



VINICIUS COUTINHO  
CONSULTORIA E PERÍCIA

fls. 366

## ***LAUDO PERICIAL DE ENGENHARIA***

**COMARCA:** BATAGUASSU/MS  
**CARTÓRIO:** PRIMEIRA VARA  
**AUTOS:** 0000210-66.2000.8.12.0026  
**REQTE:** BANCO DO BRASIL S/A  
**REQDO:** VALÉRIA LIMA BITENCOURT ME E OUTRO

## 01 - APRESENTAÇÃO:

O presente trabalho se refere a laudo pericial em **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, ajuizada por **BANCO DO BRASIL S/A**, em desfavor de **VALÉRIA LIMA BITENCOURT ME E OUTRO**, processo nº **0000210-66.2000.8.12.0026**.

Os trabalhos tiveram início no mês de julho de 2022, acatando honrável designação do **DOUTO JUÍZO DA PRIMEIRA VARA** da Comarca de **BATAGUASSU/MS**.

## **OBJETIVO DA PERÍCIA**

Exame pericial a fim de avaliar o imóvel objeto do litígio, localizado na Rua Ponta Porã, nº 511, lote 03, quadra 29, identificado pela matrícula de nº 5.459 do CRI de Bataguassu/MS.

## 02 - PERITOS JUDICIAIS:

A empresa, **VINICIUS COUTINHO CONSULTORIA E PERÍCIA 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:**

Do que consta nos autos, as partes não indicaram assistentes técnicos.

### **04 - CRITÉRIOS PARA ELABORAÇÃO DO TRABALHO:**

Em processos desta natureza, procede-se uma análise detalhada dos autos e de toda documentação disponibilizada, de forma a elucidar os pontos controvertidos. Para constatação das características, realiza-se vistoria in loco, realizando os levantamentos necessários, medições e registros fotográficos e, em seguida, pesquisa e diagnóstico de mercado.

Após a análise dos dados obtidos e de posse das informações coletadas, procede-se a elaboração de laudo conclusivo, em consonância com a NBR 13.752:1996<sup>1</sup> e demais normativas aplicáveis ao caso.

### **MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS**

De acordo com a **NBR-14653**<sup>2</sup>, 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.

<sup>1</sup> Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 13752: **Perícias De Engenharia Na Construção Civil: Procedimento**. Rio de Janeiro, 1996.

<sup>2</sup> Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 14653-1: **Avaliação De Bens – Procedimentos Gerais**. Rio de Janeiro, 2019.

**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 se obtém ofertas de imóveis, então colocados à venda em regiões próximas a avaliada, além de outras pesquisas constantes.

## **HOMOGENEIZAÇÃO**

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

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

## **05 - RELATÓRIO TÉCNICO:**

### **05.01 – ANÁLISE DOS AUTOS**

O Requerente é credor dos Requeridos pela importância de R\$ 29.115,23, conforme contrato particular de confissão e composição de dívidas e outras avenças de nº 50/49483-X, em fls. 7/11, celebrando em 01/09/1999. Contudo, em decorrência da inadimplência



contratual, a dívida venceu em 01/03/2000. Alega que procurou o recebimento do seu crédito por todos os meios extrajudiciais, inclusive pela emissão de uma notificação, em 21/08/2000, mas não obteve sucesso. Diante disso, solicita o recebimento com correção monetária ou execução com bens dados à penhora.

Em fls. 26/27, os Réus apresentaram bens à penhora, sendo um imóvel urbano, matriculado sob nº 5.459 na comarca de Bataguassu/MS, com 600 m² de área superficial, correspondendo à parte desmembrada do lote 03 da quadra 29 do loteamento Patrimônio de Bataguassu. O lote contém uma casa residencial de alvenaria, localizada em área de alegada boa valorização imobiliária, ao qual atribuí o valor de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais).

Em fl. 50, consta uma avaliação pelo oficial de justiça, de 02/02/2001, com apuração do valor total (lote + construções) de R\$ 30.000,00.

Em fl. 168, há apresentação de um novo laudo de avaliação, com apuração do valor de R\$ 150.000,00, para a data de 08/11/2012. A parte requerida alega que a avaliação não considerou pontos importantes, pois deixou de mencionar as benfeitorias edificadas.

Em fls. 190/195, a Requerida apresentou uma nova avaliação, de 20/06/2013, com apuração do valor de R\$ 51.000,00 para as benfeitorias, e manteve o valor de R\$ 150.000,00 para o terreno, totalizando R\$ 210.000,00.

Em fl. 307, foi emitido um novo laudo de avaliação por oficial de justiça, de 05/12/2018, com apuração do valor total (lote + construções) de R\$ 250.000,00.

Contudo, em fls. 309/311, há impugnação da parte executada quanto ao laudo do oficial de justiça, apresentando outro laudo (fls. 312/313), de 18/12/2018, que apurou o valor de R\$ 82.500,00 para as benfeitorias, e de R\$ 310.000,00 para o terreno, totalizando o valor de R\$ 392.500,00.

Assim, para saneamento da lide, determinou-se, em fls. 323, a produção de prova pericial a fim de avaliar o imóvel desmembrado do lote 03, quadra 29, matriculado sob nº 5.459, localizado na Rua Ponta Porã, nº 511, em Bataguassu/MS.

## **05.02 – CONSTATAÇÕES E VISTORIA**

No dia 25 de agosto de 2022, realizou-se vistoria no imóvel objeto da lide, localizado na Rua Ponta Porã, nº 511, em Bataguassu/MS. A diligência foi acompanhada pelo sr. Edson, pai do Requerido.



Imagem 1: Localização do imóvel objeto da lide. Fonte: Google Earth.

A região é servida de infraestruturas básicas de rede de abastecimento de água e energia elétrica, coleta periódica de lixo e pavimentação asfáltica. O lote tem 600 m<sup>2</sup>, com dimensões de 15 x 45 m, com edificações construídas de, aproximadamente, 195 m<sup>2</sup>, sendo um galpão com banheiro e uma varanda coberta, constituídas com paredes de alvenaria, das quais a maioria está chapiscada e pintada. Possui piso cimentado, portas, portões e esquadrias metálicas, além de cobertura com estrutura de madeira e telha de fibrocimento. Possui também muro com chapisco, portão metálico e calçamento em concreto na entrada que se estende até a edificação. Ademais, a construção não apresenta laje ou forro nos ambientes.

O croqui e o registro fotográfico das benfeitorias identificadas encontram-se a seguir.

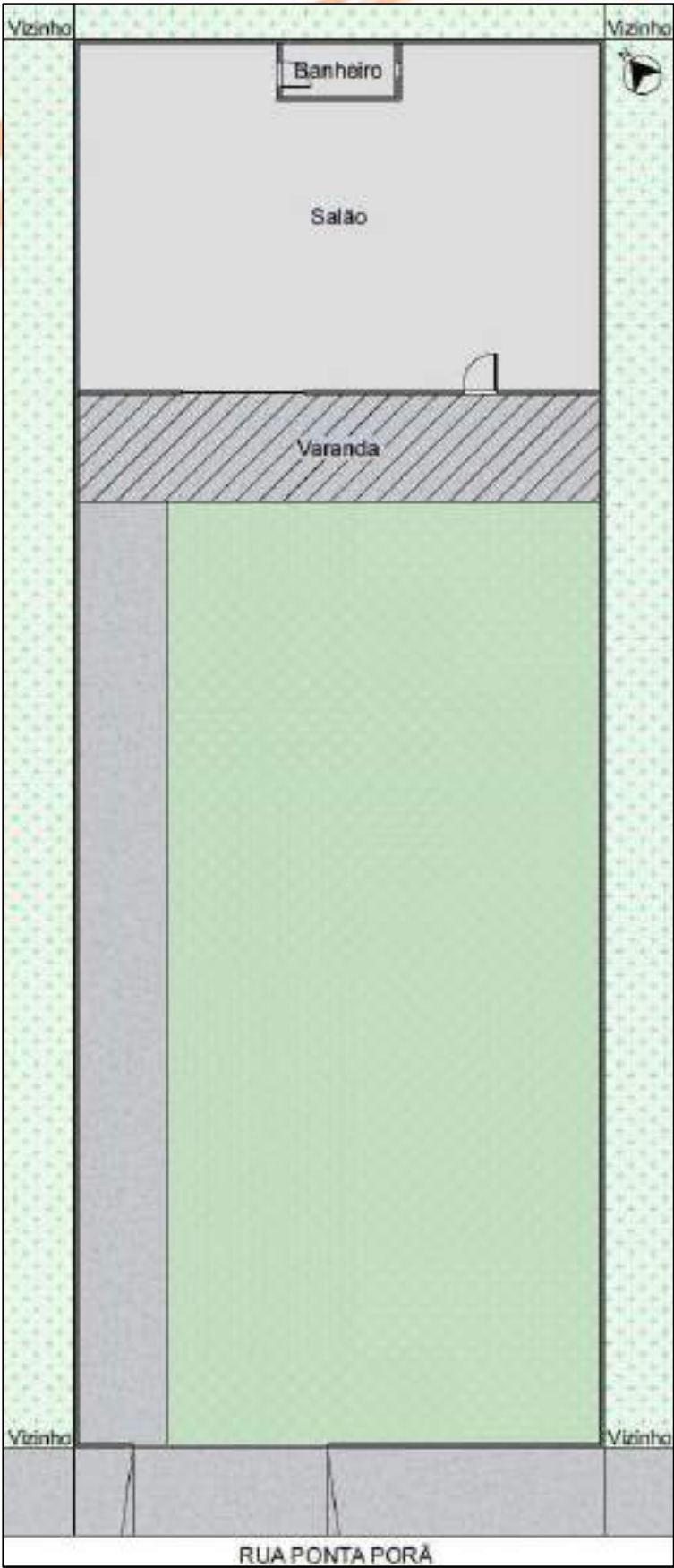


Imagem 2: Croqui das benfeitorias encontradas.





Imagem 3: Fachada do imóvel.



Imagem 4: Fachada do imóvel.





Imagem 5: Vista do portão de entrada.



Imagem 6: Vista geral do imóvel.