LAUDO PERICIAL

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente Laudo desta ação tem o objetivo de relatar os fatos a respeito de avaliação e imóvel comercial/residencial urbano, qual aqui se discutirá o valor da propriedade como um todo, ou seja, construção mais o terreno.

O imóvel possui 04 (quatro) pavimentos, qual serão detalhadamente avaliados, conforme normativo técnico vigente. Lembrando que este laudo técnico é de engenharia e não uma avaliação imobiliária.

LOCALIZAÇÃO DO TERRENO

O imóvel localiza-se na Rua Silvério Campos, n° 716, bairro Safira, Muriaé/M.G., conforme a figura abaixo.



Figura 01 – Localização do imóvel avaliado. Vista superior de maio de 2023.

DA VISTORIA REALIZADA

A vistoria foi realizada no dia 27/09/2023 conforme solicitado em ID 9912292943 dos autos, bem como as partes tiveram ciência da data da perícia em ID 9913235351 dos autos.

A presente perícia estava marcada para as 14:00 h, sendo iniciada no horário marcado, onde estava presente a filha do réu, bem como a advogada do réu. Da parte dos autores não havia ninguém.

Com isso, iniciou-se a vistoria conforme nomeação do Excelentíssimo Doutor Juiz da 1ª Vara Cível da Comarca de Muriaé, conforme ID 9616013066 dos autos.

DOS FATOS

O autor é credor do réu em dívida que venceu em 2019, mas até a presente data não quitou os débitos. O autor, ainda, tentou de várias formas solução amigável com o réu, mas todas as tentativas frustradas, sendo a justiça o caminho mais viável.

Com isso o autor buscou saber quais imóveis poderiam ser avaliados para a quitação da mesma, o que restou o imóvel objeto desta perícia, qual será discutido seu valor mais adiante. Lembrando que não é uma avaliação imobiliária, mas sim uma avaliação de engenharia.

É certo que que o imóvel é do tipo comercial/residencial, conforme constatado em perícia técnica e relatório fotográfico em anexo para a melhor visualização dos fatos, mostrando como é o imóvel e todas as suas peculiaridades.

DO IMÓVEL

O terreno mais a construção situam-se Rua Silvério Campos, n° 716, bairro Safira, Muriaé/M.G., cujo o mesmo é de esquina com dimensões de 18,75 m (com a rua Silvério Campos) x 24,40 m (com a Rua Chico Felipe), 26,00 m (confrontando com o município de Muriaé) e 19,50 m de fundos, totalizando uma área de 477,50 m² (terreno), conforme constatado em vistoria e conforme RGI (registro geral de imóveis) em ID 782458296 fls. 01.

Já a construção possui 04 (quatro) pavimentos com as seguintes medidas feitas por este perito no momento da vistoria, quais são:

- ✓ pavimento térreo, 7,0 m x 5,90 m totalizando uma área de 41,30 m² (área comercial utilizado pelo filho do réu); entrada do prédio do Sr. Antônio de Oliveira Bagli, sendo 5,0 x 2,40 (área comercial), com área de 17,11 m²; área de 19,0 m x 9,35 m, (área comercial), com área de 177,65 m²; área de 8,0 m x 16,70 m² (área comercial utilizada pela filha do réu), com área de: 146,96 m². No pavimento térreo a construção tem uma área de 383,02 m². **OBS:** há uma calçada externa elevada onde não há construção, mas está dentro do terreno.

- ✓ 2° pavimento: possui uma área completamente aberta e inacabada, com dimensões de 25,75 m x 19,2 m, com área de 494,40 m². Esta área é um pouco maior que a área do terreno, pois o réu construiu parte do pavimento em balanço para majorar a sua área e cobrir a calçada;
- ✓ 3° pavimento: 03 (três) moradias de padrão simples, com área total de 299,29 m², conforme medido e constatado em vistoria, sendo 494,40 m² - 299,29 m² = 195,11 m² de área livre;
- ✓ 4° pavimento: 494,40 m² (idem 2° pavimento).

Área total da construção: 1.866,22 m².

Lembrando que o 1° pavimento é comercial e os demais residencial.

Atualmente o imóvel tem boa localização. Já o terreno é com pequena inclinação, o que dentro de suas características pode ser considerado plano, com solo seco, com área de 477,50 m², onde se deve dizer que esta avaliação é de engenharia e não imobiliária, o que faz o valor do terreno ser multiplicado por 0,90, qual chamamos de fator oferta. Este fator indica a especulação imobiliária local, bem como porcentagens de corretores de imóveis, qual é a porcentagem por corretagem, além de outros fatores que serão necessários para o ajuste final no valor global do imóvel.

DO CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

Para a avaliação serão adotadas as seguintes referências bibliográficas:

- ✓ NBR 14.653-2/2011 (Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos);
- ✓ FIKER, J. Manual de Avaliações e Perícias em Imóveis Urbanos, 2ª Edição, São Paulo-SP: PINI, 2005;
- ✓ FIKER, J. Avaliação de Imóveis: Manual de Redação de Laudos, 1ª Edição, São Paulo-SP: PINI, 1989;
- ✓ MEDEIROS JÚNIOR, J. R.; FIKER, J. A Perícia Judicial: como redigir laudos e argumentar dialeticamente, 2ª Edição, São Paulo-SP: EUD, 2006.
- ✓ Vistoria local para constatação da avaliação.

DA AVALIAÇÃO

Para a avaliação do imóvel utilizou-se como valor referência o CUB (Custo Unitário Básico) do Estado de Minas Gerais, informado pelo SINDUSCON/MG (Sindicato da Indústria da Construção Civil/MG). A avaliação foi realizada para setembro/2023, data da realização da perícia técnica de engenharia.

Conforme vistoria nota-se que o imóvel é de padrão simples (como um todo), com acabamento simples e idade de cerca de 13 (treze) anos. Como o imóvel em sua maior parte não tem o acabamento final este terá um valor reduzido a 40% de seu valor final, pois os pavimentos 2, 3 e 4 estão com a obra no “osso”, exceto as casas de morada do 3° pavimento que terão o seu valor “cheio” para o padrão simples.

Com isso, tem-se o valor de R$ 2.025,86/m² - comercial - (setembro/2023), conforme anexo, para a construção, qual deve-se fazer o cálculo para 13 (treze) anos de idade, bem como R$ 1.880,94/m² - residencial, com cálculo também para 13 (treze) anos de idade.

Para o terreno, conforme consultas locais tem-se o valor de R$ 375.000,00 (trezentos e setenta e cinco mil reais), para os dias de hoje, considerando a data de setembro/2023, contudo, serão realizadas as ponderações de desvalorização/valorização do mesmo.

Em vistoria ao local, o imóvel tem as seguintes áreas:

- ✓ Pavimento térreo: somente comercial: 383,02 m² x R$ 2.025,86/m² = R$ 775.944,90.
- ✓ 2° pavimento: 494,40 x R$ 1.880,94/m² x 0,40 = R$ 371.974,70.
- ✓ 3° pavimento:

  - 03 (três residências): 299,29 x R$ 1.880,94/m² = R$ 562.946,53;
  - Área externa: 195,11 x R$ 1.880,94/m² x 0,40 = R$ 146.796.08.

  Total do 3° pavimento: R$ 709.715,61.

- ✓ 4° pavimento: idem 2° pavimento = R$ 371.974,70.

Total da construção: R$ 2.229.609,91

DA DEPRECIAÇÃO DOS IMÓVEIS

Neste caso tem-se a depreciação somente da construção, edificada a cerca de 13 (treze) anos. Já para o terreno não há que se falar em depreciação, pois é de solo firme e seco, de topografia plana e sem desnível para a rua, de valorização mediana e próximo ao centro comercial do município de Muriaé-MG.

A depreciação será calculada pelo tipo de edificação existente no local. Será um cálculo para a área edificada.

A construção existente é do tipo simples (como um todo), com valor residual (R) igual a 20% (0,20), conforme tabela 1 anexo, bem como tem uma depreciação do tipo “e“ (necessitando de reparos simples), conforme quadro 1, em anexo, ou seja, de acordo com a idade de 13 (treze) anos e o estado de conservação de referência “e“, tem-se um valor de “K“ igual a 0,754 (considerada idade de 14 anos), conforme tabela 2, em anexo.

Com isso, pode-se calcular a porcentagem de depreciação da construção, que, conforme a fórmula:

$$F = R + K * (1 – R)$$

Onde,

F = Fator de depreciação
R = Valor Residual
K = Coeficiente de depreciação

F = 0,20 + 0,754 x (1 – 0,20) = 0,8032 (para a construção)

Com isso, tem-se que:

Pavimento térreo: R$ 775.944,90 x 0,8032 = R$ 623.238,94
2° pavimento: R$ 371.974,70 x 0,8032 = R$ 298.770,08
3° pavimento: R$ 709.715,61 x 0,8032 = R$ 570.043,58
4° Pavimento: R$ 371.974,70 x 0,8032 = R$ 298.770,08

O valor global da construção é de R$ 1.790.822,68 (um milhão setecentos e noventa mil oitocentos e vinte dois reais e sessenta e oito centavos).

DA AVALIAÇÃO DO TERRENO

O valor do terreno é de R$ 375.000,00, bem como deve-se avaliar as condições de topografia, tipo de solo, fator frente, fator testada e fator de referência de acordo com a zona de referência geoeconômica do Município de Rosário da Limeira-MG.
Tem-se:

Valor do imóvel: É o valor obtido através de pesquisa imobiliária, contendo o mês e o ano do dado valor e a sua validade de preço.

Frente de referência do terreno (influência da testada): É obtida de acordo com o padrão do imóvel, através de tabela padronizada.

Fator de oferta: Corrige o valor do bem colocado à disposição, considerando que normalmente os bens são oferecidos com valores acima do mercado. Neste caso o valor é corrigido para enquadrá-lo ao valor de mercado.

Variação com a topografia: A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclive ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante. Para o presente Laudo usaremos valores genéricos tabelados para correção.

Variação com a consistência do solo: A consistência do solo do terreno da mesma forma que a topografia se usam valores genéricos tabelados para a correção do valor do imóvel.

DO VALOR DE MERCADO

DO VALOR REAL DO IMÓVEL (TERRENO)

Para encontrar o valor real do terreno utiliza-se a seguinte fórmula abaixo:

Vt = A x V x (Fe/Fr)^0,15 x fo x ft x fs

Onde:
Vt = Valor total do imóvel
A = Área do imóvel
V = Valor imobiliário do imóvel
Fe = Frente efetiva do terreno
Fr = Frente de referência do terreno (tabela)
fo = Fator oferta = 0,9
ft = Fator de topografia do terreno
fs = Fator do solo do terreno

temos:

Área do terreno = 477,50 m²;
Valor do terreno através de valor atualizado = R$ 785,34 / m²;
Frente efetiva do terreno (conforme vistoria) = 18,75 m;
Frente de referência do terreno = 5,0 m (1ª Zona – padrão residencial/localização simples e 7ª Zona – padrão comercial/popular)
Expoente do fator frente = 1ª zona não se aplica = 0 e 7ª zona = 0,20, ou seja, tem-se uma média igual a 0,10.
Fator oferta (Admite-se supervalorização das ofertas, bem como especulação de porcentagem para ganhos de corretor.) = 0,9
Fator de topografia do terreno (plano) = 1,00
Fator do solo do terreno (solo seco) = 1,00

Onde:

Vt = 477,50 x 785,34 x (18,75/5)^0,1 x 0,9 x 1,00 x 1,00 = **R$ 385.191,54 (trezentos e oitenta e cinco mil cento e noventa e um reais e cinquenta e quatro centavos).**

DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Somando-se o valor total da construção com o valor do terreno temos o valor global do imóvel igual a **R$ 2.176.014,22 (dois milhões cento e setenta e seis mil e quatorze reais e vinte e dois centavos).**

Observações:

Quanto ao fator de oferta o valor do imóvel foi multiplicado por 0,9, partindo-se da suposição de acréscimo de 10% para fazer em face de eventual negociação e despesas com corretagem.

Quanto aos fatores de topografia e tipo de solo encontrado no local da vistoria, verificou-se que o terreno é tem pequena inclinação, o que pode se considerar como plano, com fator multiplicador igual a 1,0. Já o fator solo, constatou-se que o tipo de solo do local é seco, com isso, o fator de multiplicação do solo é igual a 1,0.

O padrão de acabamento do imóvel é simples, bem como a sua localização, considerado na 1ª zona (conforme planilha em anexo), além do ponto de comércio que é simples, sendo a 7ª zona, fazendo com que o expoente da fração (FE/FR) tenha um valor médio igual a 0,10.

Lembrando que esta avaliação não é imobiliária, mas sim uma avaliação técnica de engenharia, onde se determina o valor real do imóvel em questão. Neste caso utilizam-se tais fatores para se corrigir eventuais distorções praticadas nas avaliações imobiliárias, como a porcentagem de corretagem, por exemplo.

RESPOSTAS AOS QUESITOS

Não há quesitos propostos pelas partes.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com relação a este Laudo Técnico em seu teor, verificando os fatos ocorridos durante a realização da vistoria técnica, relatório fotográfico, provas documentais do autor e do réu, vê-se que o imóvel tem uma área de construção igual a 1.866,22 m² (os 04 pavimentos), bem como o terreno igual a 477,50 m².

A avaliação foi feita através de padrões conhecidos para os métodos de engenharia, utilizando-se de normas técnicas vigentes, bem como referências bibliográficas bastante utilizadas para este tipo de avaliação.

Conforme calculado por este perito o valor global do imóvel é de R$ 2.176.014,22 (construção + terreno), sendo R$ 385.191,54 para o terreno (já com as ponderações de cálculo) e R$ 1.790.822,68 (a construção como um todo), utilizando os métodos do SINDUSCON/MG, NBR 14.653-2/2011 (Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos) e outras referências de avaliação de imóveis urbanos.

Este é o Laudo!!!

ANEXOS

Segue em anexo a este Laudo Pericial o relatório fotográfico feito durante a vistoria para melhor visualização do imóvel em questão, observando o mesmo como um todo e sua testada existente.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01 – Fachada do imóvel. Vista pela Rua Silvério Campos.



Foto 02 – Fachada do imóvel. Vista pela Rua Chico Felipe.



Foto 03 – Entrada de carros para o 2° pavimento.



Foto 04 – Calçada externa que faz parte do terreno do imóvel.



Foto 05 – Fachada do comércio do pavimento térreo utilizado pela filha do réu.



Foto 06 – Fachada do comércio do pavimento térreo utilizado pelo filho do réu.



Foto 07 – Entrada para o comércio do réu.



Foto 08 – Vista do comércio do réu. Nota-se que não há acabamento.



Foto 09 – Vista do comércio do réu. Nota-se que não há acabamento.



Foto 10 – Acesso para o 2° pavimento.



Foto 11 – Rampa de acesso de carros ao 2° pavimento.



Foto 12 – Vista do 2° pavimento.



Foto 13 – Vista do 2° pavimento.



Foto 14 – Acesso ao 3° pavimento.



Foto 15 – Casa de morada no 3° pavimento. Nota-se o padrão simples.



Foto 16 – Casa de morada no 3° pavimento. Nota-se o padrão simples.



Foto 17 – Casa de morada no 3° pavimento. Nota-se o padrão simples.



Foto 18 – Casa de morada no 3° pavimento. Nota-se o padrão simples.



Foto 19 – Casa de morada no 3° pavimento. Nota-se o padrão simples.



Foto 20 – Acesso ao 4° pavimento.



Foto 21 – Vista do 4° pavimento.



Foto 22 – Vista do 4° pavimento.