



PERÍCIA JUDICIAL - 12021.223/22

AUTOS: 0021256-89.2000.8.12.0001 - **ACÃO:** CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

ORIGEM: QUARTA VARA CÍVEL de CAMPO GRANDE (MS)

EXEQTE: KEILA CRISTINA BARROS DE ALMEIDA

EXECTDO: GABRIEL SALIM SAAD

C. Grande - MS, 30 de outubro de 2021 - IPC - Instituto de Perícias



LAUDO PERICIAL DE ENGENHARIA CONSTATATIVA E AVALIATÓRIA

AUTOS: 0021256-89.2000.8.12.0001 - QUARTA VARA CÍVEL de CAMPO GRANDE (MS)

ACÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

EXEQTE: KEILA CRISTINA BARROS DE ALMEIDA e OUTRA

EXECTDO: GABRIEL SALIM SAAD e OUTRO

OBJETO: Apurar o valor de mercado do imóvel descrito como **Lote SX2**, com área total de 2.776,6240m², tendo seus limites e confrontações especificados sob a matrícula n. 15.255 - 3ª CRI de Campo Grande (MS).

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS DE MATO GROSSO DO SUL - IPC-MS, pessoa jurídica de direito privado, inscrita junto ao CNPJ sob o nº 00.920.892/0001-49, com sede à Rua da Paz nº 185 - Jardim dos Estados - CEP 79.002-190 - C. Grande - MS, PABX (67) 3041-0000, nomeado junto aos Autos supra na qualidade de **PERITO DO JUÍZO**, representado por seus Diretores que ao final assinam o presente Laudo, dispensados do compromisso sob a égide do art. 466 do Novo Código de Processo Civil, tendo realizado as pesquisas e diligenciamentos necessários ao bom desempenho de seu encargo, vem agora, respeitosamente, a presença de V. Ex^a, apresentar o resultado dos trabalhos desenvolvidos, que REQUER JUNTADA, através do presente...

LAUDO PERICIAL

I - INTRODUÇÃO

No dia 05 de outubro de 2021, em acatamento à honorável determinação da Excelentíssima Senhora Juíza de Direito da **QUARTA VARA CÍVEL** da Comarca de

CAMPO GRANDE (MS), Doutora VANIA DE PAULA ARANTES, tiveram formal o início dos trabalhos Periciais.

II - METODOLOGIAS DISPONÍVEIS

Na presente avaliação adotamos o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, com tratamento de dados científico (inferência estatística). Para tanto, o grau de fundamentação será definido segundo a quantidade, a confiabilidade e o tratamento estatístico dispensado aos elementos pesquisados, sendo enquadrados em três níveis de rigor:

Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas os fatores analisados	Completa quanto às variáveis utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com fotos e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo

4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite inferior amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da para as referidas variáveis de per si e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para rejeição da hipótese nula do modelo, através do teste F de Snedecor	1%	2%	3%

O atendimento a cada exigência (item do quadro acima) em Grau I terá um ponto, em Grau II, terá dois pontos e em Grau III, terá três pontos. O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a tabela abaixo:

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6

Itens obrigatórios	Itens 2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	Itens 2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I
--------------------	--	--	----------------------------

Os Graus de precisão da estimativa de valor, no caso de utilização de regressão linear ou do tratamento por fatores, são especificados através dos critérios abaixo:

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central	≤30%	≤40%	≤50%

III - CONSTATAÇÕES

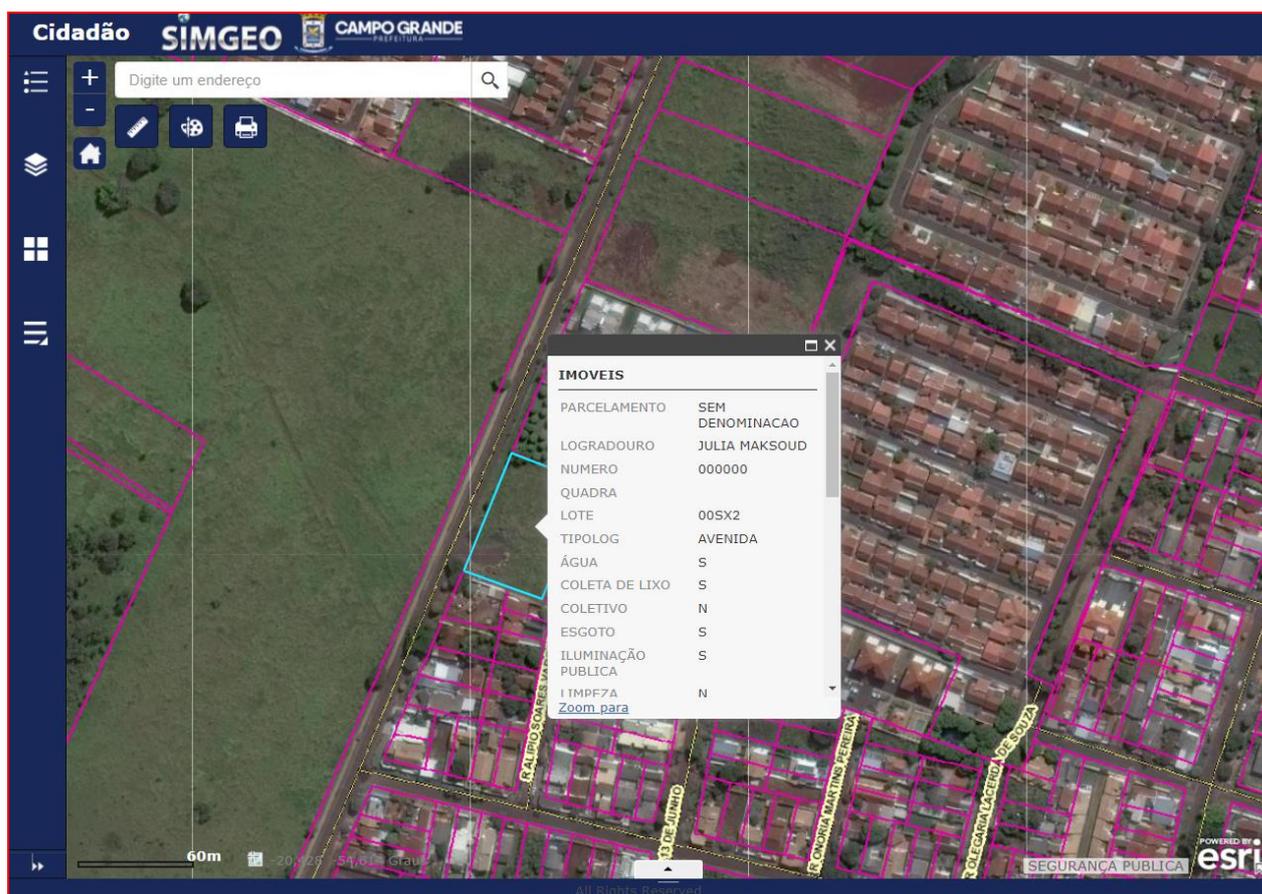
No dia 29 de outubro de 2021 nos dirigimos ao imóvel estudo com objetivo de constatar as condições do imóvel avaliando, bem como seu entorno. O imóvel, que possui área total titulada de 2.776,6240m² metros quadrados, fica localizado na **Avenida Julia Maksoud**, tendo seu posicionamento geográfico representado pelas seguintes coordenadas geográficas: **Latitude -20.429499°** e **Longitude -54.611365°**.

O entorno do imóvel avaliando possui topografia em leve declive (desnível entre 5 e 10% no sentido da **Avenida Prefeito Heráclito Diniz de Figueiredo**, sendo dotado de infraestrutura básica, estando contemplada por rede de água, coleta de lixo, rede de esgoto, iluminação pública, meio fio, pavimentação asfáltica, rede elétrica e rede de telefone.

A densidade de ocupação pode ser enquadrada como **média**, com perfil predominantemente **residencial**. Em pesquisa junto ao mercado imobiliário de Campo

Grande foi obtida uma quantidade considerável de ofertas na região do avaliando.

Figura 01: Posicionamento geográfico do imóvel em estudo - Fonte: SIMGEO Cidadão / PMCG



Na época da pesquisa o mercado da microrregião se encontra com bom nível de procura, impulsionado pela construção de condomínios, sobretudo verticais. Assim, de acordo com estas informações, classificamos o imóvel:

- a)** quanto à liquidez: NORMAL;
- b)** quanto ao desempenho do mercado: MÉDIO;
- c)** quanto ao número de ofertas: MÉDIO;
- d)** quanto à absorção pelo mercado: MÉDIA;
- e)** público alvo para absorção pelo mercado: Pessoas jurídicas, sobretudo, incorporadoras/construtoras;
- f)** facilitadores para negociação do imóvel: Acesso e localização;

Assim, tendo relatado o que pode ser constatado em nossa diligência,

passamos no item “V”, a valorar o imóvel.

Fotos 01 a 10: Ilustram o imóvel avaliando e seu entorno





IV - AVALIAÇÃO

Para tratamento dos dados colhidos foi adotada Inferência Estatística. Todas as informações obtidas estão listadas no relatório de dados do sistema **TS-SISREG** e provêm de contato pessoal com proprietários ou intermediários. As variáveis mais significativas adotadas no Modelo foram as seguintes:

X1 - Área total: Área total do imóvel, em metros quadrados

Tipo: Quantitativa - Amplitude: 1058,42 a 3169,47 - Impacto esperado na dependente: Negativo - 10% da amplitude na média: -2,74 % na estimativa;

X2 - Local: Localização do imóvel, contemplando escala qualitativa, com peso de 1 a 5, explicada por variável do tipo código alocado

Tipo: Código Alocado - Amplitude: 2,00 a 4,00 - Impacto esperado na dependente: Positivo - 10% da amplitude na média: 4,58 % na estimativa - Micronumerosidade: atendida.;

Y - Unitário: Preço unitário, decorrente da divisão do preço total pela área total, havendo, para o caso de ofertas, um desconto de 10%

Tipo: Dependente;

Após o lançamento de dados, análise e interpretação, são os seguintes resultados apresentados pelo software de avaliação **TS-SISREG**:

Informações complementares:

Número de variáveis: 3

Número de variáveis consideradas: 3

Número de dados: 12

Número de dados considerados: 12

Resultados Estatísticos:

Linear

Coefficiente de correlação: 0,957681

Coefficiente de determinação: 0,917154

Coefficiente de determinação ajustado: 0,898744

Fisher-Snedecor: 49,82

Significância: 0,01

Não-Linear

Coefficiente de determinação: 0,917321

Normalidade dos resíduos

75% dos resíduos situados entre -1 e +1 s

91% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s

100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0

Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento N-Linear
Área total	1/x	2,90	1,76	-2,74 %
Local	x ^½	5,15	0,06	4,58 %
Preço unitário	y ^½			

Dados do imóvel avaliado:

Área total 2.776,62

Local 4,00

Valores da Moda para 80 % de confiança

Preço unitário Médio: 703,32

Preço unitário Mínimo: 642,73

Preço unitário Máximo: 766,64

Precisão: Grau III

$$\text{Preço unitário} = (2,4107983 + 8797,0301 * 1/\text{Área total} + 10,470589 * \text{Local}^{\frac{1}{2}})^2$$

Consoante os cálculos avaliatórios realizados temos que o valor de mercado do imóvel avaliando, na data de emissão do presente Laudo Pericial, encerra a

importância de **R\$ 1.952.852,38** (*um milhão, novecentos e cinquenta e dois mil, oitocentos e cinquenta e dois reais com trinta e oito centavos*), proporcionais a **R\$ 703,22/m²** (*setecentos e vinte e três reais e vinte e dois centavos por cada metro quadrado*).

Ao fim, a avaliação pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** pode ser enquadrada com os graus (vide destaques com fundo na cor verde):

- **Grau de Fundamentação: Grau II**, tendo somado a quantidade total de **15 pontos**;
- **Grau de Precisão: Grau III**, com amplitude inferior a 30%;

V - CONCLUSÃO

Em face de tudo exposto nos itens “II” a “IV” deste Laudo, **CONCLUEM** estes Peritos Judiciais que o valor de mercado do **Lote SX2**, com área total de **2.776,6240m²**, tendo seus limites e confrontações especificados sob a matrícula n. 15.255 - 3^a CRI de Campo Grande (MS), perfaz a importância de **R\$ 1.952.852,38** (*um milhão, novecentos e cinquenta e dois mil, oitocentos e cinquenta e dois reais com trinta e oito centavos*).

VI - QUESITOS E RESPOSTAS

Até o encerramento deste Laudo não haviam sido apresentados quesitos nos Autos.

VII - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a lavrar, foi encerrado o presente Laudo, que está relatado no anverso de **11** laudas, sendo a primeira de rosto e as demais numeradas de

1 a 10. Do presente Laudo ficará arquivada cópia com codificação de acesso **L2021.223/22**. Integram o presente Laudo Pericial **DOIS ANEXOS**.

Campo Grande - MS, 30 de outubro de 2021.

Contador DANIEL FREITAS PEREIRA DE FIGUEIREDO

Diretor Executivo e da Divisão de Perícias Contábeis
CRC-MS nº 10.338 / CNPC nº 1.778

Engº. Civil e Seg. Trabalho, Adv., Cont. e Biól. HELDER PEREIRA DE FIGUEIREDO

Mestre em Biotecnologia (Genética de Populações) - Doutor em Ciências Ambientais e Sustentabilidade
Espec. em Administração de Recursos Humanos - Biologia Celular e Molecular - Direito Ambiental -
Gestão Pública - Segurança do Trabalho - Georreferenciamento - Auditoria Pericial
Professor de Perícias Contábeis - Esp. em Perícias Contábeis - UCDB
CREA-MS 668/D - OAB-MS 5.765 - CRC-MS 6.580
Fundador e Consultor Sênior do IPC

Biólogo e Engenheiro Civil BRUNO BOIKO PEREIRA DE FIGUEIREDO, MSc.

Diretor da Divisão de Perícias de Engenharia - Mestre em Biotecnologia
CRBio-01 nº 54.040 - CREA-MS nº 66.290

Arq. e Urb., Eng. Seg. Trab. (Esp.) WELLINGTON VALÉRIO VILLA NOVA

Perito Relator - Divisão de Perícias de Engenharia
CAU/BR A59.313-3



ANEXO 01

Pesquisa de Mercado

(com **13** laudas)

Dados

No	Endereço	Fonte	Área total	Local	Preço unitário
1	R. Franjinha - Bosque de Avilan	BR Consult: (67) 99660-5053	1760,49	4,00	869,08
2	R. dos Marimbas - Caiçara	Leonardo Carminati: (67) 99288-8887	2820,00	2,00	430,85
3	R. Torquato de Camillo - Carandá Bosque III	Pablo Romero: (67) 98111-7769	2303,00	3,00	582,28
4	R. do Seminário, 595 - Jardim Seminário	Manoel Avelino Neto: (67) 99110-4878	3007,47	2,00	448,88
5	R. Alegrete - Monte Castelo	Casa Ipê: (67) 99981-5758	1592,96	4,00	734,48
6	R. Antônio Alves, 503 - Rita Vieira	Rosana Scaff: (67) 99973-5111	2250,00	3,00	500,00
7	R. Assunção - Rita Vieira	Patricia Conrado: (67) 98111-6341	2160,00	3,00	675,00
8	Av. José Barbosa Rodrigues - Santo Amaro	Simonete & Escobar: (67) 99283-2610	3169,47	2,00	360,06
9	Av. Euler de Azevedo - São Francisco	Época Imóveis: (67) 99925-2525	2127,00	4,00	810,30
10	R. São Paulo - São Francisco	Casa Ipê: (67) 99981-5758	2226,03	4,00	723,71
11	Av. Monte Castelo - Monte Castelo	Avelino Imóveis: (67) 99134-6758	1058,42	4,00	1020,39
12	Av. Três Barras - Tiradentes	André Fioreze: (67) 99919-1234	2000,00	4,00	787,50



VENDA

Área de 1760m² - com construção não finalizada

DADOS DO IMÓVEL ▾

ID: 428715

Tipo	Área
Cidade/UF	Campo Grande - MS
Bairro	Bosque de Avilan
Endereço	R. Franjinha
Área total	1.760,49 m ²

VALOR TOTAL: **R\$ 1.700.000,00**

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL ▾

- Aceita financiamento
- Aceita permuta
- Água
- Asfalto
- Calçada
- Esgoto
- Muro
- Rede elétrica

Área com 1760,49 m², possui uma construção de apartamentos não finalizada.

CONTATO COM O ANUNCIANTE ▾



BR Consult Imóveis
 CRECI: 7883-J
 Rua Sebastião Lima, 1302 - Sala 01 - Monte Líbano - Campo Grande / MS

 Anunciante do Infoimóveis desde **05/2012**

* O Infoimóveis não se responsabiliza pelas informações e fotos contidas neste anúncio, sendo todas elas única e exclusivamente de responsabilidade do anunciante.

INFOIMÓVEIS - Todos os direitos reservados

Sites parceiros: SHOPCAR - SHOPBOATS - EMCCONSULTA