

Excelentíssimo Senhor Doutor **DENI LUIS DALLA RIVA**, Juiz de Direito da Segunda Vara da Comarca de Camapuã (MS).

AUTOS: 0800044-36.2015.8.12.0006
AÇÃO: EMBARGOS À EXECUÇÃO
EMBARGTE: VILMA ALVES DE ASSIS GONÇALVES
EMBARGDO: MATOSUL COMERCIO IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA

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, 07 de fevereiro de 2017.

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



LAUDO PERICIAL DE ENGENHARIA

COMARCA: CAMAPUÃ (MS)
CARTÓRIO: SEGUNDA VARA
AUTOS: 0800044-36.2015.8.12.0006
EMBARGTE: VILMA ALVES DE ASSIS GONÇALVES
EMBARGDO: MATOSUL COMERCIO IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO
LTDA

OI - APRESENTAÇÃO:

O presente trabalho se refere a laudo pericial em **AÇÃO DE EMBARGOS À EXECUÇÃO**, movida por **VILMA ALVES DE ASSIS GONÇALVES**, em desfavor de **MATOSUL COMÉRCIO IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA**, processo nº **0800044-36.2015.8.12.0006**.

Os trabalhos tiveram início no mês de dezembro de 2016, acatando honrável designação do **DOUTO JUÍZO DA SEGUNDA VARA DA COMARCA DE CAMAPUÃ (MS)**.

OBJETIVO DA PERÍCIA

Conforme despacho de f. 258, a presente perícia tem por objetivo apurar qual o valor de mercado dos imóveis penhorados, referentes às matrículas nº 3.875 e 4.830 do 1º Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Camapuã/MS, lotes 06 e 03, da quadra A, Vila Santa Terezinha, em Camapuã/MS.

O2 - 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;
- ✓ **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;
- ✓ **MAÍRA GABRIELA MONTEIRO ZILIANI**, brasileira, solteira, funcionária da empresa nomeada, Arquiteta e Urbanista, inscrita no CAU/BR sob nº A52990-7.

03 - ASSISTENTES TÉCNICOS:

A embargante, em f. 527 dos autos, indicou como assistente técnico, o Sr. Edmilson Luiz Felipe Alves, brasileiro, casado, corretor de imóveis, CRECI/MS nº 4310, com endereço em Campo Grande (MS), sito à Rua Estrela do Norte, nº 81, Bairro Carandá Bosque.

Pelo que dos autos consta, a parte embargada não indicou assistente técnico.

04 - CRITÉRIOS PARA ELABORAÇÃO DO TRABALHO:

Em avaliações desta natureza, procede-se a uma vistoria nos imóveis em questão, onde são apuradas e fotografadas as características pertinentes aos mesmos.

Efetua-se uma pesquisa dos valores de imóveis existentes junto a ofertas constantes na região, para então analisar toda a documentação disponível e elaborar a referida avaliação.

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 das áreas, os elementos foram 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.

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 desapropriada. Adotam-se, portanto, outros índices ou fatores empíricos, resultantes de influências pré-estabelecidas que são determinadas pelas condições 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.

05 - RELATÓRIO TÉCNICO:

05.01 – ANÁLISE DOS AUTOS

Relata a embargante que, a embargada move ação de execução de título extrajudicial, tendo como objeto a cobrança atualizada de R\$1.809.244,61, quantia que entende ser devida em razão de escritura pública de confissão de dívida com garantia hipotecária, firmada em 14 de

fevereiro de 1990.

Para a quitação do valor, foram penhorados dois imóveis (contínuos), avaliados em R\$ 72.250,00 e R\$ 120.000,00, para julho de 2013, conforme laudos judiciais de f. 59-73 e 74-93, da Carta Precatória de nº 0000866-63.2012.8.12.0006, tendo sido designado o leilão dos imóveis em janeiro de 2015.

Entretanto, a embargante informa que não foi intimada para a manifestação sobre as avaliações dos imóveis e que tais valores estão abaixo do mercado.

Contesta o embargado que, faltam documentos necessários à propositura da ação. Informa ainda que, a embargante sequer juntou os laudos de avaliação judicial de todos os bens penhorados.

Relata ainda que, após análise dos laudos judiciais, datados de julho de 2013, bem como das fotos nele presentes, as avaliações foram realizadas de forma correta e criteriosa, contento os requisitos impostos pela lei, tendo considerado a localização, idade, caracterização da região, padrão das construções e demais dados pertinentes, para que chegar ao valor atribuído.

Segue tabela abaixo com dados das avaliações.

f.	Mat.	Valor	Data avaliação	Fonte
17	3875	R\$ 72.250,00	22/07/13	Avaliação judicial - carta precatória 0000866-63.2012.8.12.0006
31	3875	R\$ 183.000,00	10/09/14	Avaliação apresentada pela embargante
44	4830	R\$ 384.000,00	10/09/14	Avaliação apresentada pela embargante
128	4830	R\$ 120.000,00	22/07/13	Avaliação judicial - carta precatória 0000866-63.2012.8.12.0006

Assim, deferiu-se perícia para avaliar os imóveis objetos da lide.

05.02 - ANÁLISE PERICIAL

Os imóveis objetos da avaliação tratam-se dos lotes 03 e 06, ambos da quadra A, Vila Santa Terezinha, em Camapuã/MS, matrículas nº 3.875 e 4.830, do 1º Ofício Registro Geral de Imóveis da Comarca de Camapuã/MS, sendo contíguos, como indicado nas imagens 01 e 02.

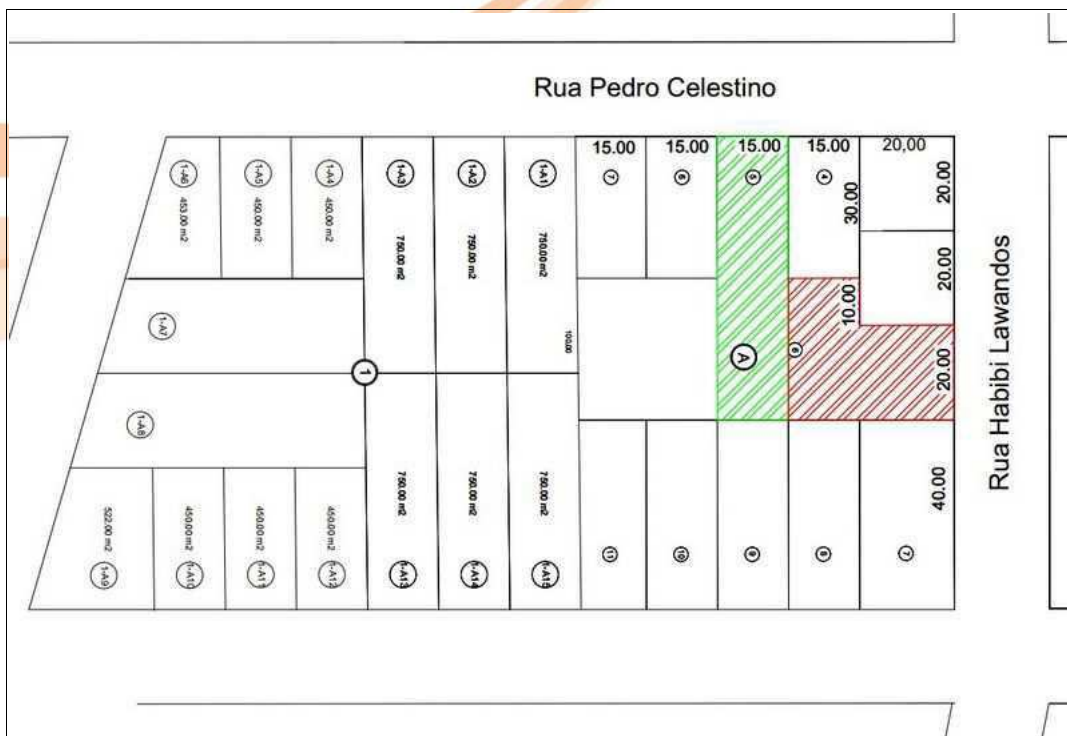


Imagem 01: Imóveis das Mat. 3.875, em vermelho, e 4.830, em verde.



Imagem 02: Localização dos imóveis, Mat. 3875, em vermelho, e 4830, em verde.

A vistoria nos imóveis se deu no dia 27 de janeiro de 2017, sendo acompanhada apenas representante da embargante.

O imóvel matriculado sob nº 3.875, possui frente de

Este documento é copia do original assinado digitalmente por VINICIUS ALEXANDER OLIVA SALES COUTINHO e Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul. Liberado nos autos digitais por Maria Ivone Soares Aquino, em 13/02/2019 às 18:42. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0550053-76.1995.8.12.0006 e o código 5D3BED1.

20,00m para a rua Habibi Lawandos e área de 850,00m². Identificou-se no local um galpão com dois depósitos e um banheiro, totalizando de 178m² de área.

No imóvel referente a matrícula 4.830, identificou-se uma edificação composta por residência com 4 quartos/salas, 3 banheiros, cozinha, duas despensas, garagem (área coberta) e rampa de acesso, totalizando 298m², e muro, 126m².

Na imagem 03, tem-se o croqui indicando os imóveis e as edificações existentes.



Imagem 03: Croqui indicando os imóveis e as edificações.

O galpão edificado na matrícula 3.875 tem padrão construtivo simples, com piso cimentado, paredes em alvenaria, reboco apenas no banheiro e em um depósito, e cobertura em telha de fibrocimento, sem forro. Apenas em um depósito, possui piso cerâmico e pintura nas paredes, que é utilizado como moradia.

Já as benfeitorias do imóvel que faz frente para a rua Pedro Celestino, matrícula 4.830, tem padrão construtivo normal, com piso revestido com cerâmica, parede em alvenaria com pintura, cozinha e

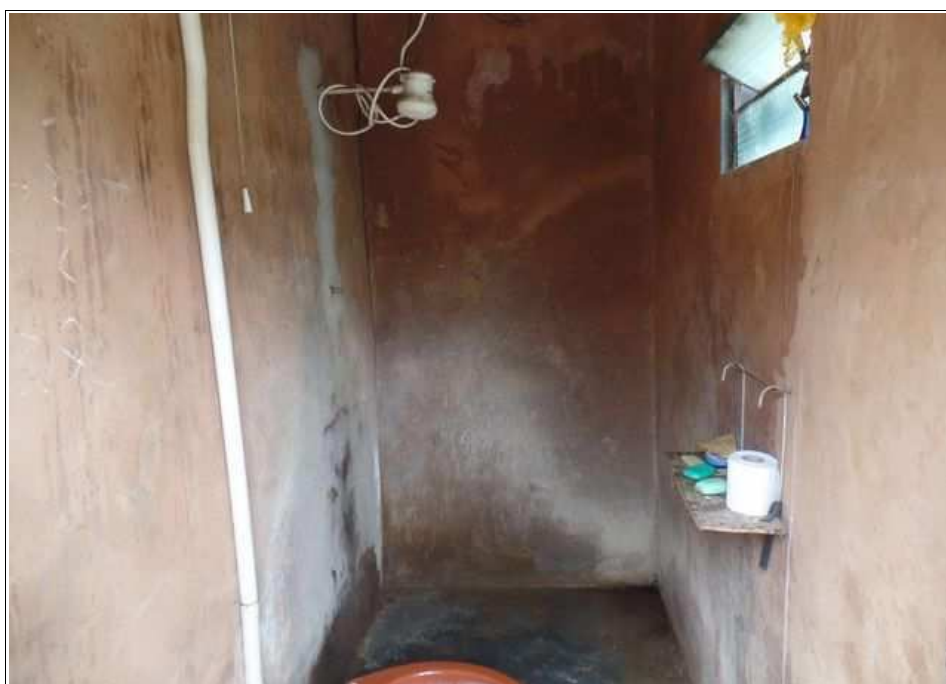
banheiros revestidos com azulejos, esquadrias metálicas com vidro e possui laje, que faz a função de cobertura, sendo que não há forro. Em apenas um comodo, de acesso aos fundos, há cobertura em telha de fibrocimento, também sem forro.

Durante a vistoria, verificou-se que, não há divisão entres os imóveis. Seguem abaixo, imagens das edificações de ambos imóveis, separadas por matrículas.

Matrícula 3.875 (frente para a rua Habibi Lawandos)



Fachada do imóvel.



Banheiro.



Galpão e os 2 depósitos.



Depósito 1.



Depósito 2.



Área do imóvel.



Área do imóvel.

Matrícula 4.830 (frente para a rua Pedro Celestino)



Fachada do imóvel.



Garagem/Área coberta.



Cozinha.



Suíte.



Banheiro da suíte.



Quarto/sala.



Quarto/sala.



Cômodo de acesso a residência.

Na edificação da matrícula nº 4.830, existem danos decorridos de umidade na laje e paredes, além de tricas e rachaduras em algumas paredes. Os vidros das esquadrias estavam quebrados.

06 – AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS:

06.01 - AVALIAÇÃO DOS LOTES:

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

Inicialmente, para a determinação dos valores dos imóveis avaliados, utiliza-se a metodologia da estatística inferencial, na qual estabelece-se um modelo com base nos elementos constantes na amostra.

Face à condição dos elementos comparativos, define-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 inicialmente as seguintes variáveis independentes:

- “**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, baseado na Planta Genérica de Valores do município, para a região de localização do lote avaliando.

Seguem no **anexo I**, as planilhas de homogeneização, onde constam identificados os elementos amostrais, os resultados e a simulação, de onde conclui-se que os valores para os lotes com 850,00m² e 900,00m², correspondem a, aproximadamente, **R\$260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais)** e **R\$318.000,00 (trezentos e dezoito mil reais)**, respectivamente, para janeiro de 2017.

06.02 - AVALIAÇÕES DAS BENFEITORIAS:

Para avaliação das construções, 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 do m² de construção nova, utiliza-se a tabela do SINDUSCON-MS, nos valendo dos Custos Unitários Básicos de Construção e Boletim de Preços, para dezembro de 2016.

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

Face ao porte das benfeitorias, o mais coerente é aplicar apenas uma taxa de administração (TA) que as empresas construtoras cobram para administrar obras de terceiros. O percentual cobrado de praxe no mercado gira em torno de 10% do custo da construção.

O Fator Adaptação (FA) é utilizado para adequar o valor do metro quadrado ou por unidade adotado, para que este fique o mais próximo possível do objeto da avaliação. O Fator Conclusão (FC) é utilizado quando a construção encontra-se inacabada, aplicando um percentual de desconto conforme os itens faltantes.

$$\text{VF} = \text{Quant.} \times \text{R\$/Un} \times \text{TA} \times \text{FA} \times \text{FC} \times \text{FD}$$

VF = Valor Final;
 Quant. = Metragem de construção;
 R\$/Un = Custo por unidade;
 TA = Taxa de Administração;
 FA = Fator Adaptação ao CUB;
 FC = Fator Conclusão;
 FD = Fator Depreciação.

Desta forma, tem-se:

MATRÍCULA 3.875								
Itens	Unid.	Quant.	R\$/Un	TA	FC	FA	FD	Valor Final
Galpão	m ²	178,00	R\$ 1.074,76	10,00%	0,40	0,70	0,5200	R\$ 30.716,37

MATRÍCULA 4.830								
Itens	Unid.	Quant.	R\$/Un	TA	FC	FA	FD	Valor Final
Edificação	m ²	298,00	R\$ 1.268,15	10,00%	0,71	0,90	0,3337	R\$ 88.017,17
Fundação	Vb.	1,00	R\$ 14.549,48	10,00%	1,00	1,00	0,4555	R\$ 7.290,02
Muros	m ²	126,00	R\$ 42,09	10,00%	0,80	1,00	0,6414	R\$ 2.993,37
								R\$ 98.300,57

Assim, os valores totais dos imóveis, somando-se lote e benfeitorias, equivalem a, aproximadamente, **R\$291.000,00 (duzentos e noventa e um mil reais)** e **R\$417.000,00 (quatrocentos e dezessete mil reais)**, referente aos imóveis 3.875 e 4.830, respectivamente, para janeiro de 2017.

Matrícula	Lote	Benfeitoria	Total
3785	R\$ 260.780,00	R\$ 30.716,37	R\$ 291.496,37
4830	R\$ 318.402,00	R\$ 98.300,57	R\$ 416.702,57

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 II;
- Identificação dos dados de mercado: grau II;
- Intervalo admissível de ajuste: grau I.

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;
- BDI/Taxa de administração: grau I;
- Depreciação física: grau II.

De acordo com a tabela 7 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias, constante no item 9.5.2 da NBR 14653-2:2011, tem-se que o grau de fundamentação para o cálculo do valor das benfeitorias é classificado como **Grau II**.

08 - RESPOSTAS AOS QUESITOS:

QUESITOS ELABORADOS PELA EMBARGADA

(f. 263)

Quesito 1

Queira o i. perito avaliador informar se os imóveis a serem avaliados possuem benfeitorias e, em caso positivo, qual o valor que as mesmas agregariam ao imóveis.

Resposta 1

Durante vistoria realizada no dia 27 de janeiro de 2017, identificou-se benfeitorias nos dois imóveis, com valor de, aproximadamente, R\$31.000,00, matrícula 3.875 e, R\$98.000,00, matrícula 4.830, para janeiro de 2017.

QUESITOS ELABORADOS PELA EMBARGANTE

(f. 264)

Quesito 1

Qual o valor de mercado dos imóveis representados pelas matrículas nº 3.875 e 4.830?

Resposta 1

Os valores dos imóveis das matrículas 3.875 e 4.830 correspondem a, aproximadamente, **R\$291.000,00 (duzentos e noventa e um mil reais)** e **R\$417.000,00 (quatrocentos e dezessete mil reais)**, respectivamente, para janeiro de 2017.

Quesito 2

Qual o valor médio de mercado do metro quadrado praticado na compra e venda de lotes na região?

Resposta 2

Os valores do metro quadrado para os lotes matrículas 3.875 e 4.830 correspondem a R\$306,80 e R\$353,78, respectivamente, para janeiro de 2017.

Quesito 3

Os imóveis possuem edificações e benfeitorias? Em caso positivo, qual o valor que as mesmas acrescentam aos imóveis?

Resposta 3

Durante vistoria realizada no dia 27 de janeiro de 2017, identificou-se benfeitorias nos dois imóveis, com valor de, aproximadamente, R\$31.000,00, matrícula 3.875 e, R\$98.000,00, matrícula 4.830, para janeiro de 2017.

Quesito 4

Em relação ao imóvel de matrícula nº 4.830, qual o metro quadrado de área construída?

Resposta 4

Conforme vistoria realizada, constatou-se que o imóvel possui 298m² de área construída, considerando edificação composta por residência, área coberta e rampa.

09 - CONCLUSÃO:

01- Diante de todo o exposto no decorrer deste relatório técnico, tem-se que, os valores dos imóveis, matriculados sob os nº 3.875 e 4.830, localizados em Camapuã/MS, são de, aproximadamente, R\$291.000,00 (duzentos e noventa e um mil reais) e R\$417.000,00 (quatrocentos e dezessete mil reais), respectivamente, para janeiro de 2017;

02- Segue Anexo I – Planilhas de Homogeneização

10 - ENCERRAMENTO:

Nada mais a informar, encerra-se o presente trabalho técnico pericial, constituído de 22 (vinte e duas) laudas e 1 (um) anexo.

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

Respeitosamente,

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



VINICIUS COUTINHO
CONSULTORIA E PERÍCIA

fls. 1009

ANEXO I

Planilhas de Homogeneização

www.vcpericia.com.br

Rua 13 de Maio, 2500 - sala 1307 - 13º andar - CEP 79002-923 - Campo Grande - MS - Fone: (67) 3389-3000 - Fax: (67) 3389-3030
São Paulo: (11) 4063-5166 - Curitiba: (41) 4063-5166 - Cuiabá: (65) 4052-9662 - E-mail: vcp@vcpericia.com.br

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por VINICIUS ALEXANDER OLIVA SALES COUTINHO e Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul. Liberado nos autos digitais por Maria Ivone Soares Aquino, em 13/02/2019 às 18:42. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0550053-76.1995.8.12.0006 e o código 5D3BED1.

Matrícula 3.875

Nº	Imovel avaliado – Endereço	Bairro	Cidade	Data da Avaliação	Situação	Pav.	Zona
A	Rua Habibi Lawandos, lote 03	Vila Santa Terezinha	Camapuã/MS	Jan/2017	Meio de quadra	[x]Sim	1,00

Nº Am.	Amostras coletadas – Endereço	Bairro	Contato	Tel. Contato	Data da Coleta	Situação	Pav.	Natureza	Zona
1	Rua Bonfim, esq com rua Cuiabá	Centro	Genilson	67 99635 5355	30/01/17	Esquina	[x]Sim	[x]O ferta	2,00
2	Rua Brasil	Centro	Francisca	67 99654 3622	31/01/17	Esquina	[x]Sim	[x]O ferta	4,00
3	Rua dos Jesuítas	Centro	Francisca	67 99654 3622	31/01/17	Meio de quadra	[x]Sim	[x]O ferta	4,00
4	Rua dos Jesuítas	Centro	Orlei	67 99962 4419	31/07/16	Meio de quadra	[x]Sim	[x]Transação	4,00
5	Rua Buriti	Vila Diamantina	Vanuzia	67 99909 3937	30/01/17	Meio de quadra	[x]Sim	[x]O ferta	4,00
6	Rua João da mota	Vila Diamantina	Lucas	67 99962 8890	31/01/17	Meio de quadra	[x]Sim	[x]O ferta	4,00

Nº	Área	Testada	Índice Transp	Valor à vista	Valor m²	Fator testada	Fator Asfalto	Fator Situação	Fator Fonte
A	850,00	20,00	59,39	R\$ 260.780,00	306,80	1,07	1,00	1,000	1,00

Nº Am.	Área	Testada	Índice Transp	Valor à vista	Valor m²	Fator testada	Fator Asfalto	Fator Situação	Fator Fonte	Fator Transp	Valor Final (R\$/m²)
1	943	25,8	56,87	R\$ 400.000,00	424,18	1,15	1,00	1,225	0,90	1,04	372,30
2	312,5	12,5	60,66	R\$ 100.000,00	320,00	0,96	1,00	1,100	0,90	0,98	353,06
3	312,5	12,5	60,66	R\$ 100.000,00	320,00	0,96	1,00	1,000	0,90	0,98	388,37
4	312,5	12,5	59,39	R\$ 80.000,00	256,00	0,96	1,00	1,000	1,00	1,00	285,33
5	600	15	37,91	R\$ 70.000,00	116,67	1,00	1,00	1,000	0,90	1,57	217,77
6	750	15	37,91	R\$ 90.000,00	120,00	1,00	1,00	1,000	0,90	1,57	223,99
Média											306,80
Limite +20%											613,60
Limite -20%											153,40

Matrícula 4.830

Nº	Imovel avaliado – Endereço	Bairro	Cidade	Data da Avaliação	Situação	Pav.	Zona
A	Rua Pedro Celestino, lote 06	Vila Santa Terezinha	Camapuã/MS	Jan/2017	Meio de quadra	[x]Sim	1,00

Nº Am.	Amostras coletadas – Endereço	Bairro	Contato	Tel. Contato	Data da Coleta	Situação	Pav.	Natureza	Zona
1	Rua Bonfim, esq com rua Cuiabá	Centro	Genilson	67 99635 5355	30/01/17	Esquina	[x]Sim	[x]Oferta	2,00
2	Rua Brasil	Centro	Francisca	67 99654 3622	31/01/17	Esquina	[x]Sim	[x]Oferta	4,00
3	Rua dos Jesuítas	Centro	Francisca	67 99654 3622	31/01/17	Meio de quadra	[x]Sim	[x]Oferta	4,00
4	Rua dos Jesuítas	Centro	Orlei	67 99962 4419	31/07/16	Meio de quadra	[x]Sim	[x]Transação	4,00
5	Rua Buriti	Vila Diamantina	Vanuzia	67 99909 3937	30/01/17	Meio de quadra	[x]Sim	[x]Oferta	4,00
6	Rua João da mota	Vila Diamantina	Lucas	67 99962 8890	31/01/17	Meio de quadra	[x]Sim	[x]Oferta	4,00

Nº	Área	Testada	Índice Transp	Valor à vista	Valor m²	Fator testada	Fator Asfalto	Fator Situação	Fator Fonte
A	900,00	15,00	73,30	R\$ 318.402,00	353,78	1,00	1,00	1,000	1,00

Nº Am.	Área	Testada	Índice Transp	Valor à vista	Valor m²	Fator testada	Fator Asfalto	Fator Situação	Fator Fonte	Fator Transp	Valor Final (R\$/m²)
1	943	25,8	56,87	R\$ 400.000,00	424,18	1,15	1,00	1,225	0,90	1,29	431,58
2	312,5	12,5	60,66	R\$ 100.000,00	320,00	0,96	1,00	1,100	0,90	1,21	407,41
3	312,5	12,5	60,66	R\$ 100.000,00	320,00	0,96	1,00	1,000	0,90	1,21	448,15
4	312,5	12,5	59,39	R\$ 80.000,00	256,00	0,96	1,00	1,000	1,00	1,23	328,00
5	600	15	37,91	R\$ 70.000,00	116,67	1,00	1,00	1,000	0,90	1,93	250,19
6	750	15	37,91	R\$ 90.000,00	120,00	1,00	1,00	1,000	0,90	1,93	257,33
Média											353,78
Limite +20%											707,56
Limite -20%											176,89



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	Atualização monetária referente a avaliação do imóvel sob fls.987 a 1011.
Valor Nominal	R\$ 291.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	IGP-M - (FGV) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	07/02/2017 a 01/09/2021

Dados calculados

Fator de correção do período	1667 dias	1,639870
Percentual correspondente	1667 dias	63,987011 %
Valor corrigido para 01/09/2021	(=)	R\$ 477.202,20
Sub Total	(=)	R\$ 477.202,20
Valor total	(=)	R\$ 477.202,20

Memória analítica do cálculo

Valor inicial	291.000,00
Data inicial	07/02/2017
Data final	01/09/2021
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pro-rata die.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
07/02/2017	01/03/2017	0,0629 (%)	291.182,90
01/03/2017	01/04/2017	0,0100 (%)	291.212,02
01/04/2017	01/05/2017	-1,1000 (%)	288.008,68
01/05/2017	01/06/2017	-0,9300 (%)	285.330,20
01/06/2017	01/07/2017	-0,6700 (%)	283.418,49
01/07/2017	01/08/2017	-0,7200 (%)	281.377,88
01/08/2017	01/09/2017	0,1000 (%)	281.659,26
01/09/2017	01/10/2017	0,4700 (%)	282.983,05
01/10/2017	01/11/2017	0,2000 (%)	283.549,02
01/11/2017	01/12/2017	0,5200 (%)	285.023,48
01/12/2017	01/01/2018	0,8900 (%)	287.560,18
01/01/2018	01/02/2018	0,7600 (%)	289.745,64
01/02/2018	01/03/2018	0,0700 (%)	289.948,46
01/03/2018	01/04/2018	0,6400 (%)	291.804,13
01/04/2018	01/05/2018	0,5700 (%)	293.467,42
01/05/2018	01/06/2018	1,3800 (%)	297.517,27
01/06/2018	01/07/2018	1,8700 (%)	303.080,84
01/07/2018	01/08/2018	0,5100 (%)	304.626,55
01/08/2018	01/09/2018	0,7000 (%)	306.758,94
01/09/2018	01/10/2018	1,5200 (%)	311.421,68
01/10/2018	01/11/2018	0,8900 (%)	314.193,33
01/11/2018	01/12/2018	-0,4900 (%)	312.653,78
01/12/2018	01/01/2019	-1,0800 (%)	309.277,12
01/01/2019	01/02/2019	0,0100 (%)	309.308,05
01/02/2019	01/03/2019	0,8800 (%)	312.029,96
01/03/2019	01/04/2019	1,2600 (%)	315.961,54
01/04/2019	01/05/2019	0,9200 (%)	318.868,38
01/05/2019	01/06/2019	0,4500 (%)	320.303,29
01/06/2019	01/07/2019	0,8000 (%)	322.865,72
01/07/2019	01/08/2019	0,4000 (%)	324.157,18
01/08/2019	01/09/2019	-0,6700 (%)	321.985,33
01/09/2019	01/10/2019	-0,0100 (%)	321.953,13
01/10/2019	01/11/2019	0,6800 (%)	324.142,41
01/11/2019	01/12/2019	0,3000 (%)	325.114,84
01/12/2019	01/01/2020	2,0900 (%)	331.909,74
01/01/2020	01/02/2020	0,4800 (%)	333.502,90
01/02/2020	01/03/2020	-0,0400 (%)	333.369,50
01/03/2020	01/04/2020	1,2400 (%)	337.503,28
01/04/2020	01/05/2020	0,8000 (%)	340.203,31
01/05/2020	01/06/2020	0,2800 (%)	341.155,88
01/06/2020	01/07/2020	1,5600 (%)	346.477,91
01/07/2020	01/08/2020	2,2300 (%)	354.204,37
01/08/2020	01/09/2020	2,7400 (%)	363.909,57
01/09/2020	01/10/2020	4,3400 (%)	379.703,24

01/10/2020	01/11/2020	3,2300 (%)	391.967,66
01/11/2020	01/12/2020	3,2800 (%)	404.824,20
01/12/2020	01/01/2021	0,9600 (%)	408.710,51
01/01/2021	01/02/2021	2,5800 (%)	419.255,24
01/02/2021	01/03/2021	2,5300 (%)	429.862,40
01/03/2021	01/04/2021	2,9400 (%)	442.500,35
01/04/2021	01/05/2021	1,5100 (%)	449.182,11
01/05/2021	01/06/2021	4,1000 (%)	467.598,57
01/06/2021	01/07/2021	0,6000 (%)	470.404,17
01/07/2021	01/08/2021	0,7800 (%)	474.073,32
01/08/2021	01/09/2021	0,6600 (%)	477.202,20

Acréscimos de juro, multa e honorários

Sub Total	(=)	R\$ 477.202,20
Valor total	(=)	R\$ 477.202,20

Retornar Imprimir