

Excelentíssimo Senhor Doutor **JONAS HASS SILVA JÚNIOR**, Juiz de Direito da Quinta Vara Cível da Comarca de Dourados (MS).

AUTOS: 0800155-37.2012.8.12.0002
AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
REQTE: PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S.A
REQDOS: PAULO CAVALCANTE DE OLIVEIRA E OUTRA

VINICIUS COUTINHO CONSULTORIA E PERÍCIA S/S LTDA, empresa especializada em perícia, avaliação e administração judicial, sito a Rua Treze de Maio, 2500, sala 1307, 13º andar, Centro, Campo Grande/MS, fone (67) 3389-3000, com endereço eletrônico específico para intimações "intimacao@vcpericia.com.br", devidamente inscrita no **Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Mato Grosso do Sul**, CREA/MS nº 3078, **Conselho Regional de Contabilidade de Mato Grosso do Sul**, CRC/MS nº 000292/O e **Turnaround Management Association (TMA - Brasil)**, nomeada para a realização da perícia judicial designada pelo douto juízo, vêm apresentar seu laudo pericial sob a forma do presente:

Nestes Termos,
Requer Juntada.

Campo Grande/MS, 23 de julho de 2018.

VINICIUS COUTINHO CONSULTORIA E PERICIA S/S LTDA
CREA/MS 3078 e CRC/MS 000292/O





VINICIUS COUTINHO
CONSULTORIA E PERÍCIA

fls. 328

LAUDO PERICIAL DE ENGENHARIA

COMARCA: DOURADOS (MS)
CARTÓRIO: QUINTA VARA CÍVEL
AUTOS: 0800155-37.2012.8.12.0002
REQTE: PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S.A
REQDOS: PAULO CAVALCANTE DE OLIVEIRA E OUTRA

01 - APRESENTAÇÃO:

O presente trabalho se refere a laudo pericial em **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, movida por **PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S.A** em desfavor de **PAULO CAVALCANTE DE OLIVEIRA E OUTRA**, processo número **0800155-37.2012.8.12.0002**.

Os trabalhos tiveram início no mês de maio de 2018, acatando honrável designação do **DOUTO JUÍZO DA QUINTA VARA CÍVEL DA COMARCA DE DOURADOS (MS)**.

OBJETIVO DA PERÍCIA

Conforme determinado em f. 294, a presente perícia tem por objetivo avaliar o imóvel matriculado sob o nº 41.770, situado na Rua Antônio Emílio de Figueiredo, nº 1.465, centro, em Dourados/MS.

02 - PERITOS JUDICIAIS:

A empresa, **VINICIUS COUTINHO CONSULTORIA E PERÍCIA S/S LTDA**, nomeada para a realização da perícia judicial designada pelo douto juízo, vem informar os respectivos responsáveis legais e/ou técnicos, atuantes no referido trabalho:

- **VINICIUS ALEXANDER OLIVA SALES COUTINHO**, brasileiro, casado, sócio proprietário da empresa nomeada, engenheiro civil, agrimensor e contador, com curso de georreferenciamento de imóveis rurais, pela Universidade Federal do Paraná - UFPR, inscrito no CREA/MG sob nº 42.822/D, visto/MS 5.027-MS e, no CRC/MS sob nº 10.529/O, registrado no CNPC (Cadastro Nacional de Peritos Contábeis), sob nº 4312;
- **ÉRIKA PINTO NOGUEIRA**, brasileira, solteira, sócia proprietária da empresa nomeada, engenheira civil e contadora, pós-graduada em auditoria e perícia contábil, inscrita no CREA/SP 5060295963/D, visto/MS 9.118 e no CRC/MS sob nº 9888/O-7, registrada no CNPC (Cadastro Nacional de Peritos Contábeis), sob nº 4637;
- **MAÍRA GABRIELA MONTEIRO ZILIANI**, brasileira, solteira, funcionária da empresa nomeada, arquiteta e urbanista, inscrita no CAU/BR sob nº A52990-7.

03 - ASSISTENTES TÉCNICOS:

Em f. 300, a requerente indicou como assistente técnico o Sr. Alfredo Antonio Osoros Barros, engenheiro civil e técnico em transações imobiliárias, inscrito no CREA/MS sob o nº 197, no CRECI/MS sob o nº 3026, cujo contatos (67) 3346-2000 e 9982-2244.

Pelo que consta dos autos, os requeridos não indicaram assistente técnico.

04 - CRITÉRIO PARA ELABORAÇÃO DO TRABALHO:

Em trabalhos desta natureza, procede-se uma análise detalhada dos autos e de toda documentação disponibilizada, realiza-se vistoria do imóvel em questão, onde são apuradas e fotografadas as características pertinentes ao mesmo, de forma a elucidar os pontos controvertidos fixados pelo douto juízo e elaborar laudo conclusivo.

Para apuração dos valores das respectivas construções, utiliza-se metodologias preconizadas pelas Normas Técnicas vigentes aplicáveis à matéria.

MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS

De acordo com a **NBR-14653-1**, a metodologia básica aplicável classifica-se em:

A – Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos.

A.1 – Método comparativo direto de dados de mercado: identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

A.2 – Método involutivo: identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

A.3 – Método evolutivo: identifica o valor do bem pelo somatório de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

A.4 – Método da capitalização da renda: identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

B – Métodos para identificar o custo de um bem.

B.1 – Método comparativo direto de custo: identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

B.2 – Método da quantificação de custo: identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

ELEMENTOS PESQUISADOS

Para a formação do valor do terreno, os elementos são pesquisados mediante consulta a anúncios populares de jornais e pesquisa junto a diversas imobiliárias, de onde obtém-se ofertas de imóveis, então colocados à venda. Por se tratar de avaliação retroativa (julho/2016), utiliza-se elementos constantes em nosso banco de dados.

HOMOGENEIZAÇÃO, TRATAMENTO MATEMÁTICO E ESTATÍSTICO

O processo de homogeneização consiste em corrigir os valores obtidos na pesquisa, de forma tal que se possa compará-los com a área avaliada. Adotam-se, portanto, outros índices ou fatores empíricos, resultantes de influências preestabelecidas que são determinadas pelas condições do local da área e pelas características da região.

O processo de inferência estatística consiste na construção de um modelo de regressão a partir dos dados e elementos coletados, investigando a relação entre as variáveis, explicadas e explicativas, de forma menos subjetiva que a homogeneização.

Para o caso em questão, utiliza-se a conjugação de métodos, ou seja, para a avaliação do terreno o método comparativo direto de dados de mercado e para a avaliação das benfeitorias, o método comparativo direto de custo.

05 - RELATÓRIO TÉCNICO:

05.01 - ANÁLISE DOS AUTOS

Consta na inicial que, os títulos objetos da execução, de f. 13, são duplicatas mercantis protestadas por falta de pagamento, sendo eles 226060, 226061, 226996, 226997, 230150, 0700012020/00, 0700095734/00. Afirma a exequente que, nos termos do item 11 do Contrato de Fiança, é credora de multa por inadimplência de 10% sobre o total do débito. Consta ainda que:

O crédito da exequente foi constituído com a correção monetária pelo IGPM e acrescido de juros legais de 1% ao mês, das custas do protesto, e da multa de 10%, importando em um total de R\$ 73.567,44 (setenta e três mil, quinhentos e sessenta e sete reais e quarenta e quatro centavos) na data base de 14/12/2011, conforme demonstrativo de débito em anexo, que atende ao disposto no art. 614, II do CPC.

Assim, solicita que os débitos sejam pagos pelos executados, sob pena de seus bens serem penhorados, quantos bastem para o integral cumprimento da dívida, caso não haja pagamento.

A presente fiança visa garantir o pagamento de todo e qualquer débito oriundo de relação comercial mantida entre as Afiançadas e a BR durante o período de 60 (sessenta) Meses, entre 01/09/2010 e 31/08/2015, até o momento de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais).

Consta em f. 72, mandado:

Ante a decisão de p. 60/71, citem-se os executados para, querendo, pagarem o débito em 3 (três) dias. Não efetuado o pagamento, o oficial de justiça, munido da segunda via do mandado, promoverá, de imediato, a penhora e remoção de bens e respectiva avaliação, lavrando-se auto, e de cujos atos deverá, na mesma oportunidade, intimar o executado. Conste do mandado que o(s) bem(s) penhorado(s) só será (ão) depositado(s) em poder dos executados com a anuência expressa da exequente ou nos casos de impossibilidade ou dificuldade de remoção do(s) bem(s), hipótese em que deverá o oficial de justiça descrever as circunstâncias que tornam difícil ou impossível a remoção.

Em f. 97, a exequente solicita que seja efetuado o arresto do imóvel objeto da matrícula nº 41.770 do 1º CRI, sendo deferido em f. 101, e em f. 128 convertido em penhora, juntamente com o mandado de avaliação do imóvel.

No Auto de Avaliação, constante em f. 165, elaborado por oficial de justiça, em 14/04/2015, relata que o imóvel em questão possui residência de madeira, com área de 90m², e considera o valor de mercado, definido pela Comissão para Elaboração de Planta Genérica de Valores Imobiliários, correspondente a R\$ 350.000,00.

Em f. 246/252, os executados alegam que o valor da avaliação do imóvel penhorado, lote J da quadra 54, está abaixo do valor de mercado, afirmando que o lote vizinho (lote I) da mesma quadra e mesma área, está sob execução fiscal, cujo auto de avaliação de 22/06/2016 consta valor de R\$ 750.000,00, e em f. 256/257, apresenta laudo de avaliação elaborado pela corretora de imóveis Jozeline Manfré, com valor correspondente a R\$ 900.000,00, em 22/08/2016.

Assim, devido a discrepância entre as avaliações, em f. 279/280 e 294, foi determinada perícia judicial para a avaliação do bem penhorado.

05.02 - VISTORIA E CONSTATAÇÕES

No dia 20 de junho de 2018, realizou-se vistoria no imóvel em questão, sito na Rua Antônio Emílio de Figueiredo, nº 1.465, centro, em Dourados/MS, para as devidas constatações.



Imagem 01: Localização do imóvel.

Observa-se que, o lote em questão, identificado como lote J, da quadra 54, tem formato regular, com a testada de frente para a Rua Antônio Emilio de Figueiredo, com dimensões de 20,00 m por 35,00 m, totalizando área de 700,00 m², segundo a matrícula nº 41.771 e o Sistema Georreferenciado de Banco de Dados Multifinalitário (SiGBDM), ilustrado abaixo.



Imagem 02: Lote J (nº 110) - Sistema Georreferenciado de Banco de Dados Multifinalitário (SiGBDM).

Identificou-se que, o lote “J” (nº 110 – SiGBM) está delimitado na frente por um muro, sendo o mesmo que delimita também o lote lindeiro, de denominação “I” (nº 120 – SiGBM), na outra lateral há muro na divisa com o lote “P/J” (nº 100 – SiGBM), e aos fundos há um muro de divisa com o lote de denominação “ABE” (nº 010 – SiGBM).

Entre os lotes “J” e “I” (de esquina) não há delimitação por muro, contendo apenas um alinhamento de árvores, conforme ilustrado em imagens a seguir e croqui de situação.

Elaborou-se dois croquis esquemáticos, a partir dos levantamentos realizados em vistoria, descrições perimetrais da matrícula do lote “J” e sistemas de Georreferenciamento de Dourados, identificando que, o muro que divide os lotes “J” e “I” do lote “ABE” está deslocado, sendo que, em matrícula, o lote “J” em questão tem área maior do que o delimitado pelo muro de divisa, conforme ilustrado no croqui esquemático 01 (imagem 03).

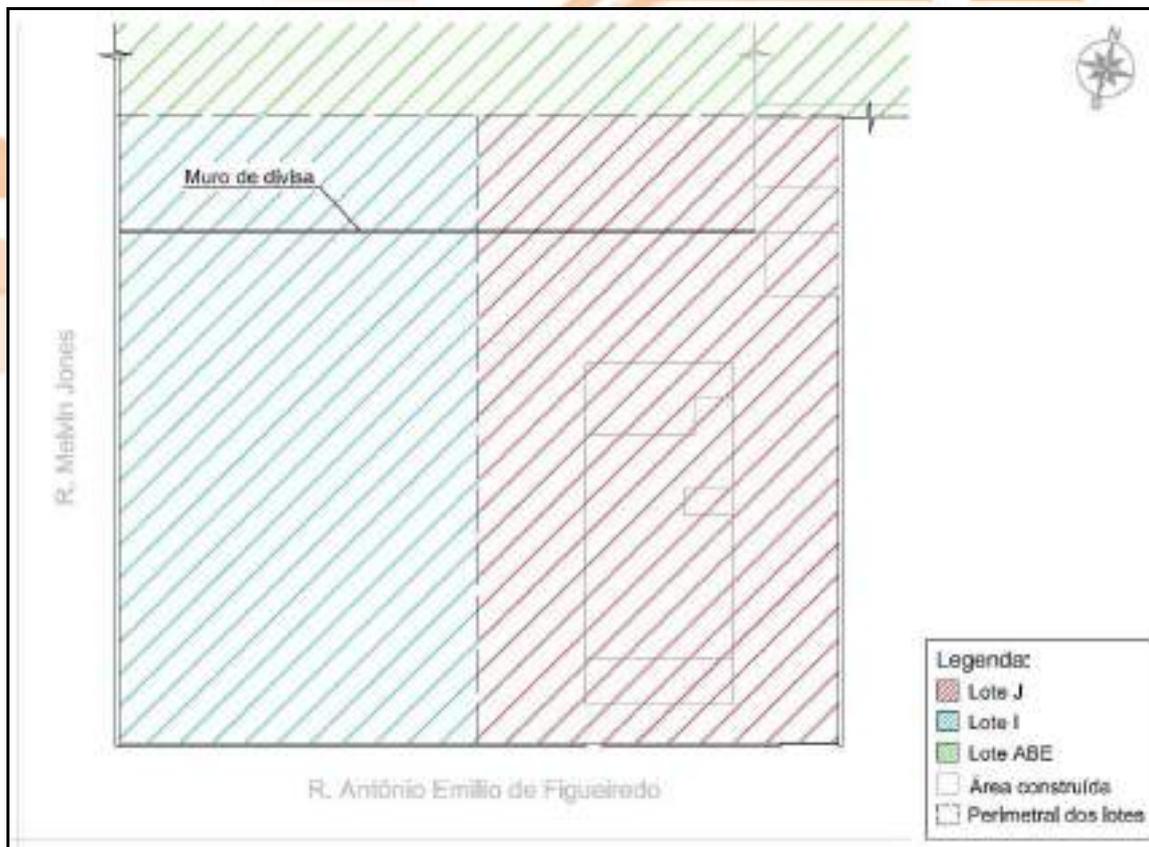


Imagem 03: Croqui esquemático 01.

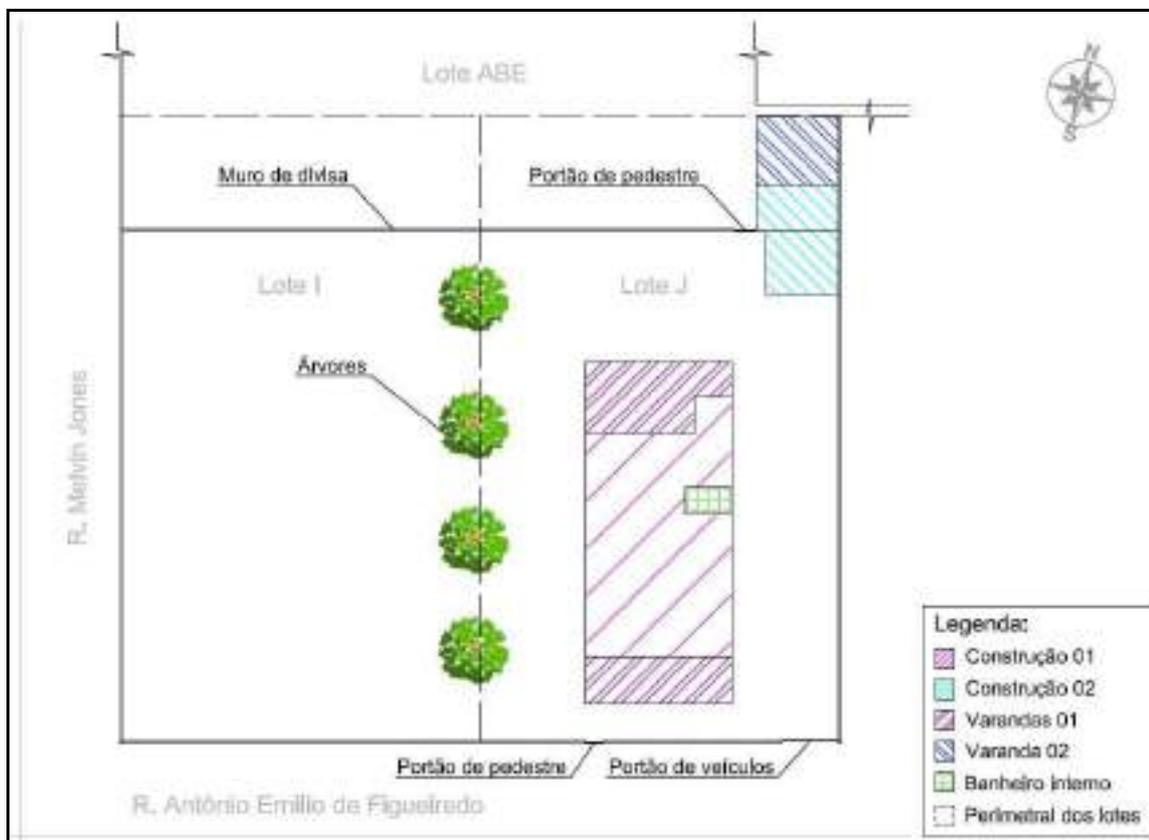


Imagem 04: Croqui esquemático 02.

Desta forma, para fins de avaliação do imóvel em questão, foram consideradas todas as benfeitorias que estão dentro do perímetro de área do lote “J”.

Conforme indicado no croqui esquemático 02 (imagem 04), a construção 01 se trata de uma residência composta por dois quartos, sala, cozinha, e varandas 01 com área de serviço, com estrutura e alvenaria de madeira, piso cerâmico, forro de madeira em alguns ambientes e esquadrias metálicas.

O banheiro interno, construção 02 e varanda 02, contendo despensa e área de serviço, possuem estrutura de concreto armado e alvenaria de tijolo cerâmico.

A estrutura da cobertura é de madeira com telhas cerâmicas para todas as construções, exceto na construção 02, varanda 01 e 02, que possuem telhas de fibrocimento.

Na fachada, há muro composto por cinta, pilaretes e tijolos comuns, e dois portões metálicos, sendo um de pedestre e outro para veículos.



Imagem 05: Fachada do imóvel e portão de pedestres – Construção 01.



Imagem 06: Fachada do imóvel e portão de veículos – Construção 01.



Imagem 07: Varanda 01 da frente, residência de madeira.



Imagem 08: Residência de madeira – Construção 01.



Imagem 09: Alinhamento de árvores na divisa com o lote "I" – Construção 01.



Imagem 10: Varanda 01 dos fundos.



Imagem 11: Residência de madeira – Construção 01.



Imagem 12: Sala – Construção 01.



Imagem 13: Sala – Construção 01.

Este documento é copia do original assinado digitalmente por VINICIUS ALEXANDER OLIVA SALES COUTINHO e PROTOCOLADORA TJMS 2. Protocolado em 24/07/2018 às 16:42, sob o número W00218080603243 , e liberado nos autos digitais por Usuário padrão para acesso SA/J/AT, em 24/07/2018 às 17:10. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0800155-37.2012.8.12.0002 e o código ra0qStuU.



Imagem 14: Cozinha – Construção 01.



Imagem 15: Quarto – Construção 01.



Imagem 16: Quarto – Construção 01.



Imagem 17: Banheiro interno.



Imagem 18: Despensa – Construção 02.



Imagem 19: Muro de divisa com o lote "ABE".



Imagem 20: Área de serviço do outro lado do muro, mas ainda no lote J – Varanda 02.



Imagem 21: Área de serviço do outro lado do muro, mas ainda no lote J – Varanda 02.

Em vistoria, foi informado pelo requerido que os lotes “J”, “I” e “ABE” são de sua propriedade. Embora tenham sido solicitados os documentos de regularização das construções, o requerido alegou que não

estão disponíveis.

Foi mencionado pelo requerido que as construções possuem idade de 11 a 12 anos. Contudo, a última imagem disponível no Google Earth Pro, do ano de 2004, demonstra as construções no lote “J”, conforme imagem 20 abaixo, sendo assim, para fins de estado de conservação e vida útil, considerou-se idade de 14 anos. De maneira geral, as construções estão com estado de conservação ruim, com alguns danos evidentes e mais urgentes de reparos, mas nenhum de natureza estrutural.

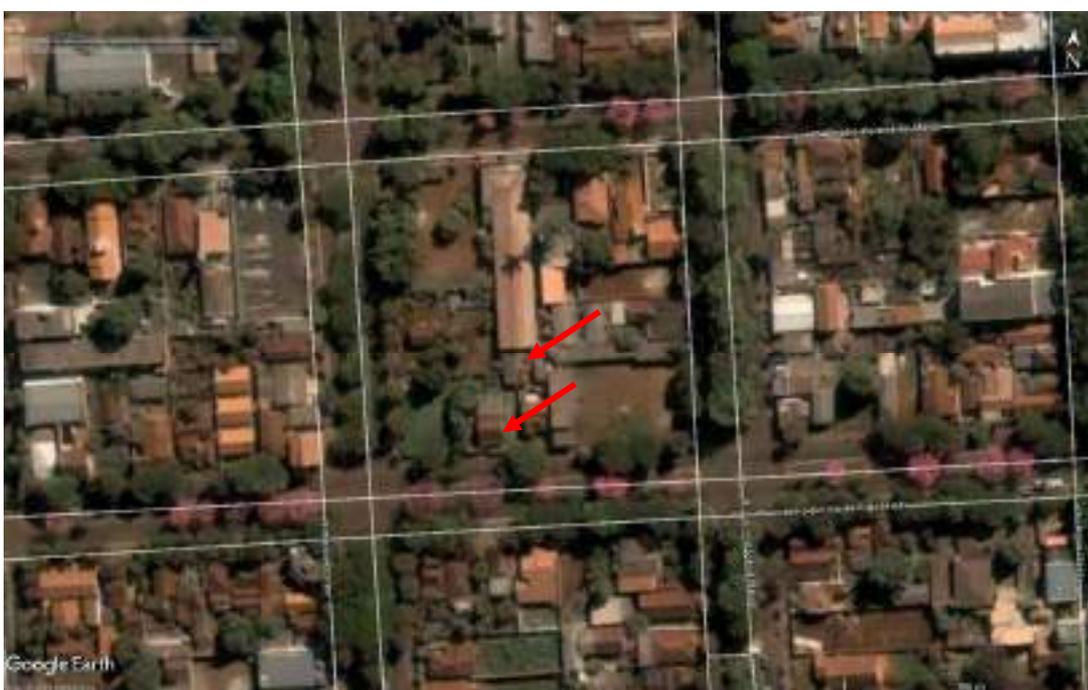


Imagem 22: Muro de divisa com o lote “ABE”.

Assim, através das constatações e levantamentos da vistoria, compilou-se os dados de áreas construídas, conforme legenda do croqui esquemático 02, na tabela abaixo:

Tabela 01 – Áreas construídas.

Benfeitorias	Área (m ²)
Construção 01	101,04
Construção 02	25,90
Varanda 01 frente	21,00
Varanda 01 fundo	28,02
Varanda 02	17,67
Banheiro	3,93
TOTAL	197,56

06 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

06.01 - AVALIAÇÃO DO LOTE

Utiliza-se o método comparativo direto de dados de mercado, para avaliação do lote, procedendo-se a uma pesquisa dos valores de venda de lotes, com características similares aos avaliados, ofertados junto a diversas imobiliárias do município.

Face à condição dos elementos comparativos, definiu-se como “variável dependente” o valor de venda dos terrenos, que está condicionado as “variáveis independentes”, ou explicativas, que são características de cada imóvel.

De acordo com análise da amostra obtida após a pesquisa de mercado, considera-se as seguintes variáveis:

- “**Área**”: variável quantitativa, expressa em m², característica de cada Elemento;
- “**Testada**”: variável quantitativa, expressa em metros lineares, correspondente à divisa/limite com o logradouro;
- “**Fator Transposição**”: variável quantitativa que expressa o valor Aproximado, determinado de Câmara de Valores Imobiliários do município para a região de localização do lote avaliando.
- “**Valor**”: variável dependente, expressa o valor do imóvel.

Segue no anexo I, a planilha de homogeneização, onde constam identificados os elementos amostrais, os resultados e a simulação, de onde conclui-se que o valor para o lote “J”, da quadra 54, no Centro de Dourados/MS, com 700 m², totaliza **R\$ 528.815,00 (quinhentos e vinte e oito mil, oitocentos e quinze reais), para julho de 2018.**

06.02 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Para avaliar as benfeitorias, utiliza-se o método comparativo do custo de reprodução de benfeitorias.

Deve-se então, determinar o valor do “capital imóvel”, para dar continuidade a utilização do método em questão.

Para a determinação do valor de cada benfeitoria, utiliza-se informação obtida junto ao SINDUSCON – MS, Boletim de Preços (maio e junho/2018), CUB (junho/2018) e SINAPI (maio/2018).

Sobre os valores de construção deve-se considerar a depreciação física das benfeitorias. Adota-se então o critério de Ross-Heidecke, cujo coeficiente de depreciação é encontrado levando-se em consideração a idade aparente do imóvel em função de sua vida útil e o estado de conservação do mesmo.

Para o cálculo do BDI, entende-se que, face ao porte das benfeitorias, o mais coerente seria aplicar apenas uma taxa de administração, que as empresas construtoras cobram para administrar obras de terceiros. O percentual cobrado de praxe no mercado é de 10% do custo da construção.

O Fator Conclusão (FC) é utilizado quando a construção se encontra inacabada, aplicando um percentual de desconto conforme os itens faltantes.

$$VF = \text{ÁREA} \times \text{R\$/m}^2 \times \text{TA} \times \text{FD}$$

VF = Valor Final;
 ÁREA = Área total de construção em m²;
 R\$/m² = Custo por m² ou por unidade;
 TA = Taxa de Administração;
 FD = Fator depreciação;

Tabela 02 – Valores benfeitorias.

Itens	Unid.	Área	R\$/m ²	TA	FD	Valor Final
Construção 01	m ²	101,04	R\$ 336,33	10%	0,6575	R\$ 24.578,05
Construção 02	m ²	25,90	R\$ 355,24	10%	0,6575	R\$ 6.654,42
Varanda 01 frente	m ²	21,00	R\$ 336,33	10%	0,6575	R\$ 5.108,26
Varanda 01 fundo	m ²	28,02	R\$ 336,33	10%	0,6575	R\$ 6.815,88
Varanda 02	m ²	17,67	R\$ 355,24	10%	0,6575	R\$ 4.539,91
Banheiro	m ²	3,93	R\$ 355,24	10%	0,6575	R\$ 1.009,72
Muros	m	59,19	R\$ 82,26	10%	0,6575	R\$ 3.521,54
Portões	m ²	9,03	R\$ 211,23	10%	0,6575	R\$ 1.379,07
TOTAL						R\$ 53.606,86

06.03 – VALOR TOTAL

Assim, somando-se o valor do lote e o das benfeitorias, obtém-se o montante de, aproximadamente, **R\$ 582.500,00 (quinhentos e oitenta e dois mil e quinhentos reais), para julho de 2018.**

Benfeitorias	+	Lote	=	Valor total
R\$ 53.606,86	+	R\$ 528.815,00	=	R\$ 582.421,86

07 - NÍVEL DE PRECISÃO:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

- Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento de fatores

- Caracterização do imóvel avaliando: grau II;
- Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados: grau III;
- Identificação dos dados de mercado: grau III;
- Intervalo admissível de ajuste: grau II.

De acordo com a tabela 4 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores, constante no item 9.2.2.2 da NBR 14653-2:2011, tem-se que o grau de fundamentação para o cálculo do valor do terreno é classificado como **Grau II**.

- Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

- Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central: grau III

De acordo com a tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores, constante no item 9.2.3 da NBR 14653-2:2011, tem-se que o grau de precisão para o cálculo do valor do imóvel é classificado como **Grau III**.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO

- Graus de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custos de benfeitorias

- Estimativa do custo direto: grau II;
- Taxa de Administração: grau I;
- BDI: grau II;
- Depreciação física: grau II.

De acordo com a tabela 8 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias, constante no item 9.5.2 da NBR

14653-2, tem-se que o grau de fundamentação para o cálculo do valor das benfeitorias é classificado como **Grau II**.

08 - RESPOSTA AOS QUESITOS:

QUESITOS FORMULADOS PELA EXEQUENTE

(f. 300)

Quesito 1

Qual é o valor comercial do terreno e da edificação existente no imóvel objeto da penhora?

Resposta 1

Conforme o item 06, o valor do lote "J" é de R\$ 528.815,00 (quinhentos e vinte e oito mil, oitocentos e quinze reais), e das benfeitorias existentes de R\$ 53.606,86 (cinquenta e três mil, seiscentos e seis reais e oitenta e seis centavos), totalizando valor de, aproximadamente, R\$ 582.500,00 (quinhentos e oitenta e dois mil e quinhentos reais), para julho de 2018.

Quesito 2

Qual a situação atual da edificação? Está deteriorada? É possível a recuperação? Possui valor comercial, dada a sua localização?

Resposta 2

De maneira geral, as construções estão com estado de conservação ruim, com alguns danos evidentes e mais urgentes de reparos, mas nenhum de natureza estrutural. O somatório de seus valores é R\$ 53.606,86 (cinquenta e três mil, seiscentos e seis reais e oitenta e seis centavos), conforme item 06 deste laudo técnico.

Quesito 3

A edificação atende às normas legais e regulamentares de construção? A construção possui os alvarás e licenças exigidas pela Prefeitura Municipal?

Resposta 3

Embora tenham sido solicitados os documentos de regularização das construções, o requerido alegou que não estão disponíveis.

Quesito 4

Quais os parâmetros para a apuração do valor? Foram utilizados outros imóveis, quais os endereços destes?

Resposta 4

Vide item 06 e anexo I deste laudo técnico.

09 - CONCLUSÃO:

- 01-** Diante de todo o exposto no decorrer deste relatório técnico, das constatações da vistoria realizada no dia 20 de junho de 2018, o valor do imóvel situado na Rua Antônio Emílio de Figueiredo, nº 1.465, centro, em Dourados/MS, de matrícula nº 41.770, CRI local, denominado lote "J", da quadra 54, somando-se lote e benfeitorias, corresponde a, aproximadamente, **R\$ 582.500,00** (quinhentos e oitenta e dois mil e quinhentos reais), para julho de 2018;
- 02-** Segue anexo I – Planilha de Homogeneização.

10 - ENCERRAMENTO:

Nada mais a informar, encerra-se o presente trabalho técnico pericial, constituído de 24 (vinte e quatro) laudas e 01 (um) anexo.

Esperando ter correspondido à confiança depositada, esta empresa dispõe-se a prestar quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários.

Respeitosamente,

VINICIUS COUTINHO CONSULTORIA E PERICIA S/S LTDA
CREA/MS 3078 e CRC/MS 000292/0



VINICIUS COUTINHO
CONSULTORIA E PERÍCIA

ANEXO I

Planilha de Homogeneização

Nº	Nº Reg.	Imovel avaliado – Endereço	Bairro	Cidade	Tel. Contato	Data da Avaliação
A	Avaliando	RUA ANTONIO EMILIO DE FIGUEIREDO, Nº 1.465	CENTRO	DOURADOS	Avaliando	jul/18

Nº Am.	Nº Reg.	Amostras coletadas – Endereço	Bairro	Contato	Tel. Contato	Data da Coleta
1	4745	RUA AMAEL POMPEU 1430	NOVO PARQUE ALVORADA	IMOBILIARIA COLMEIA	67 2108 2121	14/nov/17
2	4747	RUA EUCLIDES DA CUNHA 410 Q12 L23	JARDIM CRISTHAIS	IMOBILIARIA COLMEIA	67 2108 2121	14/nov/17
3	4750	RUA MANOEL BANDEIRA Q15 L10	JARDIM CRISTHAIS	IMOBILIARIA COLMEIA	67 2108 2121	14/nov/17
4	4754	RUA EDUARDO CERSONZIMO DE SOUZA 1780	SANTA FE	IMOBILIARIA COLMEIA	67 2108 2121	14/nov/17
5	4755	RUA EDUARDO CERSONZIMO DE SOUZA Q04 L23	PARQUE NOVA ALVORADA	IMOBILIARIA COLMEIA	67 2108 2121	14/nov/17
6	4788	RUA EISEI FUJINAKA	JARDIM DOS CRISTHAIS I	IMOB ATHENAS	67 99845 2255	24/nov/17
7	4790	RUA CASIMIRO DE ABREU	JARDIM DOS CRISTHAIS I	MARCOS	67 99972 8093	24/nov/17
8	4791	RUA CASIMIRO DE ABREU	JARDIM DOS CRISTHAIS I	JOAO JUNIOR	67 99606 4391	24/nov/17
9	4792	RUA EUCLIDES DA CUNHA	JARDIM DOS CRISTHAIS I	EDIFICAR CONSTRUTORA	67 99844 9534	24/nov/17
10	4793	RUA EUCLIDES DA CUNHA	JARDIM DOS CRISTHAIS I	CARLOS	67 99654 6992	24/nov/17
11	4796	RUA JOAO CANDIDO CAMARA	CENTRO	IMOB ATHENAS	67 99845 2255	24/nov/17
12	4798	RUA SANTA FE	RESIDENCIAL SANTA FE	IMOB CENTRAL	67 3422 5060	24/nov/17
13	4799	RUA ALBERTO MAXWELL	RESID. ALTOS DA MONTE ALEGRE	IMOB CENTRAL	67 3422 5060	24/nov/17
14	4800	RUA PRESIDENTE KENNEDY	VILA INDUSTRIAL	IMOB CENTRAL	67 3422 5060	24/nov/17
15	4802	RUA HAYER BON FAKER	ALTOS DAS PAINEIRAS	HDSON	67 99925 1916	24/nov/17
16	4803	RUA EISEI FUJINAKA	JARDIM DOS CRISTHAIS I	AMAURI	67 99914 2046	24/nov/17
17	5049	RUA GASPAR DE ALENCASTRO 410	JARDIM CARAMURU	1000 IMOVEIS	3422-1000	29/jun/18
18	5050	RUA MAJOR CAPILE	VILA LILI	IMOBILIARIA CONTINENTAL	3420-3311	29/jun/18
19	5063	RUA ANTONIO EMILIO DE FIGUEIREDO	CENTRO	ANA RITA	99945 5335	09/jul/18
20	5064	RUA CUIABA	CENTRO	IMOBILIARIA BETEL	3422 3060	09/jul/18
21	5065	RUA ANTONIO EMILIO DE FIGUEIREDO	CENTRO	ALIANCA IMOVEIS	99263 5174	09/jul/18

Nº	Situação	Pav.	Natureza	Zona	Área	Testada	Índice Transp	Valor à vista	Valor m²	Fator testada	Fator Asfalto	Fator Situação	Fator Fonte
A	Meio de quadra	[x]Sim	Avaliando	1,00	700,00	20,00	238,00	R\$ 528.815,00	755,45	1,136	1,00	1,000	1,00

Nº Am.	Situação	Pav.	Natureza	Zona	Área	Testada	Índice Transp	Valor à vista	Valor m²	Fator testada	Fator Asfalto	Fator Situação	Fator Fonte	Fator Transp	Valor Final (R\$/m²)
1	Meio de quadra	[x]Sim	[x]Oferta	3,00	360,00	12,00	191,00	R\$ 127.000,00	352,78	1,000	1,00	1,000	0,90	1,25	556,61
2	Meio de quadra	[]Não	[x]Oferta	4,00	501,48	12,00	137,00	R\$ 130.000,00	259,23	1,000	0,70	1,000	0,90	1,74	813,34
3	Meio de quadra	[]Não	[x]Oferta	4,00	360,00	12,00	137,00	R\$ 110.000,00	305,56	1,000	0,70	1,000	0,90	1,74	958,70
4	Meio de quadra	[x]Sim	[x]Oferta	3,00	371,55	12,00	191,00	R\$ 140.000,00	376,80	1,000	1,00	1,000	0,90	1,25	594,51
5	Meio de quadra	[x]Sim	[x]Oferta	3,00	360,00	12,00	191,00	R\$ 130.000,00	361,11	1,000	1,00	1,000	0,90	1,25	569,75
6	Meio de quadra	[x]Sim	[x]Oferta	3,00	384,00	12,00	191,00	R\$ 135.000,00	351,56	1,000	1,00	1,000	0,90	1,25	554,68
7	Meio de quadra	[x]Sim	[x]Oferta	4,00	500,00	12,50	137,00	R\$ 150.000,00	300,00	1,010	1,00	1,000	0,90	1,74	652,36
8	Meio de quadra	[x]Sim	[x]Oferta	4,00	500,00	12,50	137,00	R\$ 118.000,00	236,00	1,010	1,00	1,000	0,90	1,74	513,19
9	Meio de quadra	[x]Sim	[x]Oferta	4,00	360,00	12,00	137,00	R\$ 115.000,00	319,44	1,000	1,00	1,000	0,90	1,74	701,58
10	Meio de quadra	[x]Sim	[x]Oferta	4,00	360,00	12,00	137,00	R\$ 118.000,00	327,78	1,000	1,00	1,000	0,90	1,74	719,89
11	Meio de quadra	[x]Sim	[x]Oferta	1,00	1.000,00	20,00	476,00	R\$ 1.700.000,00	1.700,00	1,136	1,00	1,000	0,90	0,50	944,44
12	Meio de quadra	[x]Sim	[x]Oferta	3,00	360,00	12,00	191,00	R\$ 115.000,00	319,44	1,000	1,00	1,000	0,90	1,25	504,01
13	Meio de quadra	[x]Sim	[x]Oferta	4,00	360,00	12,00	138,00	R\$ 180.000,00	500,00	1,000	1,00	1,000	0,90	1,72	1.085,51
14	Esquina	[x]Sim	[x]Oferta	2,00	1.200,00	24,00	158,00	R\$ 500.000,00	416,67	1,189	1,00	1,225	0,90	1,51	545,24
15	Meio de quadra	[x]Sim	[x]Oferta	3,00	360,00	12,00	137,00	R\$ 190.000,00	527,78	1,000	1,00	1,000	0,90	1,74	1.159,15
16	Meio de quadra	[x]Sim	[x]Oferta	4,00	360,00	12,00	191,00	R\$ 120.000,00	333,33	1,000	1,00	1,000	0,90	1,25	525,92
17	Meio de quadra	[x]Sim	[x]Oferta	4,00	600,00	12,00	158,00	R\$ 300.000,00	500,00	1,000	1,00	1,000	0,90	1,51	952,98
18	Meio de quadra	[x]Sim	[x]Oferta	4,00	400,00	12,50	213,00	R\$ 260.000,00	650,00	1,010	1,00	1,000	0,90	1,12	909,80
19	Meio de quadra	[x]Sim	[x]Oferta	1,00	700,00	20,00	213,00	R\$ 500.000,00	714,29	1,136	1,00	1,000	0,90	1,12	888,89
20	Meio de quadra	[x]Sim	[x]Oferta	1,00	500,00	10,00	169,00	R\$ 310.000,00	620,00	0,955	1,00	1,000	0,90	1,41	1.155,43
21	Meio de quadra	[x]Sim	[x]Oferta	1,00	1.143,00	23,00	372,00	R\$ 930.000,00	813,65	1,177	1,00	1,000	0,90	0,64	558,44
Média															755,45
Limite Superior															1.510,90
Limite Inferior															377,73