

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

5003845-85.2017.8.13.0271
281 - Mandado de avaliação de bens penhorados

FRUTAL/MG
MARÇO/2022

Rua Rui Barbosa nº 1.695 – Vilas Seixas

Ribeirão Preto/SP – CEP: 14020-083

eng.marcio.lucisano@gmail.com

(16) 3625-6657 / (16) 9-9994-2927



Número do documento: 22101118482286800009684856783

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22101118482286800009684856783>

Assinado eletronicamente por: SHEYLA ROSA SANTOS LAPHYT - 11/10/2022 18:48:22

Num. 5003845-85.2017.8.13.0271 - Pág. 2

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA ÚNICA CÍVEL DA COMARCA DE FRUTAL/MG

Proc. n.º 5003845-85.2017.8.13.0271

MANDADO DE AVALIAÇÃO DE BENS PENHORADOS**Requerente:** Banco do Brasil S/A**Requerido:** Pâmella Oliveira Bernardo Ferreira e Outro(s)

MARCIO NAJAR LUCISANO, engenheiro civil, engenheiro de segurança do trabalho, Assistente Técnico, tendo feito as diligências necessárias vem a presença de Vª Exª apresentar seu Parecer Técnico.

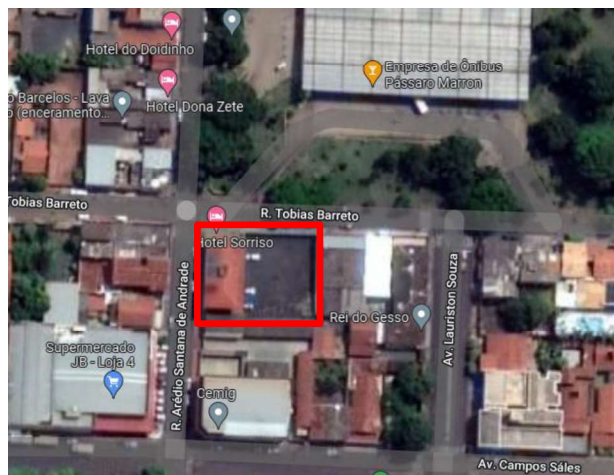
PRELIMINARES**OBJETIVO**

Determinar o valor do imóvel comercial adiante epigrafado, justo, atual e real, com a utilização de critérios fundamentados e devidamente justificados.

Para tanto serão obedecidos os preceitos do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

IMÓVEL

Consiste de um terreno com benfeitorias. Localizado no município de Frutal/MG, com frente para a Rua Tobias Barreto, por um lado com a Rua Atílio Paparelli, e pelo outro lado com o Auto Posto Chapadão, procedente da matrícula 10.213, ficha, do CRI de Frutal/MG.



Croqui sem escala. – Fonte: Google Maps.



VISTORIA**DO LOCAL**

O bem imóvel em questão, é objeto da matrícula de nº 10.213, ficha., junto ao Cartório do Registro de imóveis da Comarca de Frutal/MG. Figuram como proprietários do bem imóvel em questão, a Sra. Pâmella Oliveira Bernardo Ferreira e Outros(s).

Um terreno urbano com área total de **361,95 m²** (trezentos e sessenta e um metros quadrados), medindo 12,70 metros de frente e fundos por 28,50 metros pelas laterais da frente aos fundos, composto do lote n 03 (três) da quadra n 441 (quatrocentos e quarenta e um), localizado a Rua Tobias Barreto, nesta cidade de Frutal, com as seguintes confrontações: Pela frente com a referida rua Tobias Barreto, por um lado com Aguinaldo Afonso Junior, pelos fundos com Atilio Paparelli, e pelo outro lado com o Auto Posto Chapadão.

Entorno beneficiado por melhoramentos públicos e qualidade das vias de acesso e transporte de produtos e serviços, a saber:

- Iluminação;
- Água;
- Esgoto;
- Coleta de Lixo;
- Estacionamento privativo;
- Sistema Viário sob administração da Prefeitura Municipal de Frutal/MG;
- Meio Ambiente protegido por Legislação Ambiental;
- Serviços Intermunicipais de transportes coletivos;
- Prática de comércio local em estabelecimentos urbanos nas imediações do imóvel;
- Existência de ensino básico e secundário e estabelecimentos culturais.

DO IMÓVEL

Trata-se de um terreno urbano com características diferenciadas, visto a presença de múltiplas benfeitorias internas, dependências e acessórios, a saber:

- Estacionamento;
- Recepção;
- Lavanderia;
- Restaurante e Lanchonete;
- Estendal e depósito de roupas;
- 25 suítes de hospedagem, sendo 05 no pavimento térreo e 20 no pavimento superior – todas mobiliadas com itens de comodidade privativa, entretenimento e escritório;
- Rede Elétrica;
- Instalações Hidráulicas.



DA VISTORIA

A vistoria logrou êxito a partir da constatação das dependências por meio de material fotográfico anexado ao fim deste parecer técnico (Anexo 01), bem como de informações prestadas pelo(s) proprietários e funcionários do estabelecimento que configura o bem imóvel objeto dos trabalhos, a saber:

- Hotel Sorriso de Frutal Eireli
 - Representante: Pâmella Oliveira Bernardo Ferreira;
 - Acompanhamento da Vistoria: Sergio Bernardo Ferreira

CRITÉRIOS

A avaliação compreende os itens que se seguem, isoladamente:

- Valor do terreno (VT);
- Valor das Benfeitorias (VB);
- Fundo de Comércio do Hotel (FCH);

O local é bastante movimentado, constituindo-se de transporte de veículos de passeio e comerciais, sito próximo ao Terminal Rodoviário de Frutal.

A vizinhança é composta de imóveis com características comerciais, e próximo a supermercados, padarias e academias, o que o torna favorecido do ponto de vista logístico.

Possui rede de alimentação de média tensão, sendo a rede de distribuição de baixa tensão e iluminação externa. Possui reservatório elevado, com capacidade estimada em 10.000 L e rede de distribuição de água.

METODOLOGIA**VALOR DO TERRENO (VT):**

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), através da NBR 14653-1, no item 8.2 relaciona e define os métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos.

Para o caso em questão, a avaliação será conforme MCDDM (Método Comparativo Direto de Dados de Mercado). Este método identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. Em outras palavras, a amostra deve ser representativa, ou seja, ter dados atuais, perfeitamente identificados, aleatórios, de fontes diversas, e possuir as características que exerçam influência na formação dos preços dos imóveis. Portanto, possuir a mesma estrutura ou composição da população.

A pesquisa e homogeneização dos valores constam no Anexo 02.



Diante do exposto, e utilizando a expressão abaixo:

$$VT = At * V.U.B., \text{ onde:}$$

At = Área do terreno

V.U.B. = Valor unitário básico

$$VT = 361,95 * 696,70$$

VT = R\$ 252.169,53 (Duzentos e cinquenta e dois mil, cento e sessenta e nove reais e cinquenta e três centavos)

VALOR DAS BENFEITORIAS (VB):

Obtido através pelo seu custo de reprodução, munindo-se da expressão abaixo:

$$VB = Ac * q * CUB * Foc, \text{ onde:}$$

Ac = Área total construída das benfeitorias

q = Coeficiente de avaliação – 1,60 – Considerando todo o mobiliário interno

CUB = Custo unitário básico da construção – *SINDUSCON MG, Boletim econômico fevereiro/2022 – CAL-8 Padrão Normal sem desoneração – R\$ 2.236,05.*

Foc = Fator de depreciação pela idade – 0,90

A discriminação das composições que constituem a área total construída das benfeitorias consta no Anexo 03 deste laudo pericial.

$$VB = 723,90 * 1,60 * 2.236,05 * 0,90$$

VB = R\$ 2.330.894,30 (Dois milhões trezentos e trinta mil oitocentos e noventa e quatro reais e trinta centavos)

FUNDO DE COMÉRCIO DO HOTEL (FCH):

Critérios apresentados no Anexo 04 deste laudo pericial.

FCH = R\$ 210.277,38

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Em resumo, foram obtidos os montantes indicados a seguir:

$$VT = 252.169,53$$

$$VB = 2.330.894,30$$

$$FCH = 210.277,38$$



TOTAL: R\$ 2.793.341,21

R\$ 2.800.000,00 (Dois milhões e oitocentos mil reais).

ENCERRAMENTO

O presente PARECER TÉCNICO é composto por 11 (onze) laudas digitalizadas e rubricadas, sendo esta via devidamente assinada e datada.

Frutal/MG, 22 de Março de 2022.

MARCIO NAJAR
LUCISANO:37253572858

Assinado de forma digital por
MARCIO NAJAR
LUCISANO:37253572858
Dados: 2022.03.22 18:47:44 -03'00'

MARCIO NAJAR LUCISANO
CREA/SP nº 5069959650

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Especialista em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia



ANEXOS

ANEXO 01

Material fotográfico do bem vistoriado.



Foto nº 01

Vista da fachada do Hotel



Foto nº 02

Vista da fachada frontal do Hotel anexa
ao estacionamento privativo



Foto nº 03

Vista da recepção do Hotel



Foto nº 04

Vista da cozinha do
Restaurante/Lanchonete



Foto nº 05

Vista do Restaurante/Lanchonete

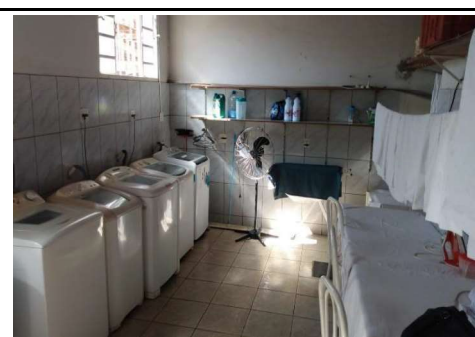


Foto nº 06

Vista da Lavanderia





Foto nº 07

Vista da Lavanderia



Foto nº 08

Vista do depósito de roupas

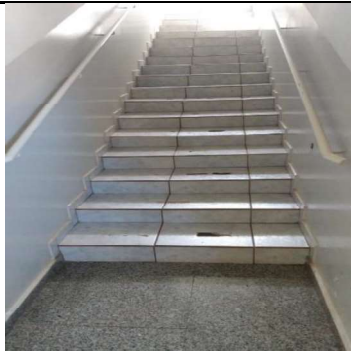


Foto nº 09

Vista da escada de acesso ao
pavimento superior



Foto nº 10

Vista do corredor entre suítes



Foto nº 11

Vista do corredor entre suítes



Foto nº 12

Vista de uma das 25 suítes mobiliadas



ANEXO 02

Efetua-se pesquisa de mercado com valores atualizados locais, visando obter elementos referentes a valores de terras de mesma característica ao bem avaliando, em ofertas para vendas ou negócios efetivamente realizados.

Cada elemento tem suas características detalhadas na tabela 01, onde:

$$VU = \frac{VALOR OFERTA}{Ah * Topografia * Ff * Fq}, \text{ onde:}$$

Ah = Área homogeneizada;

Topografia = Fator de topografia (1 para Plano e 0,80 para acidentado);

Ff = Fator fonte (1 para negócios concretizados e 0,90 para ofertas); e

Fq = Fator qualidade (1 para solo bom, 0,80 para médio e 0,60 para ruim).

Diante das informações prestadas abaixo,

Tabela 01 – Pesquisa de mercado.

PESQUISA DE MERCADO										
ID	LOCALIZAÇÃO	ÁREA (m²)	Fh	ÁREA HOMOGENEIZADA (m²)	TOPOGRAFIA	Ff	Fq	VALOR OFERTA (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	FONTE
1	Zoneamento 482 - Ao lado do condomínio Itapema	608,21	1,00	608,21	1	0,9	1	R\$ 665.000,00	R\$ 1.214,86	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-sitios-frutal-2946978282.html?utm_source=Mitula&utm_medium=cpc&utm_campaign=sale_sp
2	Zoneamento 482 - Ao lado do condomínio Itapema	657,55	1,00	657,55	1	0,9	1	R\$ 665.000,00	R\$ 1.123,70	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-sitios-frutal-2946978280.html?utm_source=Mitula&utm_medium=cpc&utm_campaign=sale_sp
3	Rua Tupaciguara - Bairro Progresso	360,00	1,00	360,00	1	0,9	1	R\$ 150.000,00	R\$ 462,96	https://totalimobiliaria.com/imovel/terreno-a-venda-000507
4	Rua José Galina - Bairro Santos Dumont	360,00	1,00	360,00	1	0,9	1	R\$ 120.000,00	R\$ 370,37	https://totalimobiliaria.com/imovel/terreno-a-venda-000518
5	Rua Arapongas - Bairro Nossa Senhora do Carmo	460,00	1,00	460,00	1	0,9	1	R\$ 129.000,00	R\$ 311,59	https://totalimobiliaria.com/imovel/terreno-a-venda-000569

Média simples dos valores unitários: **R\$ 696,70/m²**



ANEXO 03

O imóvel, projetado para operar como hotel, restaurante e lanchonete, compõe-se das seguintes instalações e características:

- Hotel com dois pavimentos, padrão médio de acabamento em bom estado de conservação e idade aparente de 20 anos. Construído em concreto armado e alvenaria de vedação, lajes de concreto armado e revestimentos cerâmicos em paredes (áreas molhadas) e pisos. Cobertura em aço galvanizado sobre estrutura de madeira e esquadrias de ferro e/ou alumínio e portas internas de madeira.
 - A = 723,90 m²

Total das áreas construídas: **723,90 m²**

ANEXO 04

O Fundo de Comércio é, juridicamente, admitido como uma universalidade de direito, confundindo-se com a propriedade industrial e comercial e englobando, sinteticamente:

1. Bens corpóreos;
2. Direitos e bens incorpóreos;

Neste caso, a avaliação considera o segundo item, englobando seus subitens, a saber:

- Ponto Comercial e Clientela;
- Força atrativa, conceito e crédito;
- Marcas registradas, nome, patentes e símbolos publicitários;
- Direitos de renovação de contrato de locação e direitos autorais.

De acordo com a expressão abaixo:

$$FCP = \frac{L}{(1+i)^n}, \text{ onde:}$$

L = Lucro líquido total no ciclo de três anos imediatamente anterior;

i = Taxa trimestral de juros; e

n = Número de trimestres no ciclo de três anos, ou seja: 3 * 4 = 12.

Para que seja estimado o lucro bruto do posto, recorreu-se às informações propostas pelo Requerido, nesta oportunidade representada pelo seu advogado Mauricio Mendonça Rodrigues:



- Estadias: R\$ 1.200,00/dia
- Restaurante/Lanchonete: R\$ 600,00/dia

Receita Total mensal: R\$ 1.800,00/dia

De posse dos valores de compra e venda dos produtos objetos do serviço prestado, é possível encontrar os valores de **Lucro Bruto total**, e, descontando-se as despesas, ora fixadas em 40% para efeito de cálculo, o **Lucro Líquido total**.

PRODUTO	MARGEM DE VENDA (R\$/dia)	DESPESAS	LUCRO LÍQUIDO (R\$/dia)
Estadia	1.200,00	40%	1.080,00
Restaurante/Lanchonete	600,00	40%	

Então, o faturamento líquido anual pode ser demonstrado conforme abaixo:

$$1.080,00 * 365 = R\$ 394.200,00$$

Total: R\$ 394.200,00

Para 03 (três) anos, teremos um lucro total de R\$ 1.182.600,00

Diante do exposto, para a taxa mensal de juros do comércio, será adotado 5,16% (Anefac e Banco Central do Brasil – referencia fev/2022), ou seja, 15,48% ao trimestre.

Desse modo, temos:

$$FCH = \frac{1.182.600}{(1+0,1548)^{12}}$$

FCH = R\$ 210.277,38

