PRORURAL
Consultoria, Projetos e Perfuração de Poços Artesianos

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA DA COMARCA DE COXIM/MS

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

Autor: ALBINO ROMERO
Réu: Espolio de PEDRO ARGERIN.
Autos nº 0000822-68.2008.8.12.0011

Raimundo Alves Junior, infra-assinado, Engenheiro Agrônomo, Espec. em Engenharia Sanitária e Ambiental, Georreferenciamento e Segurança do Trabalho, registrado no CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia sob nº 11.946 D, perito nomeado nos autos do processo em epígrafe, vem perante V.Exa., apresentar o seu laudo técnico pericial e requerer a juntada aos autos.

Raimundo Alves Junior
Engº Agrônomo, Espec. Engº Sanitária e Ambiental
e Segurança do Trabalho.
CREA - MS 11.946 D

Coxim – MS: Avenida Gaspar Ries Coelho – nº 249, Sala 01, Bairro Flavio Garcia, CEP: 79.400-000
Fone: Cel. (67) 99617 – 5418, CREA-MS 9.145 e-mails: proruralconsultoria@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAPHAELA GOMES NOGUEIRA, liberado nos autos em 22/01/2020 às 17:41 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000822-68.2008.8.12.0011 e código RkmokZ9G.

PRORURAL
Consultoria, Projetos e Perfuração de Poços Artesianos

I - OBJETO DA PROVA PERICIAL

Conforme determinado por V.Exa. na ata de audiência, foi a apuração da avaliação do Imóvel Urbano Matriculado Sob o número 10.356.

II - INFORMAÇÕES DA PERÍCIA

Os trabalhos periciais foram realizados em 05/11/2019, com início às 08h00min, R. Viriato Bandeira, 280 - Centro, 79400-000, no município de Coxim – MS.

III - PARTICIPANTES DA PERÍCIA

Assistente Téc.: Carmen Tieko Massani Romero – CRECI-MS 6.354 e CNAI 19.056.

Funcionário Escola: Cícero

IV - METODOLOGIA UTILIZADA

A) Avaliação Qualitativa

Foi realizada por meio de informações de mercado de compra e venda de imóveis e levantamento in loco do empreendimento.

V – QUESITOS

Conforme solicitado pelo Autor, segue a relação dos quesitos que foram levantados para conclusão deste laudo.

1) Queira o Sr. Perito detalhar a localização e as características comerciais do imóvel a ser avaliado e os seus proprietários.

O imóvel em questão está localizado na Rua Viriato Bandeira, área Central do município de Coxim – MS, aproximadamente 70 metros do Banco do Brasil.

O imóvel possui um histórico escolar desde 1985 em posse de Olivia Argerim, sendo o mesmo está instalado em uma localização privilegiada do município desde o inicio de suas atividades no ramo escolar.

2) Informe o Sr. Perito o valor de mercado atual do imóvel (terreno, construção e mobiliários) para venda? Levando em consideração o mercado atual?

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAPHAELA GOMES NOGUEIRA, liberado nos autos em 22/01/2020 às 17:41 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000822-68.2008.8.12.0011 e código RkmokZ9G.

PRORURAL
Consultoria, Projetos e Perfuração de Poços Artesianos

Os valores foram baseados na comercialização de imóveis próximos a localização do imóvel em questão, conforme a venda desses imóveis foi possível ter uma base no possível valor de venda do imóvel. Esses imóveis que foram comercializados possui uma distancia de 45 e o outro de 55 metros.



Localização dos Imóveis comercializados

Área do Terreno sem construção: R$ 700,00 (Setecentos Reais/metro quadrado) x 4.000 m² = R$ 2.800.000 (Dois milhões e Oitocentos Mil Reais).

Construção antiga: R$ 450,00 (Quatrocentos e Cinquenta Reais/metro quadrado) x R$ 1.000m² = R$ 450.000,00 (Quatrocentos e Cinquenta Mil Reais).

Construção Nova: R$ 650,00 (Seiscentos e Cinquenta Reais/metro quadrado) x 270 m² = R$ 175.500,00 (Cento e Setenta e Cinco Mil e Quinhentos Reais).

Quadra Esportiva: R$ 50,00 (Cinquenta Reais/Metro Quadrado) x 700m² = R$ 35.000,00 (Trinta e Cinco Mil Reais).

Instalações Internas: R$ 250.000,00 (Duzentos e Cinquenta Mil Reais)

Valor Total do Empreendimento fica Estimado no valor de R$ 3.710.500,00 (Três Milhões e Setecentos e Dez Mil e Quinhentos Reais), referente à área total encontrada no empreendimento de 4.000 (Quatro Mil Metros Quadrados), suas Benfeitorias e Instalações.

Ficando um valor médio do metro quadrado de terreno e construção de R$ 865,12 (Oitocentos e Sessenta e Cinco Reais e Doze Centavos), referente ao Valor total de R$ 3.460.500,00 (Três Milhões e Quatrocentos e Sessenta Mil e Quinhentos Reais) sem as instalações internas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAPHAELA GOMES NOGUEIRA, liberado nos autos em 22/01/2020 às 17:41 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000822-68.2008.8.12.0011 e código RkmokZ9G.

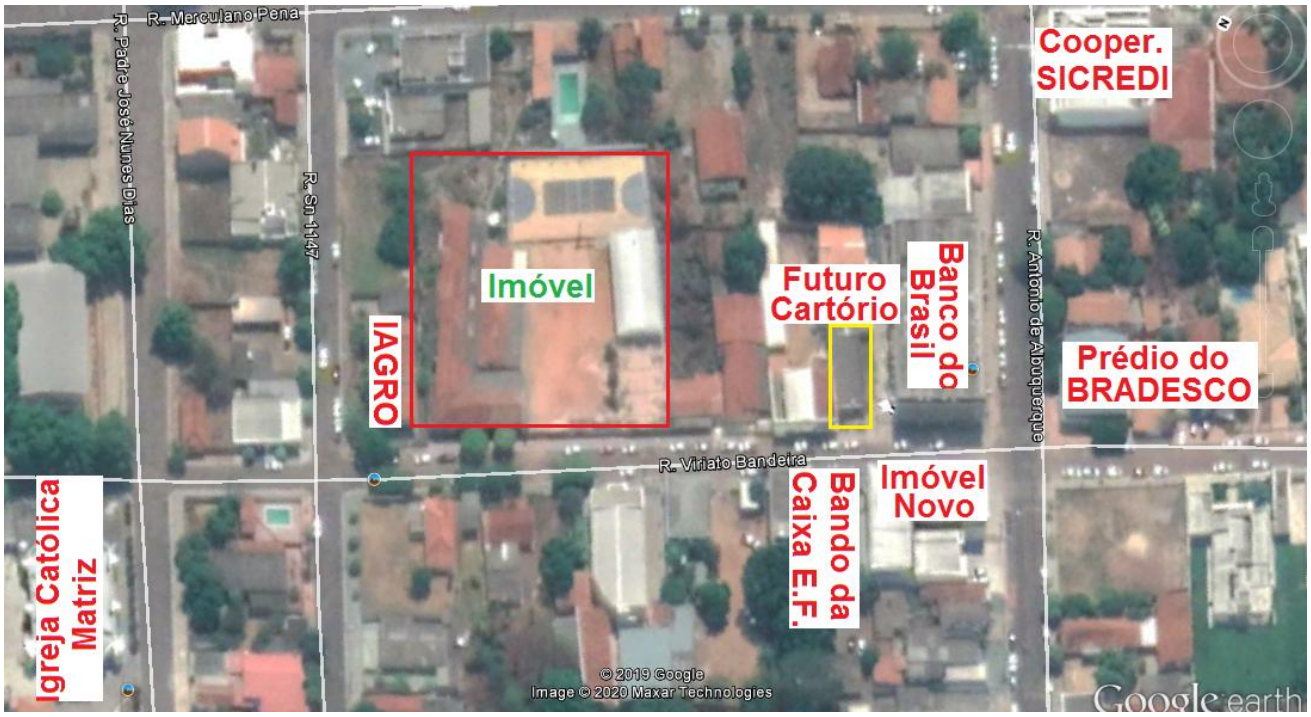
PRORURAL
Consultoria, Projetos e Perfuração de Poços Artesianos

3) O imóvel se encontra em boas condições de uso?

Sim.

4) Queira o Sr. Perito informar se o imóvel, sob o ponto de vista comercial, pode ser considerado de alto padrão.

A sua localização está no Centro da cidade, podendo ser considerada um ponto nobre, estando na mesma quadra do Banco do Brasil, quase em frente ao Banco da Caixa Econômica Federal e ao Lado do IAGRO.



Planta de localização do imóvel

5) Informe o Sr. Perito se o imóvel sofreu algum melhoramento em virtude de obras (benfeitorias) ou desenvolvimento da região?

O imóvel vem sendo ampliando de uns anos para cá, por conta de ser um polo extensão da UNOPAR, sendo construídas salas de aulas e laboratórios.

A região vem se desenvolvendo com a construção de um novo empreendimento na esquina em frente ao Banco do Brasil e ao lado do Banco da Caixa, e também na mesma quadra ao lado do Banco do Brasil, a comercialização do imóvel já informado anteriormente possui rumores da transferência do cartório de Serviço Notarial e Tabelionato de Protestos, por conta da compra do imóvel pelo Cartorário.

6) Informe o Sr. Perito se existem mais imóveis na região com características semelhantes para fins comerciais?

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAPHAELA GOMES NOGUEIRA, liberado nos autos em 22/01/2020 às 17:41 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000822-68.2008.8.12.0011 e código RkmokZ9G.

De acordo com a localização e amplo espaço para expansão para empreendimentos de grandes portes, não existe no centro imóvel semelhante em um raio de 250 metros do ponto central do Banco do Brasil, com uma área total aproximada de 4.000m² (quatro mil metros quadrados).

7) Queira informar se existe fácil locomoção de transporte público para o centro da cidade e demais bairros.

Sim, a localização é no centro da cidade com fácil acesso.

8) Informe o Sr. Perito a relação comercial e/ou contratual dos proprietários e propriedade com as atividades instaladas em funcionamento e se desta relação obtém-se rendimentos financeiros explicando a forma e valor atual.

A atual proprietária do empreendimento em Operação é a Senhora Olivia Argerim, sendo filha da dona Eunice da Cunha Argerim e in memoriam Sr Pedro Argerim, sendo a mesma Senhora Olivia se obtém destas instalações desde 1985.

Quanto aos rendimentos financeiros não é possível mensurar, mais o que pode se observar, é que o empreendimento vem constantemente sofrendo ampliações para atender os requisitos dos cursos os quais são oferecidos pela UNOPAR.

9) Esclareça o Sr. Perito, minuciosamente, a forma e o método utilizado para a realização da perícia.

A forma e o método de avaliação foram através do levantamento in loco do imóvel, no qual foram vistoriadas suas construções e instalações.

Posteriormente foi feito um levantamento de imóveis comercializados próximo ao imóvel em questão, para verificação de custos de mercado, desde o valor do terreno e construção. Aonde foram encontrados dois imóveis comercializados recentemente com uma distancia de 45 e o outro de 55 metros.

10) É possível dizer há quantos anos a construção foi realizada?

O empreendimento possui duas estruturas de construção, sendo uma mais antiga a mais de 30 anos e a área de laboratório em torno de 03 anos.

11) Quais as características do imóvel avaliado?

A característica do imóvel desde meados de 1985 é voltada para fins educacional, aonde no inicio era uma escola até o ensino médio denominado como Santa Teresa, e posteriormente transformou-se em um polo de extensão Universitária da UNOPAR.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAPHAELA GOMES NOGUEIRA, liberado nos autos em 22/01/2020 às 17:41 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000822-68.2008.8.12.0011 e código RkmokZ9G.

PRORURAL
Consultoria, Projetos e Perfuração de Poços Artesianos

12) Informe o senhor perito a área total do Imóvel?

A área total do imóvel está em torno de 4.000 (quatro mil) metros quadrados. Sendo uma quadra esportiva de cimento com aproximadamente 700m² (Setecentos Metros Quadrados), área nova com salas de aulas, laboratório de Enfermagem, Laboratório de Sistemas Hidráulicos, Nutrição possui uma área próxima de 270m² (Duzentos e Setenta Metros Quadrados) e a área mais antiga do imóvel aonde está incluído as área de administração, Almoxarifado, Sala de Informática, banheiros e salas de aulas possui uma área aproximada de 1.000m² (Mil Metros Quadrados) e o restante 2.030 m² (Dois mil e trinta metros quadrados) área sem construção.



Descrição interna das construções

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAPHAELA GOMES NOGUEIRA, liberado nos autos em 22/01/2020 às 17:41 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000822-68.2008.8.12.0011 e código RkmokZ9G.

PRORURAL
Consultoria, Projetos e Perfuração de Poços Artesianos

13) diga o senhor perito sobre as condições de conservação do imóvel, especialmente sobre as instalações elétrica, hidráulica e pinturas ?

O imóvel possui boas condições de uso, pois o mesmo estar sendo usado como uma extensão universitária, aparentemente passou por reformas recentemente tendo sua pintura e aparência em boas condições de uso.

Quanto a instalações elétricas, na parte mais antiga do imóvel existem fios expostos e parte hidráulica aparentemente em boas condições, pois não foi visualizado nenhum tipo de vazamento. Sendo também abastecida por um poço artesiano.

VI - CONCLUSÃO FINAL

De acordo com o levantamento in loco, foi possível constatar que somando todas as benfeitorias do imóvel, construção antiga, quadra de esporte, construções novas e áreas não construídas, ultrapassa a área da matricula 10.356, pois está possui uma área de 2.500 m² (Dois mil e Quinhentos metros Quadrados), e a área total do empreendimento 4.000m² (Quatro mil metros quadrados). Desta forma, seria ideal fazer um estudo de matriculas para verificação da localização das benfeitorias em suas devidas matriculas, pois da forma que se encontra está in comum a área avaliada com as demais matriculas.

Em relação ao valor de mercado encontrado, conforme já informado anteriormente nas respostas dos quesitos, foi levantadas informações de negociações de dois imóveis próximos ao empreendimento em questão, o qual proporcionou um valor muito próximo de mercado daquela localização.

Quanto ao valor do empreendimento considerando a área parcial do imóvel, fica estipulado para área do Terreno de 2.500m² da matricula 10.356 o valor de R$ 1.750.000,00 (Um Milhão e Setecentos e Cinquenta Mil Reais), o equivale ao metro quadrado no valor de R$ 700,00 (Setecentos Reais), por se tratar de um ponto nobre da cidade e de grande expansão. Com essas características ainda foi estipulado um valor de 30% a menos dos valores do metro quadrado de terreno dos imóveis comercializados recentemente, os quais não possui uma área do tamanho do imóvel em questão sendo mais limitados em 235m² e o outro de 500m².

Quanto à área construída dentro do perímetro da matricula é bem provável que parte da construção ultrapasse os limites da matricula em questão, mais conforme informado no quesito 2 os valores das construção estão divididos em construções novas e antigas, e a outra da parte da quadrada esportiva.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAPHAELA GOMES NOGUEIRA, liberado nos autos em 22/01/2020 às 17:41 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000822-68.2008.8.12.0011 e código RkmokZ9G.

PRORURAL
Consultoria, Projetos e Perfuração de Poços Artesianos

VII – IMAGENS



Imagem 01: Sala de Aula – Área da Construção Antiga



Imagem 02: Sala de Informática – Área da Construção Antiga

Coxim – MS: Avenida Gaspar Ries Coelho – nº 249, Sala 01, Bairro Flavio Garcia, CEP: 79.400-000
Fone: Cel. (67) 99617 – 5418, CREA-MS 9.145 e-mails: proruralconsultoria@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAPHAELA GOMES NOGUEIRA, liberado nos autos em 22/01/2020 às 17:41 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000822-68.2008.8.12.0011 e código RkmokZ9G.

PRORURAL
Consultoria, Projetos e Perfuração de Poços Artesianos



Imagem 03: Sala de Aula – Área da Construção Antiga



Imagem 04: Corredor – Área da Construção Antiga

Coxim – MS: Avenida Gaspar Ries Coelho – nº 249, Sala 01, Bairro Flavio Garcia, CEP: 79.400-000
Fone: Cel. (67) 99617 – 5418, CREA-MS 9.145 e-mails: proruralconsultoria@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAPHAELA GOMES NOGUEIRA, liberado nos autos em 22/01/2020 às 17:41 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000822-68.2008.8.12.0011 e código RkmokZ9G.

PRORURAL
Consultoria, Projetos e Perfuração de Poços Artesianos

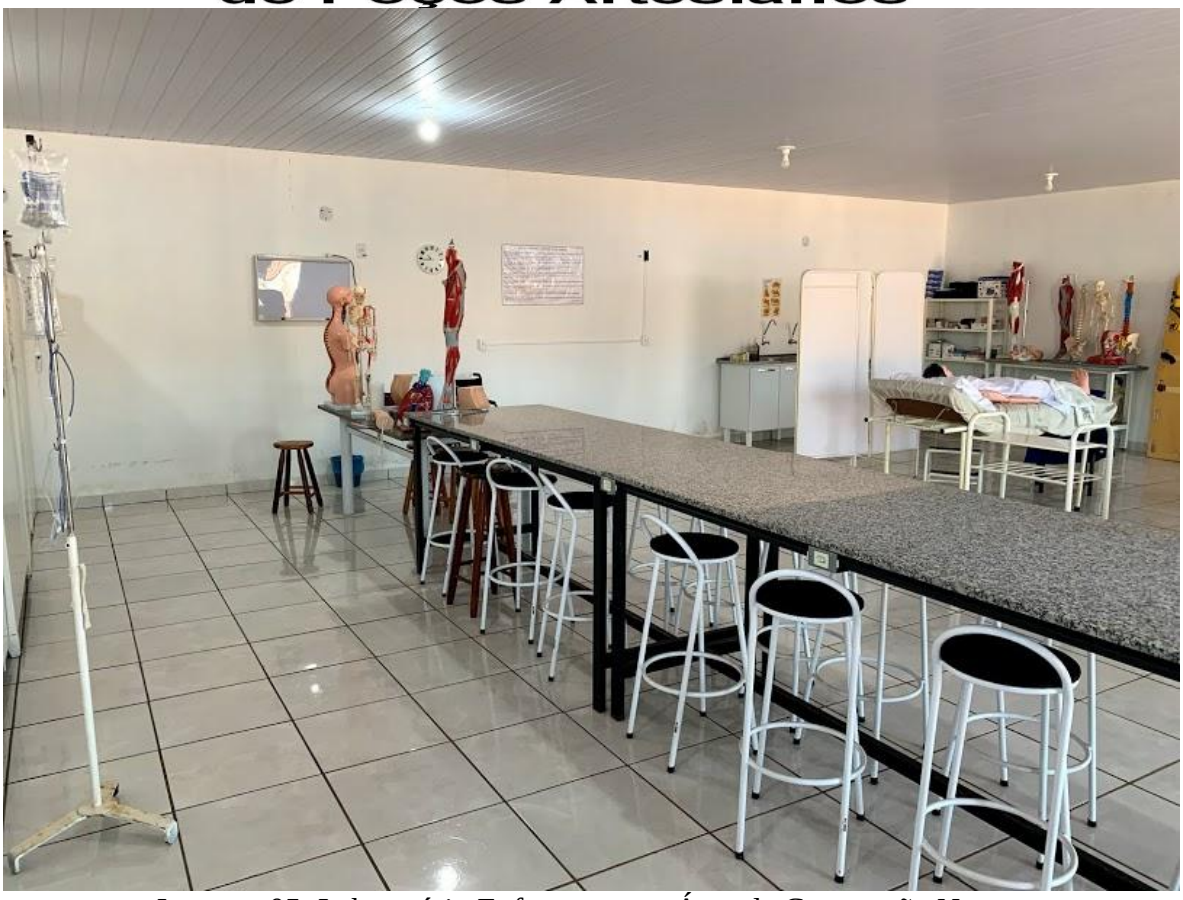


Imagem 05: Laboratório Enfermagem – Área da Construção Nova

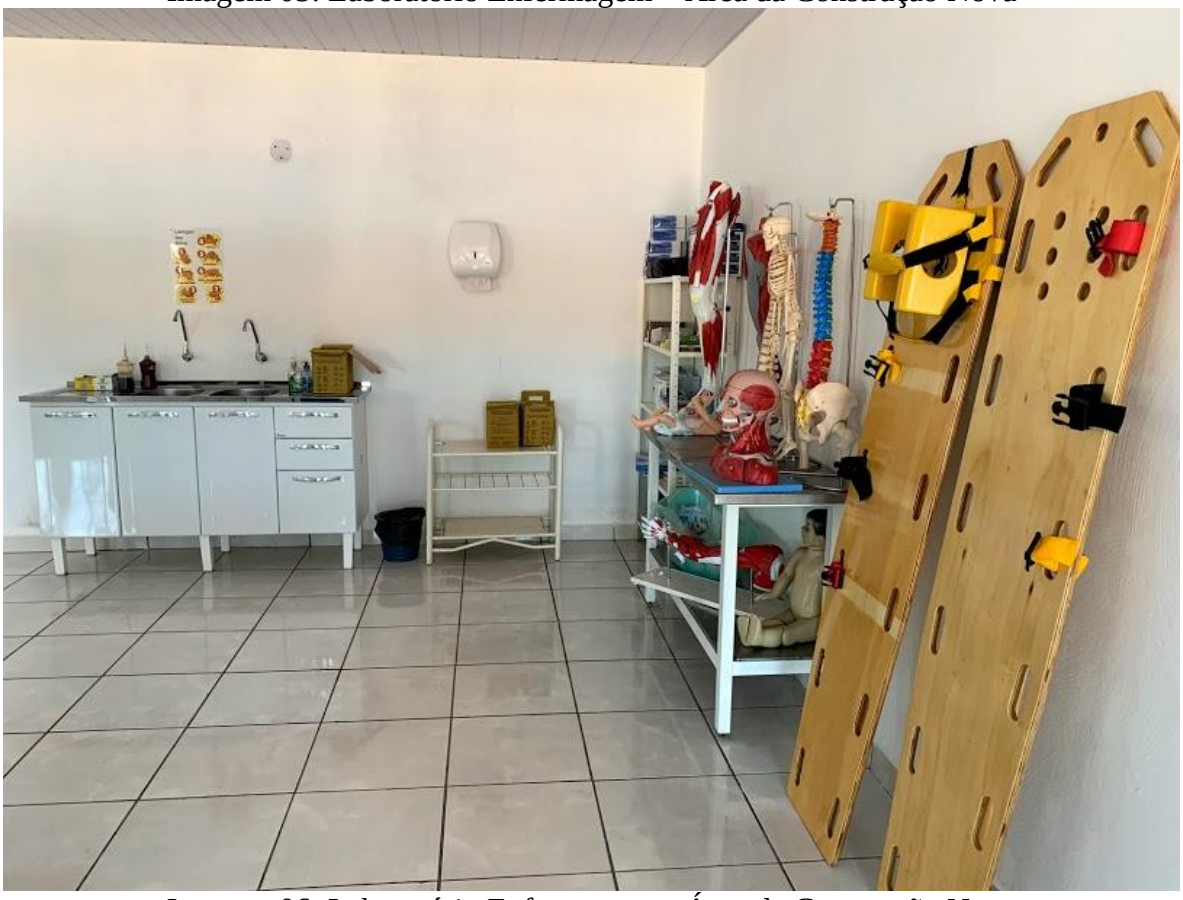


Imagem 06: Laboratório Enfermagem – Área da Construção Nova

Coxim – MS: Avenida Gaspar Ries Coelho – nº 249, Sala 01, Bairro Flavio Garcia, CEP: 79.400-000
Fone: Cel. (67) 99617 – 5418, CREA-MS 9.145 e-mails: proruralconsultoria@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAPHAELA GOMES NOGUEIRA, liberado nos autos em 22/01/2020 às 17:41 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000822-68.2008.8.12.0011 e código RkmokZ9G.

PRORURAL
Consultoria, Projetos e Perfuração de Poços Artesianos



Imagem 07: Cozinha de Nutrição – Área da Construção Nova



Imagem 08: Cozinha de Nutrição – Área da Construção Nova

Coxim – MS: Avenida Gaspar Ries Coelho – nº 249, Sala 01, Bairro Flavio Garcia, CEP: 79.400-000
Fone: Cel. (67) 99617 – 5418, CREA-MS 9.145 e-mails: proruralconsultoria@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAPHAELA GOMES NOGUEIRA, liberado nos autos em 22/01/2020 às 17:41 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000822-68.2008.8.12.0011 e código RkmokZ9G.

PRORURAL
Consultoria, Projetos e Perfuração de Poços Artesianos

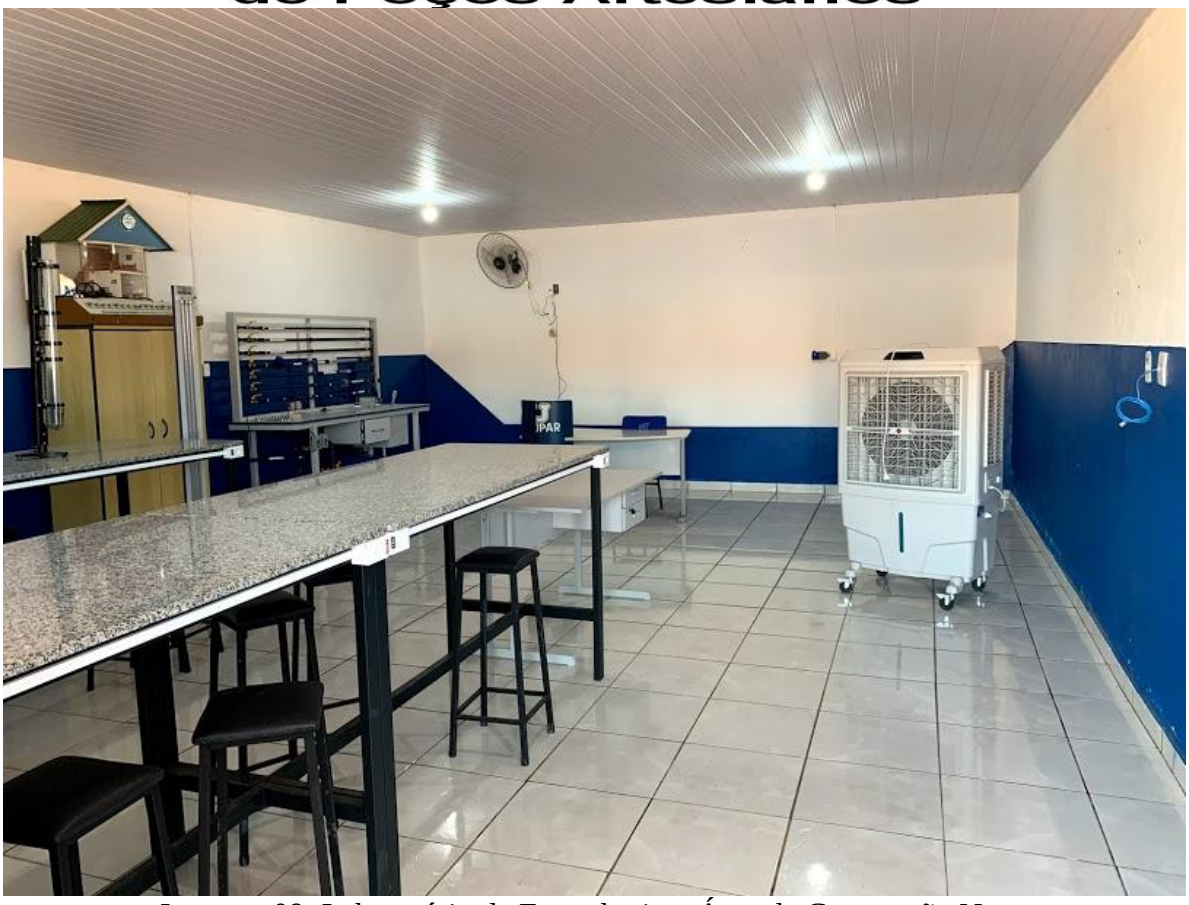


Imagem 09: Laboratório de Engenharia – Área da Construção Nova



Imagem 10: Vista Superficial do Empreendimento

Coxim – MS: Avenida Gaspar Ries Coelho – nº 249, Sala 01, Bairro Flavio Garcia, CEP: 79.400-000
Fone: Cel. (67) 99617 – 5418, CREA-MS 9.145 e-mails: proruralconsultoria@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAPHAELA GOMES NOGUEIRA, liberado nos autos em 22/01/2020 às 17:41 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000822-68.2008.8.12.0011 e código RkmokZ9G.