

Ex.mo(a) Sr(a). Dr(a) Juiz(a) de Direito
1ª Vara Cível da Comarca de Farroupilha
Processo nº: 5000151-33.2004.8.21.0048
Tipo: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Rafael J. Guarese, engenheiro civil, registrado no CREA RS sob nº. 109.412, Graduado em Engenharia Civil - Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS), Pós-Graduado em Auditoria, Avaliação e Perícias de Engenharia – (IPOG), Consultor e Sócio Proprietário da P4B Avaliações, Perícias e Negócios Internacionais Ltda., designado por V. Excelência apresenta o Laudo Pericial:

1- OBJETIVO DA PERÍCIA:

O objetivo do presente Laudo Pericial é realizar a avaliação a valor justo de mercado do imóvel, objeto da lide.

2- OBJETO PERICIAL: Coordenadas { 29°10'49.0"S 51°19'24.6"W }

Propriedade de Dirceu Paulo Camaratta.

Uma Fração ideal de $9.000,00\text{m}^2/125.928.00\text{m}^2$ de parte dos Lotes nº58, 160, 170, e 158, da Linha Palmeiro, Distrito de Farroupilha-RS.

Endereço: Estrada Henrique Antonio Galafassi, s/nº - Linha Palmeiro.
Capela de Todos os Santos, 1º Distrito de Farroupilha-RS

3- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

A avaliação trata de uma fração ideal dentro de um todo maior no interior do município, cumpre informar que não foi realizado levantamento planimétrico demarcatório, o requerido informou a localização aproximada do terreno avaliando.

4- VISTORIA:

A vistoria técnica foi realizada na data 12/07/2023, às 14 horas.

5- MEMORIAL DESCRITIVO (Procedimentos Adotados):

Para elaborar o presente laudo foram adotadas as seguintes diligências:

- Comuniquei as partes, via petição sobre a data e o horário da vistoria;
- Realizei vistoria ao local;
- Durante a vistoria realizei registro fotográfico;
- Analisei a documentação acostada aos autos;
- Pesquisei o mercado de imóveis;
- Escolha da metodologia;
- Elaboração de documento final: Laudo de Avaliação.

6- CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

O Laudo Pericial está restrito ao enfoque técnico para a avaliação do imóvel, através de vistoria “*in loco*”, análise dos documentos acostados, dados de mercado e Normas pertinentes. As dimensões adotadas foram às constantes na matrícula e conforme vistoria. Os documentos analisados e juntados aos autos direcionaram e orientaram os trabalhos.

7- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO PERICIAL:

Propriedade de Dirceu Paulo Camaratta.

Matrícula 8590 – Comarca de Farroupilha-RS

Fração ideal de 9.000,00m²/125.928.00m² de parte dos Lotes nº58, 160, 170, e 158, da Linha Palmeiro, Distrito de Farroupilha-RS.

Endereço: Estrada Henrique Antonio Galafassi, s/nº - Linha Palmeiro.

Capela de Todos os Santos, 1º Distrito de Farroupilha-RS.



FIG 1. – Área avalianda – Acesso à fração de terreno de 9.000,00m².

Coordenadas { 29°10'49.0"S 51°19'24.6"W }

*Sobre a fração avalianda de 9.000,00 m² de terreno foram constatadas três unidades residenciais, sem averbação e sem projeto, conforme se verifica no levantamento fotográfico respectivamente:

a) Uma edificação de três pavimentos em alvenaria, sem revestimento, com aproximadamente 270,00m²;

b) Uma edificação de dois pavimentos em alvenaria, sem revestimento, com aproximadamente 320,00m²;

c) Uma edificação de um pavimento em alvearia com revestimento, e aproximadamente 120,00m².

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL MATRÍCULA Nº QUANTO À:	
LIQUIDEZ:	Liquidez Baixa.
DESEMPENHO DE MERCADO:	Recessivo.
NÚMERO DE OFERTAS:	Baixo
ABSORÇÃO PELO MERCADO:	Perspectiva razoável.
PÚBLICO ALVO PARA ABSORÇÃO:	Agronegócio, Interessados em Chácaras, etc
FACILITADORES:	Imobiliárias, Corretor de imóveis, Sites de venda.

8- INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

A metodologia aplicável é uma função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha é justificada pelo estabelecido nas partes 1 e 3 da NBR 14.653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Os procedimentos avaliatórios usuais têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, do seu custo, bem como determinar indicadores de viabilidade técnica e/ou econômica. Destaca-se que as avaliações de valores monetários são sempre atuais, ou seja, utilizando dados de mercado, taxas e fatores contemporâneos, podendo variar devido a diversas situações, conforme Item 7.4.2 da NBR 14.653 – Parte 1.

Para o desenvolvimento do presente trabalho, teremos que nos valer do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (M.C.D.D.M.), através de uso de Estatística Descritiva. A avaliação por este método considera a comparação com dados de mercado semelhantes ao imóvel avaliando.

Os resultados obtidos utilizando-se Estatística para equalizar as diferenças nos elementos da amostra permitem qualificar o presente Laudo de Avaliação como GRAU II de Fundamentação e Grau III de Precisão.

Após estudos do comportamento dos fatores que contribuem para a formação dos preços de mercado dos elementos pesquisados, concluímos que as variáveis predominantes na influência da formação do valor de

TERRENOS, na mesma região são: ÁREA ($K1$) e LOCALIZAÇÃO ($K2$), sobre as quais faremos as seguintes considerações:

- ÁREA e LOCALIZAÇÃO: variáveis independentes;

Portanto, consta para este trabalho de avaliação a variável dependente (valor unitário) e as variáveis independentes ($K1$ e $K2$), com 6 dados de mercado de imóveis similares $\Rightarrow 3(k+1)$.



FIG 2. – Área avalianda;

➔ Acesso Estrada Henrique Antonio Galafassi, s/nº - Linha Palmeiro

Eng. Civil Rafael J. Guarese / CREA RS 109.412

9 . MEMÓRIA DE CÁLCULO - TERRENO;

AVALIAÇÃO PATRIMONIAL								
DADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO / TERRENOS LINHA PALMEIRO FARROUPILHA								
N = INFORMANTE	VALOR DA OFERTA- R\$	ÁREA (t) - m²	vu (t) - R\$/m²	Correlagem	k1=ÁREA	k2=LOCALIZAÇÃO	Resultados	E=1,73
SERRANA	R\$ 600.000,00	30.000,00	20,00	9,40Σ-01	1,14Σ+00	9,00Σ-01	19,29	0,77
CASA ROSA	R\$ 450.000,00	50.000,00	9,00	9,40Σ-01	1,20Σ+00	1,20Σ+00	12,18	-0,75
CASA ROSA	R\$ 640.000,00	80.000,00	8,00	9,40Σ-01	1,25Σ+00	1,20Σ+00	11,28	-0,94
CONECT	R\$ 550.000,00	20.000,00	27,50	9,40Σ-01	1,05Σ+00	8,50Σ-01	23,07	1,57
CONECT	R\$ 250.000,00	22.000,00	11,36	9,40Σ-01	1,05Σ+00	1,10Σ+00	12,34	-0,71
FOXTER	R\$ 450.000,00	25.000,00	18,00	9,40Σ-01	1,05Σ+00	9,00Σ-01	15,99	0,06
3(K+1)= 06 DADOS DE MERCADO	TIPO OFERTAS		MAX.	R\$ 18,05				
VALOR MÉDIO (VU)	15,69	VALOR ESTIMADO (R\$/m²)	R\$ 15,69					
DESVIO PADRÃO	4,70		MIN.	R\$ 13,34				
CV	0,30							
CORRETAGEM	0,06							
FATOR CORREÇÃO DE ÁREA - K1		R\$/m² (adotado)	R\$ 15,69					
Raiz 8 se: X estiver fora do intervalo 0,7 - 1,3		FRAÇÃO DE 9.000M²	R\$ 141.223,84					
Raiz 4 se: X estiver dentro do intervalo 0,7 - 1,3								

Eng. Civil Rafael J. Guarese / CREA RS 109.412

9.1 - MEMÓRIA DE CÁLCULO - EDIFICAÇÕES:

AVALIAÇÃO PATRIMONIAL											
Estrada Henrique Antonio Galafassi, s/nº - Linha Palmeiro											
EDIFICAÇÕES											
ITEM	DESCRIÇÃO	MATRÍCULA	ÁREA (m²)	CUSTO REPRODUÇÃO		IDADE (ANOS)	VIDA ÚTIL*	CLASSIFICAÇÃO	FATOR K	ÍNDICE DEPR **	VALOR ATUAL DE MERCADO
				R\$/m²	R\$/TOTAL						
	FARROUPILHA										
1	EDIFICAÇÃO A	8.590	270,00	1.096,00	1.600,00	15	60	E	31,50	0,6850	R\$ 295.920,00
2	EDIFICAÇÃO B	8.590	320,00	1.096,00	1.600,00	15	60	E	31,50	0,6850	R\$ 350.720,00
3	EDIFICAÇÃO C	8.590	120,00	1.678,86	1.800,00	5	60	B	6,73	0,9327	R\$ 201.463,20
TOTAL DE EDIFICAÇÕES			710,00								R\$ 848.103,20

Eng. Civil Rafael J. Guarese / CREA RS 109.412

10 . FONTES PESQUISADAS:

<https://www.clicserrana.com.br/imovel/venda-areas-rurais-em-farroupilha/381>

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/rural-farroupilha-2986286113.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=Sale REST

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/rural-2-distrito-2986286259.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=Sale REST

<https://rs.mgmoveis.com.br/chacara-2-dormitorios-1-banheiros-20m-de-area-construida-venda-rs-303302119>

<https://rs.mgmoveis.com.br/chacara-venda-rs-farroupilha-chacara-localizada-em-farroupilha-a-dez-minutos-301530376>

<https://rs.mgmoveis.com.br/chacaracom-4-dormitorios-localizadoa-no-bairro-nova-sardenhaem-farroupilha-298396591>

11. CONCLUSÃO:

Diante disto, conclui-se que o objeto de avaliação do presente laudo, no mês de outubro de 2023 foi estimado em:

AVALIAÇÃO PATRIMONIAL		
Estrada Henrique Antonio Galafassi, s/nº - Linha Palmeiro		
TOTAL GERAL		
ITEM	DESCRIÇÃO	VALOR ATUAL DE MERCADO
1	EDIFICAÇÕES	R\$ 848.103,20
2	TERRENO (9.000,00m²)	R\$ 141.223,84
TOTAL GERAL		R\$ 989.327,04

R\$ 989.327,04

Novecentos e oitenta e nove mil trezentos e vinte e sete reais.

Eng. Civil Rafael J. Guarese / CREA RS 109.412



Eng. Civil Rafael J. Guarese / CREA RS 109.412



Eng. Civil Rafael J. Guarese / CREA RS 109.412

