria e Comercio de Confeções Sobremonite Ltda e
outros

MATRÍCULA Nº 6.553

MATRÍCULA Nº 6.546

MATRÍCULA Nº 6.547

Maicon Fernando Ferreira, Avaliador do juízo, vem apresentar seu laudo como se segue.

Objetivo.

Esta avaliação técnica tem por finalidade trazer todos os dados necessários para demonstrar as condições do bem avaliado, que é composto por três terrenos, uma edificação não averbada, avaliando detalhadamente, quantificando os bens conforme cálculo matemático, pesquisa de mercado, da área em questão, localizada na rua Antônio Carlos sem número, bairro Centro, Município de Venâncio Aires-RS, respeitando as Normas da ABNT.

O SR. Avaliador, anexa a este relatório os seguintes documentos:

Vistoria *in loco*, acompanhada de fotografia, que bem demonstrarão a realidade descrita, preços e custo da construção referente ao mês de janeiro/2019, (Sinduscon/RS).

A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimento que influenciam, em cada momento, o resultado final do valor do imóvel, convindo não nos atermos em um único aspecto da questão, muito pelo contrário, considerar simultaneamente os fatores custo e utilidade, este porque todo o valor decorre de grau de utilidade do bem.

Metodologia Aplicada

A norma NBR 14653-1 da ABNT, em seu item 8.2, refere-se à metodologia aplicável para a determinação do valor de um bem.

a) Método comparativo direto de dados de mercado;

É o método em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas é obtido através de comparação de dados de mercado relativo a outros de características similares.

Nas avaliações de que tratam as normas da série NBR 14653, o tratamento da amostra é um procedimento científico, tanto mais elaborado e profundo, quanto maior é o grau desejado de precisão e fundamentação.

AVALIAÇÃO RESIDENCIAL

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Cidade de Venâncio Aires-RS
Mês de referência: *Fevereiro/2019*

Avaliador
Maicon Fernando Ferreira
Profissão: Corretor de Imóveis
CRECI:43.188
CNAI:13.533

Laudo de avaliação

Procedimentos

Na realização e execução de uma avaliação, tal como qualquer outro serviço de engenharia, releva-se uma planificação e medidas preliminares necessárias para que se um regular transcorrer. No caso empreender trabalhos preparatórios e de desenvolvimento, como, visita preliminar aos locais para reconhecimento, identificação dos bens a avaliar, obtenção de informação e documentações pertinentes.

Para a avaliação dos imóveis, busquei informações junto ao setor de cadastro e Secretaria da Fazenda do Município de Venâncio Aires, RS, para identificação dos imóveis, sua localização e avaliação.

Os três terrenos estão localizados um ao lado do outro, assim serão avaliados com o mesmo critério e amostras de mercado.

O prédio residencial mesmo não estando averbado, será avaliado separadamente.

Descrição do Bem a Avaliar

1º-Imóvel Matrícula nº 6.553: Um terreno com área superficial de 412,50m² (quatrocentos e doze metros e cinquenta decímetro quadrados), medindo doze metros e cinquenta centímetros(12,m50) de frente por trinta e três (33) metros de frente aos fundos, distante trinta e cinco (35) metros da esquina da rua Tiradentes, situado no lado direito, no sentido Leste-Oeste, da rua Antônio Carlos, nesta cidade e confrontando se pela frente, ao sul, com dita rua Antônio Carlos; pelos fundos, ao Norte, com propriedade de Metalúrgica Venax SA. Pelo lado oeste, com terreno dos próprios outorgantes e reciprocamente outorgados e com os que irão pertencer ao condômino Athos José Metzdorf e sua mulher e pelo lado Leste, com terreno de propriedade dos condôminos Maria Zulmira Becker.

OBS: Existe um prédio residencial em alvenaria, de dois pavimentos, com aproximadamente 350,00m² (Trezentos e cinquenta metros quadrado), sem averbação.

2° Imóvel Matrícula nº 6.546: Um terreno com área superficial de 412,50 m² (Quatrocentos e doze metros e cinquenta decímetro quadrado), medindo doze metros e cinquenta centímetros (12,50 m) de frente por trinta e três (33 m) metros de frente a fundos, distante quarenta e sete metros e cinquenta centímetros (47m50) da esquina da rua Tiradentes, situado no lado direito, no sentido Leste-Oeste da rua Antônio Carlos; Pelos fundos, ao norte com propriedade de Metalúrgica Venax SA; pelo lado leste, com terreno que irá pertencer ao proprietário, digo outorgantes e reciprocamente outorgados, pelo lado oeste, com terreno que irá pertencer ao condômino Guaracy Alberto Campos e sua mulher.

OBS: No terreno descrito acima, existe parte da edificação, que está anexa ao prédio residencial descrito na matrícula 6.553.

3° Imóvel Matrícula nº 6.547: Um terreno com a área superficial de 412,50m² (quatrocentos e doze metros e cinquenta decímetro quadrado), medindo doze metros e cinquenta decímetro (12,m50) de frente por trinta e três (33) metros de frente aos fundos, distante trinta e sete metros e cinquenta centímetros (37,m50), da esquina de rua projetada Visconde do Rio Branco, situado no lado direito, no sentido Leste-Oeste, da rua Antônio Carlo, nesta cidade e confrontando se pela frente, ao sul, com a dita rua Antônio Carlos; pelo fundos, ao norte, com proprietário da Metalúrgica Venax SA; pelo lado Leste, com terreno que irá pertencer aos proprietários outorgantes e reciprocamente outorgados, e, pelo lado oeste, com terreno dos próprios outorgantes e reciprocamente outorgados e descrito sob nº2 e 4°.

OBS: Este terreno está sendo alugado para uma impressa de internet (**FB NET**), como garagem para seus automóveis de serviços. Não obtive êxito de informação sobre o valor pago.

Vias de Acesso

O bem avaliado situa-se na cidade de Venâncio Aires- Estado do Rio Grande Do Sul, mais precisamente na Rua Antônio Carlos, bairro centro, com acesso pela Rua Tiradentes, pavimentada, iluminada e bem

conservada, distanciando do centro da cidade mais ou menos 300 m, com vias de acesso e infraestrutura excelente.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Valor do imóvel avaliando: R\$231.000,00

Imóvel avaliando

Terreno bem localizado, a poucos metros do centro da cidade.

Área: 413m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* ($n < 30$) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

Nenhum fator de tratamento foi inserido na amostra desta avaliação.

Imóveis amostrados para comparação:**Imóvel 1:**

Terreno central, imobiliária Kuhn, 3741-2315, rua Rubert Filho

Área: 572m²

Valor: R\$320.000,00

Valor por metro quadrado: R\$559,44

Imóvel 2:

Terreno central, Imobiliária Kuhn, 3741-2315, rua Félix da Cunha

Área: 264m²

Valor: R\$160.000,00

Valor por metro quadrado: R\$606,06

Imóvel 3:

Terreno central, Imobiliária Aliança Imóveis, 3741-8114, rua Reinaldo Schmaedecke.

Área: 350m²

Valor: R\$240.000,00

Valor por metro quadrado: R\$685,71

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	R\$/m ² homog.
1	559,44	559,44
2	606,06	606,06
3	685,71	685,71

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$

$$X = 617,07$$

$$\text{Desvio padrão: } S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$$

$$S = 63,85$$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

$$\text{Ou seja: } d = |X_i - X|/S < VC$$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,38

Amostra 1: $d = 559,44 - 617,07 / 63,85 = 0,90 < 1,38$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d = 606,06 - 617,07 / 63,85 = 0,17 < 1,38$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d = 685,71 - 617,07 / 63,85 = 1,08 < 1,38$	(amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - t_c * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + t_c * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 617,07 - 1,89 * 63,85/\sqrt{(3 - 1)} = 531,74$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 617,07 + 1,89 * 63,85/\sqrt{(3 - 1)} = 702,41$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$555,36 a R\$678,78

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 559,44 (amostra 1); 606,06 (amostra 2).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$ 560,00

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$560,00 * 412,50 = R\$231.000,00

Valor do imóvel avaliando: **R\$231.000,00**

Edificações (Casa não averbada)

Será empregado o MÉTODO DE CUSTO DE REPRODUÇÃO, que consiste em aplicar a área construída o custo equivalente da construção, considerando-se tipologia, padrão construtivo e estado de conservação. Entende-se como área equivalente de construção (NB 140/NB 12.721) a área fictícia que, ao custo unitário básico, tenha o mesmo valor, em real, que o efetivamente estimado para a área real correspondente, descoberta ou coberta de padrão diferente.

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes

C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90

Padrão Construtivo

Calcular o valor de um prédio residencial de alvenaria de dois pavimentos, situado na Rua Antônio Carlos, bairro centro, com as seguintes características:

Área construída:	350 m2
Padrão construtivo:	Normal

Estado de conservação:	Regular
Idade aparente:	24 anos
Preço/m2 de terreno no local	R\$ 560,00 m2
Preço/m2 de construção nova no mesmo padrão:	R\$ 1.820,31m2.

Cálculo Do Valor Da Edificação- (VE)

Área construída- (AC)

Depreciação Física Fator- (k)

Formula De Depreciação- $VE=AC \times \text{Preço}/m^2 \times (1-k)$

$$AC= 350 M^2$$

$$\text{Preço}/m^2= R\$ 1.820,31 m^2$$

$$K= 14,90$$

$$VE=350 \times 1.820,31 \times (1-0,149)$$

$$VE=R\$ 637.105,00 \times 0,851$$

$$VE=542.179,33$$

CONCLUSÃO

Os imóveis pertencentes a Industria e **Comercio de Confeções**

Sobremonte Ltda e outros, objeto deste Laudo foram minuciosamente avaliados conforme valores abaixo:

1° Imóvel Matrícula n° 6.553 R\$ 231.000,00

(Duzentos e trinta e um mil reais)

2° Imóvel Matrícula n° 6.546 R\$ 231.000,00

(Duzentos e trinta e um mil reais)

3° Imóvel Matrícula n° 6.547 R\$ 231,000,00

(Duzentos e trinta e um mil reais)

Prédio Residencial não Averbado R\$ 542.179,33

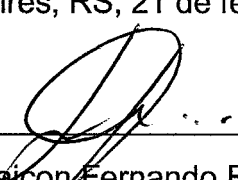
(Quinhentos e quarenta e dois mil cento e setenta e nove reais com trinta e três centavos)

ENCERRAMENTO

O presente Laudo somente será válido no original, sendo expressamente proibida sua reprodução integral ou parcial, sob as penas de lei. Poderá sim, se necessário, reapresentado aos subscritores para conferência e reavaliação.

Dado por encerrado o presente LAUDO em 15 folhas de papel formato A4, digitadas de um só lado, em anexo relatórios fotográficos, tabela de preço Sinduscon/RS.

Venâncio Aires, RS, 21 de fevereiro 2019



Nome: Maicon Fernando Ferreira

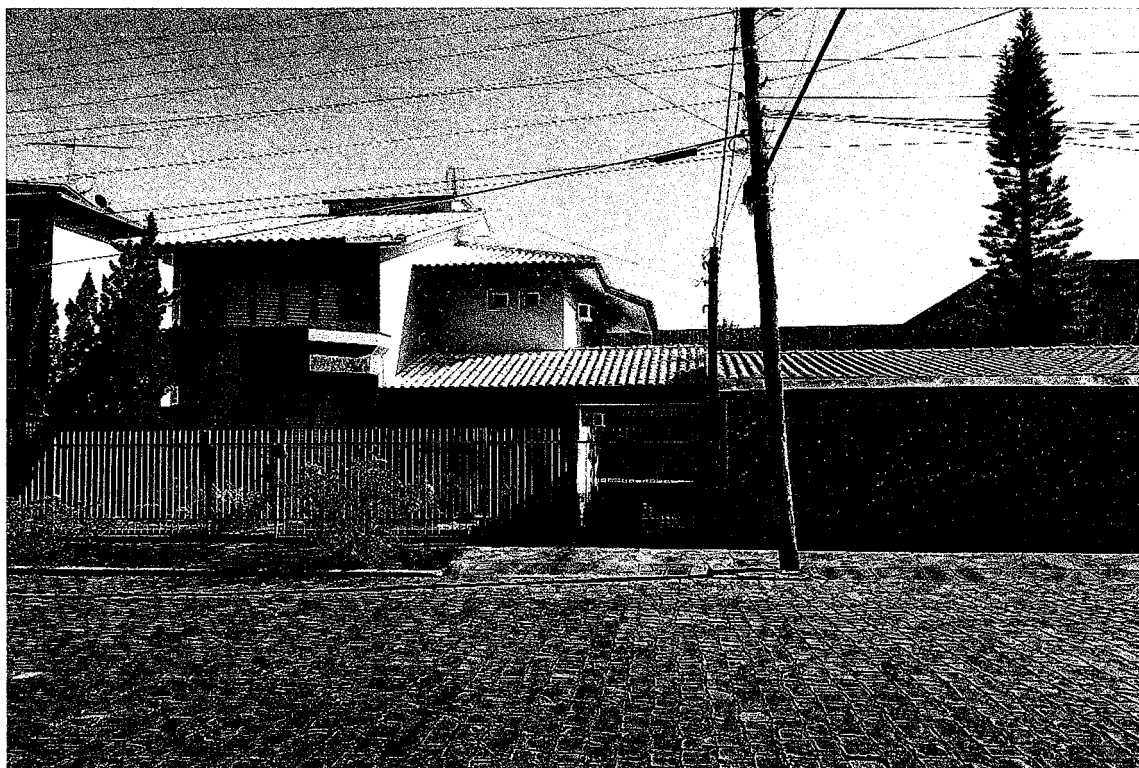
Profissão: Corretor de Imóveis

CRECI: 43.188

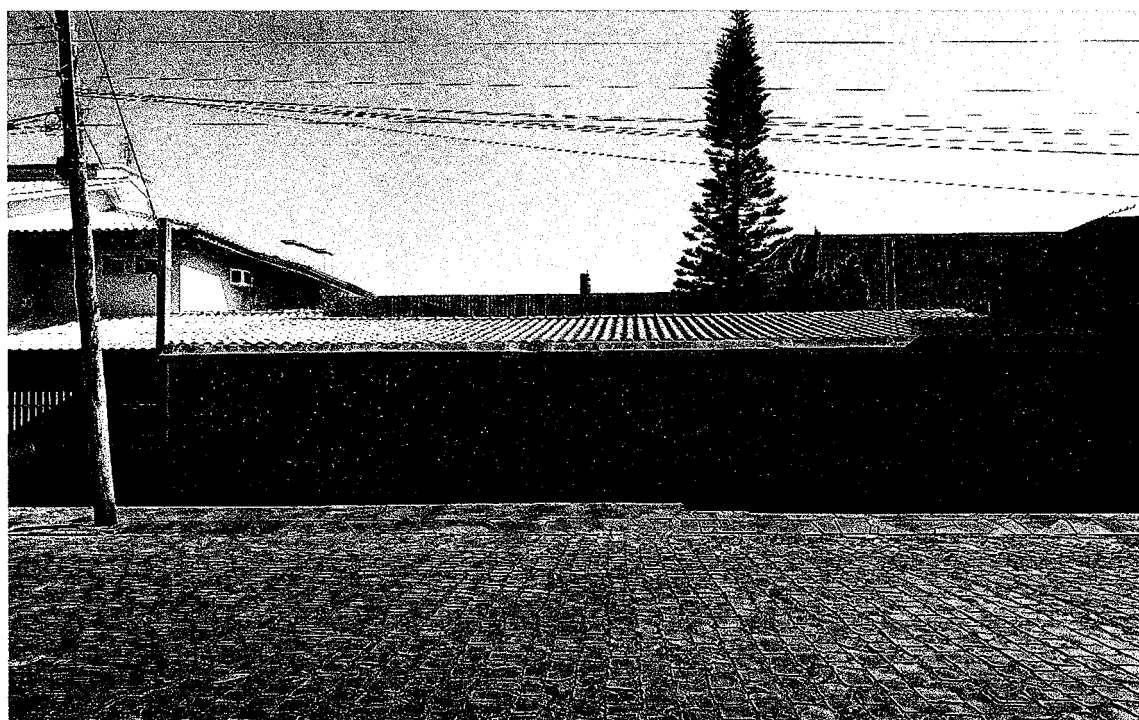
CNAI: 13.533

Anexo fotos dos imóveis

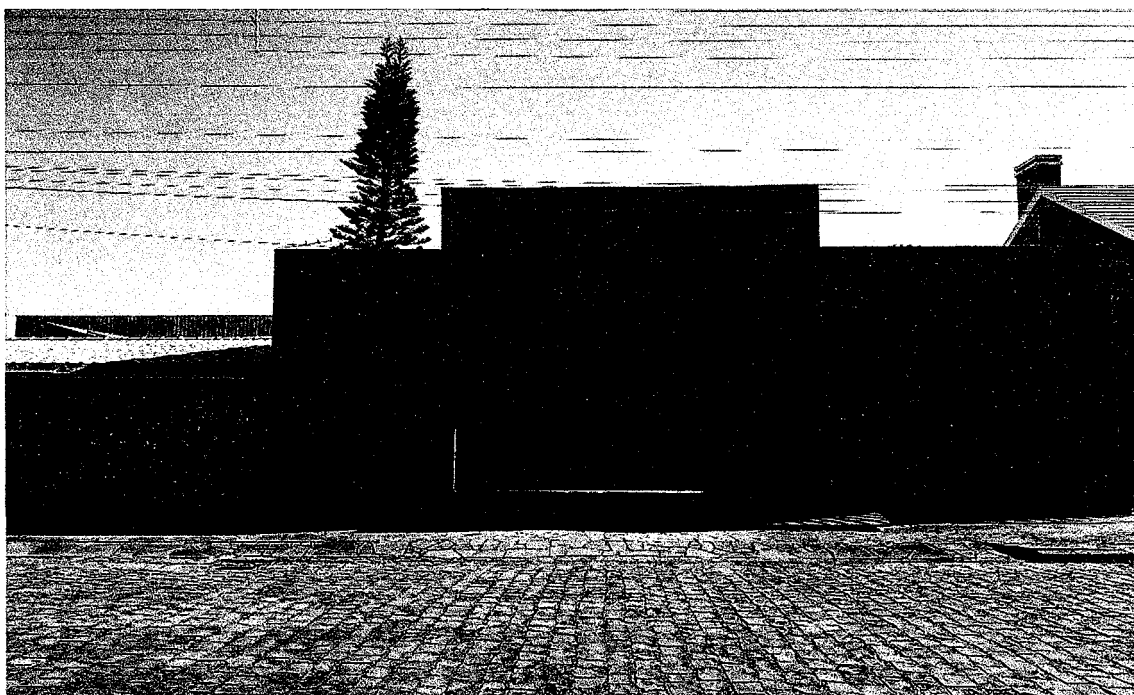
Matricula nº 6.553



Matricula nº6.546



Matricula nº 6.547



Construção não averbada

