



PERÍCIA JUDICIAL - L2023.169/55

AUTOS: 0009790-35.2015.8.11.0055 - **AÇÃO:** CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

ORIGEM: PRIMEIRA VARA CÍVEL da Comarca de TANGARÁ DA SERRA (MT)

REQTE: WALDOMIRO MARTINAZZO

REQDO: LUIZ GONZAGA CHAVES

C. Grande - MS, 01 de abril de 2024 - **IPC - Instituto de Perícias Científicas**



LAUDO PERICIAL DE ENGENHARIA CONSTATATIVA E AVALIATÓRIA

AUTOS: 0009790-35.2015.8.11.0055 - 1ª Vara Cível de TANGARÁ DA SERRA (MT)
AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
REQTE: WALDOMIRO MARTINAZZO
EXECDO: LUIZ GONZAGA CHAVES
OBJETO: Destinada a apurar os valores de mercado dos imóveis urbanos, objetos das matrículas nº 1.384 e nº 2.014 obtidas do R.G.I da comarca de Tangará da Serra (MT).

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS DE MATO GROSSO DO SUL - IPC-MS, pessoa jurídica de direito privado, inscrita junto ao CNPJ sob o nº 00.920.892/0001-49, com sede à Rua da Paz nº 185 - Jardim dos Estados - CEP 79.002-190 - C. Grande - MS, PABX (67) 3041-0000, nomeado junto aos Autos supra na qualidade de **PERITO DO JUÍZO**, representado por seus Diretores que ao final assinam o presente Laudo, dispensados do compromisso sob a égide do art. 466 do Novo Código de Processo Civil, tendo realizado as pesquisas e diligenciamentos necessários ao bom desempenho de seu encargo, vem agora, respeitosamente, a presença de V. Exª, apresentar o resultado dos trabalhos desenvolvidos, que REQUER JUNTADA, através do presente...

LAUDO PERICIAL

I - INTRODUÇÃO

No dia 08 de agosto de 2023, em acatamento à honorável determinação

L2023.169/55 - Pág. 1

do Excelentíssimo Senhor Juiz de Direito da **PRIMEIRA VARA CÍVEL** da Comarca de **TANGARÁ DA SERRA (MT)**, [Doutor FLÁVIO MALDONADO DE BARROS](#), tiveram formal início os trabalhos Periciais.

As **Partes** não formularam quesitos e abstiveram-se da indicação de Assistentes Técnicos. Constitui objeto desta Perícia de Engenharia Avaliatória, apurar o valor de mercado dos imóveis urbanos registrados sob as **matrículas nº 1.384 e nº 2.014** obtidas do **R.G.I** da comarca de **Tangará da Serra (MT)**, estando respectivamente apresentadas em **ID 74632952 - Págs. 027/037 e Págs. 039/043**.

II - DEFINIÇÕES PRELIMINARES

As definições contidas neste item são genéricas a todos os ramos de Perícias Avaliatórias. Os trabalhos relacionados à Engenharia de Avaliações consistem na mensuração do valor de uma determinada propriedade, bens e direitos em certo momento. Referidos trabalhos são, conforme preceituação das Leis nº 5.194/1966 e 12.378/2010, da **COMPETÊNCIA EXCLUSIVA** dos Engenheiros e dos Arquitetos e Urbanistas, sendo objeto das Normas específicas da **ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas já mencionadas, sendo tais preceituações obrigatórias em todas as manifestações escritas que caracterizem o valor dos imóveis, de seus frutos ou de direitos sobre os mesmos, judiciais ou extrajudiciais.

Cabe, inicialmente, definir alguns conceitos que se relacionam com a Engenharia de Avaliações, que poderão ou não receber aplicação específica no caso vertente:

- **avaliação**: *determinação técnica do valor de um imóvel ou direito sobre o mesmo;*

- **valor potencial**: *é representado pela capacidade que o imóvel possui de produzir máxima renda; esse valor pode se situar aquém ou além do valor*

L2023.169/55 - Pág. 2



econômico; a avaliação vai mostrar se, em face do valor potencial, um negócio imobiliário oferece atrativos para a aplicação de capitais;

- **valor econômico:** *tem-se referido valor quando o capital investido no imóvel propicia renda condizente com aquela que se obteria com aplicação do mesmo em um mercado normal e estável de investimento;*

- **valor de mercado:** *é o estabelecido nas inúmeras transações imobiliárias, sem que o evento tenha sido marcado por pressões de qualquer natureza no livre arbítrio dos transacionantes;*

- **benfeitoria:** *qualquer melhoramento incorporado permanentemente ao solo pelo homem, de modo que não se possa retirá-lo sem destruição, modificação, fratura ou dano daquilo produzido;*

- **lote:** *porção de terreno, com frente para vias públicas ou particulares, em condições de ser aproveitada, de imediato, para fins urbanos;*

- **gleba urbanizável:** *grande extensão de terreno passível de receber obras de infra-estrutura urbana, por sua localização, aspectos físicos, destinação legal e existência de mercado comprador;*

- **profundidade equivalente:** *resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente efetiva;*

- **vantagem da coisa feita:** *é o índice majorador aos valores obtidos pelo método do custo de reprodução, que incorpora ao valor final do bem avaliando, os benefícios de estar a edificação, equipamentos e correlatos concluídos, eliminando-se o período de investimento, os custos decorrentes da não disponibilidade do bem durante sua realização e transtornos mercadológicos ocoríveis no período de construção;*

- **método do custo:** *aquele em que o valor das benfeitorias resultam de orçamento sumário ou detalhado, ou da composição do custo de outras iguais às*

L2023.169/55 - Pág. 3



que são objeto da avaliação (custo de reprodução) ou equivalentes (substituição);

- **método comparativo**: aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas, é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares;

- **método residual**: aquele em que o valor do terreno é obtido subtraindo-se do valor total do imóvel, os custos de benfeitorias e majorações pela aplicação do índice da vantagem da coisa feita, que é a remuneração do empresário pelas despesas financeiras, riscos do empreendimento, pró-labore e lucro;

- **vistoria**: é o exame circunstanciado e a conseqüente descrição minuciosa de um imóvel, objetivando sua avaliação;

- **elemento**: é amostra buscada no mercado imobiliário, referente à negócios realizados, ofertas e opiniões extraídas junto à profissionais com alto conhecimento do mercado local, destinada a se ter dados relativos às condições de compra e venda, efetiva ou potencial, na região da avaliação ou à ela transponível;

- **índice de benfeitoria**: constitui percentual dedutível do valor global apresentado para um elemento, que permite obter-se o valor da terra nua efetivo;

- **área**: índice quantitativo, expresso em m² (áreas urbanas) ou hectares (áreas rurais), próprio de cada elemento;

- **índice de adequabilidade de mercado**: é índice que, aplicável sobre os valores obtidos pelo método do custo de reprodução, retratará, para obras de grande porte, a sua adequabilidade às necessidades regionais do mercado, circunstância essa que afeta diretamente a justa composição valorativa do bem avaliando;

- **índice de depreciação**: é o índice minorador dos valores apurados com base no método do custo de reprodução onde, em decorrência do estado do imóvel ou equipamento, sua funcionalidade, vida útil, vida efetiva, serão fixados o



decrécimo valorativo do bem avaliando, em relação ao seu estado de novo;

- **fator de comercialização:** *é índice incidente sobre os valores dos elementos apurados, destinado a diferenciar valores de negócios efetivamente realizados de outros que estejam em oferta ou opiniões;*

- **estado conservativo:** *incidente sobre as benfeitorias não reprodutíveis, destinado a identificar as condições do imóvel em relação ao seu estado de novo;*

- **campo de arbítrio:** *intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo;*

- **benfeitoria:** *Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano;*

- **benfeitoria necessária:** *a indispensável para conservar o bem ou evitar a sua deterioração;*

- **benfeitoria útil:** *a que aumenta ou facilita o seu uso, embora dispensável;*

- **benfeitoria voluptuária:** *a que visa simples deleite ou recreio, sem aumentar o uso normal do bem;*

- **homogeneização:** *tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando;*

- **tratamento por fatores:** *homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos e posterior análise estatística dos resultados*



homogeneizados;

- **preço**: quantia pela qual se efetua, ou se propõe efetuar, uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

III - METODOLOGIAS DISPONÍVEIS

A metodologia aplicável poderá ser **direta** (*Método Comparativo Direto de Dados de Mercado ou Método da Quantificação do Custo*) ou **indireta** (*Método da renda ou Método residual*) dispondo, ainda, em determinadas situações, da utilização do **Método Involutivo**, sendo esse aplicável em glebas urbanizáveis quando os elementos de comparação são lotes de terreno, dos quais serão debitados os custos inerentes à urbanização, projetos, dispêndios fiscais e outros. O grau de fundamentação será definido segundo a quantidade, a confiabilidade e o tratamento estatístico dispensado aos elementos pesquisados, sendo enquadrados em três níveis de rigor:

Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com fotos e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação das informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados



4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

O atendimento a cada exigência (item do quadro acima) em Grau I terá um ponto, em Grau II, terá dois pontos e em Grau III, terá três pontos. O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a tabela abaixo:

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Os Graus de precisão da estimativa de valor, no caso de utilização de tratamento por fatores são especificados através dos critérios abaixo:

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central	≤30%	≤40%	≤50%

Quando da avaliação de **BENFEITORIAS**, a partir da adoção do **Método da Quantificação do Custo**, a classificação do Grau de Fundamentação é assim obtida:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do Custo Direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os ajustes devidos



2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou caso de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculados por métodos técnicos consagrados, considerando-se a idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

O enquadramento global do Laudo para o **Método da Quantificação do Custo de Benfeitorias** deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a tabela abaixo:

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

IV - DILIGENCIAMENTOS TÉCNICOS

No dia 08 de agosto de 2023, conforme previamente comunicado nos Autos (**ID 120033782 – Págs. 001/002**), diligenciamo-nos até os imóveis urbanos objeto das avaliações, de onde depreendemos os seguintes aspectos de relevância Pericial:

4.1) MATRÍCULA Nº 1.384

Imóvel localizado na **Avenida Tancredo Neves s/nº, Jardim Shangrilá**, tendo sido o seu perímetro e localização estabelecidos conforme informações constantes na planta denominada **LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO – AREA B** apresentada em **ID 74632952 - Pág. 048** dos Autos. Da referida planta, pudemos inferir que a área de titularidade dominial remetida ao **REQUERIDO**, com

L2023.169/55 - Pág. 8



extensão superficial total **7.701,36m²**, fora delineado em consonância ao determinado na Partilha Judicial ocorrida no âmbito do **Processo nº 322/2008**, sendo então, a referida extensão e localização consideradas para fins constataativos e avaliatórios neste Laudo. Salientamos que o referido processo não foi disponibilizado nestes Autos, com o que este Perito não teve acesso ao seu teor, sendo consideradas, intrinsecamente, somente as informações prestadas na forma da documentação acima relatada.

Imagem 01: Localização do imóvel avaliando.



Durante a realização da vistoria *in loco* pudemos evidenciar que:

a) o imóvel avaliando trata-se de um **terreno**, sem construções, ocupado por gramínea artificial, estando delimitada por muro em apenas um dos seus lados. Possui como confrontantes, ao Norte, a projeção da rua Trinta e Sete; ao Sul, o Hotel Maison; ao Oeste, área a quem de direito, e; ao Leste, a Avenida Tancredo Neves;

b) a densidade de ocupação pode ser enquadrada como **média**, sendo constatado um perfil de ocupação **mista** (comercial/residencial), e;

c) A **Avenida Tancredo Neves**, no trecho de interesse Pericial, possui topografia plana, dotada de infraestrutura básica, sendo contemplada por asfalto, guias e sarjetas, rede de água, rede de esgoto, rede de energia elétrica,

iluminação pública e telefonia.

Fotos 01 e 02: Ilustram o imóvel avaliando.



4.2) MATRÍCULA Nº 2.014

Imóvel localizado entre as **Ruas Antônio José da Silva e Antônio Hortolani s/nº, Jardim Paraíso**, tendo sido o seu perímetro e localização estabelecidos conforme informações constantes na planta denominada **IMPLANTAÇÃO – AVALIAÇÃO DE IMÓVEL** apresentada em **ID 74632946 - Pág. 044** dos Autos.

Imagem 02: Localização do imóvel avaliando.



Da referida planta, podemos inferir que o perímetro de titularidade

[L2023.169/55 - Pág. 10](#)

dominial remetido ao **REQUERIDO**, com extensão superficiária total **7.650,00m²**, fora delineado conforme levantamento cadastral da ocupação fática executado pela **SECRETÁRIA DE ESTADO DAS CIDADES**, órgão do **Governo do Estado de Mato Grosso**, sendo então, a referida extensão e localização consideradas para fins constataativos e avaliatórios neste Laudo. No local evidenciamos os seguintes fatos de relevância Pericial:

a) o imóvel avaliando trata-se de um **terreno**, delimitado em sua totalidade por muro. Possui como confrontantes, ao Norte, a rua Antônio José da Sila; ao Sul, a rua Antônio Hortolani; ao Oeste, imóveis a quem de direito, e; ao Leste, área a quem de direito;

b) a densidade de ocupação pode ser enquadrada como **média**, sendo constatado um perfil de ocupação **mista** (comercial/residencial), cujo padrão construtivo se enquadra como **econômico**;

c) As **Ruas Antônio José da Silva e Antônio Hortolani** nos trechos de interesse Pericial, possuem topografia plana, dotadas de infraestrutura básica, sendo parcialmente contempladas por asfalto, guias e sarjetas, rede de água, rede de esgoto, rede de energia elétrica, iluminação pública e telefonia, e;

d) identificamos uma **unidade térrea** erigida em alvenaria, coberta com telhas tipo fibrocimento, perfazendo **45,93m²** de área construída. O fechamento perimetral encerra **360,00m** de extensão, contendo a altura de **2,50m**.

Fotos 03 e 04: Ilustram o imóvel avaliando.



Trazidos e elencados todos os aspectos relativos aos

L2023.169/55 - Pág. 11

diligenciamentos técnicos realizados, bem como tendo sido devidamente caracterizados os imóveis avaliados, passaremos aos procedimentos avaliatórios, como segue.

V - AVALIAÇÃO

5.1) AVALIAÇÕES DOS TERRENOS

Em trabalhos desta natureza, as avaliações devem ser realizadas com a utilização dos métodos previstos na **NBR 14653-2**. O método adotado para as avaliações foi o **Comparativo Direto de Dados de Mercado**, pelo cotejo das áreas avaliadas, sendo utilizados elementos amostrais que apresentavam características semelhantes em **01 de abril de 2024**.

Os valores de mercado e as principais características dos imóveis utilizados como paradigmas amostrais nos cálculos avaliatórios, são apresentados nas **FICHAS DE PESQUISA** constantes nos **ANEXOS 01** e **03** deste Laudo Pericial. Nas homogeneizações dos elementos das pesquisas adotamos o **Tratamento por Fatores**, os quais são fundamentados nos **ANEXOS 02** e **04** deste Laudo.

Já para os saneamentos amostrais utilizamos o **Critério da Média**. Para efeitos de estudo das precisões dos cálculos desenvolvidos adotados um **Intervalo de Confiança de 80%**, tendo sido fixados por este **Instituto**, pautados em diagnósticos do mercado, os parâmetros das estimativas de tendência central (**média**) como o aplicável aos casos telados.

5.1.1) MATRÍCULA Nº 1.384

Obtivemos então, da referida planilha que o valor unitário para o terreno avaliando seria de **R\$ 884,38/m²** (*oitocentos e oitenta e quatro reais e trinta e oito centavos por metro quadrado*).

Assim, com base no especificado na **NBR 14.653-2** tem-se, que

L2023.169/55 - Pág. 12



o valor venal de mercado para o terreno objeto da **matrícula nº 1.384**, do **R.G.I** da comarca de **Tangará da Serra (MT)**, com extensão superficiária de **7.701,36m²** - fração ideal remetida à **Parte EXECUTADA** - alcança a importância total de **R\$ 6.810.928,76** (*seis milhões, oitocentos e dez mil, novecentos e vinte e oito reais e setenta e seis centavos*), para a data base de **01 de abril de 2024**.

Consoante os elementos descritos no item “IV” deste Laudo Pericial, ao fim, a avaliação pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** pode ser enquadrada com os graus:

- ➔ **Grau de Fundamentação: Grau II**, tendo somado a quantidade total de **08 pontos**;
- ➔ **Grau de Precisão: Grau III**, com amplitude inferior a **30%**.

5.1.2) MATRÍCULA Nº 2.014

Obtivemos então, da referida planilha que o valor unitário para o terreno avaliando seria de **R\$ 957,27/m²** (*novecentos e cinquenta e sete reais e vinte e sete centavos por metro quadrado*).

Assim, com base no especificado na **NBR 14.653-2** tem-se, que o valor venal de mercado para o terreno objeto da **matrícula nº 2.014**, do **R.G.I** da comarca de **Tangará da Serra (MT)**, com extensão superficiária de **7.650,00m²** - fração ideal remetida à **Parte EXECUTADA** - alcança a importância total de **R\$ 7.372.280,89** (*sete milhões, trezentos e setenta e dois mil, duzentos e oitenta reais e oitenta e nove centavos*) para a data base de **01 de abril de 2024**.

Consoante os elementos descritos no item “IV” deste Laudo Pericial, ao fim, a avaliação pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** pode ser enquadrada com os graus:

- ➔ **Grau de Fundamentação: Grau II**, tendo somado a
- L2023.169/55 - Pág. 13



quantidade total de **8 pontos**;

➔ **Grau de Precisão: Grau III**, com amplitude inferior a 30%.

5.2) AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

Conforme já devidamente relatado nos subitens anteriores, somente foram identificadas benfeitorias no imóvel objeto da **MATRÍCULA Nº 2.014**. Assim, para realizar a avaliação dessas construções utilizamos o **Método da Quantificação do Custo**. Os valores utilizados foram auferidos através de informações obtidas da publicação “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do **IBAPE-SP**, com valores ponderados para o Estado de Mato Grosso e indexados ao **CUB - Custo Unitário Básico**, atualizado mensalmente pelo **SINDUSCON - Sindicato da Indústria da Construção Civil**.

O **CUB** no Mato Grosso, para a data base de **01 de abril de 2024**, tinha o valor de **R\$ 2.756,07/m²** (*dois mil, setecentos e cinquenta e seis reais e sete centavos por metro quadrado*). Tais benfeitorias e instalações, porém, não foram realizadas na data base de **01 de abril de 2024** e necessitam ser depreciadas em função de seu estado de conservação e idade aparente. No caso deste Laudo, adotamos o **Método de Depreciação do Valor Decrescente**, através da fórmula: **$Kd = (1-r)^n$** , onde:

- . **Kd** = fator depreciação;
- . **r** = razão de depreciação; e
- . **n** = idade aparente da construção.

Ainda, sobre o **custo de reedição**, é aplicado o **fator de comercialização**, que é um percentual compreendido entre zero e um; que explica a razão entre o que, efetivamente, o custo deprecido com a benfeitoria, agrega no valor de mercado do imóvel, o qual fixamos por **CRITÉRIO PERICIAL** como sendo 1,00.

Além do custo direto deve-se ainda agregar ao valor apurado o **BDI**
L2023.169/55 - Pág. 14

(Benefícios e Despesas Indiretas) que compõe os lucros do realizador dos serviços e demais despesas não contabilizadas no restante do processo construtivo. Para o cálculo do BDI foram considerados os seguintes percentuais:

Quadro 05: Memória de cálculo do BDI

Parâmetros relativos ao custo direto (CD):	
Discriminação	Valor
Custo Direto (CD)	1,00 × CD
Custo Indireto Local (CI)	0,03 × CD
Somatório (S1)	1,03 × CD
Parâmetros relativos ao preço de venda (PV) ou preço de realização (PR):	
Discriminação	Valor
COFINS e PIS (FP)	0,0365 × PV
Adm. central (OH)	0,02 × PV
Desp. Financeira (DF)	0,00 × PV
Lucro (LU)	0,10 × PV
Imposto Sobre Serv. (ISS)	0,05 × PV
Imposto de Renda (IR)	0,015 × PV
Contribuição Social (CS)	0,0090 × PV
Somatório 2 (S2)	0,2305 × PV

A obtenção do BDI é feita, então, com o seguinte desenvolvimento matemático:

$$PR = S1 + S2$$
$$PR = 1,03CD + 0,2305PR$$
$$0,7695PR = 1,03CD$$
$$PR = 1,3385CD$$

Desses cálculos temos que o Preço de Realização (PR) da



construção deve ser obtido a partir da multiplicação do Custo Direto (CD) pelo fator de BDI equivalente a 33,85%. Assim, com base no especificado na **NBR 14.653-2** tem-se que, para a data base de **01 de abril de 2024**, o custo direto das benfeitorias avaliandas perfaz o valor total de **R\$ 225.820,87** (*duzentos e vinte e cinco mil, oitocentos e vinte reais e oitenta e sete centavos*).

Do exposto, temos que o preço de construção da benfeitoria avalianda, referente a um fator de BDI equivalente a 33,85%, perfaz o valor **R\$ 302.261,23** (*trezentos e dois mil, duzentos e sessenta e um reais e vinte três centavos*). O resultado das avaliações de construções pode ser verificado sob a forma do **ANEXO 05** deste Laudo e conforme os elementos descritos no item “IV” deste Laudo Pericial, ao fim, a avaliação pelo **Método da Quantificação do Custo** pode ser enquadrada com o grau:

➔ **Grau de Fundamentação: Grau II**, tendo somado a quantidade total de **6 pontos**.

5.3) CONSOLIDAÇÃO DOS VALORES

Procedidas as devidas ponderações para a avaliação dos imóveis, conforme explanado nos itens “IV” e “V”, temos então os seguintes **VALORES DE MERCADO** devidamente consolidados conforme abaixo:

5.3.1) MATRÍCULA Nº 1.384

Do valor venal obtido, temos que o **JUSTO VALOR DE MERCADO** para o referido imóvel encerra a importância total de **R\$ 6.810.928,76** (*seis milhões, oitocentos e dez mil, novecentos e vinte e oito reais e setenta e seis centavos*), válida para a data base de **01 de abril de 2024**.

5.3.2) MATRÍCULA Nº 2.014

Da soma dos valores obtidos para o terreno (**R\$ 7.372.280,89**)

e para benfeitorias já depreciadas para seu estado de conservação (**R\$ 302.261,23**), temos que o **JUSTO VALOR DE MERCADO** para o referido imóvel encerra a importância total de **R\$ 7.674.542,12** (*sete milhões, seiscentos e setenta e quatro mil, quinhentos e quarenta e dois reais e doze centavos*), válida para a data base de **01 de abril de 2024**.

VI - CONCLUSÕES

Em face de tudo exposto **CONCLUI** este Perito Judicial, conforme detalhadamente exposto nos itens “IV” e “V” deste Laudo, que:

6.1) o **JUSTO VALOR DE MERCADO** para imóvel objeto da matrícula nº **1.384**, do **R.G.I** da comarca de **Tangará da Serra (MT)**, com extensão superficial de **7.701,36m²** - fração ideal remetida à **Parte EXECUTADA** - encerra a importância total de **R\$ 6.810.928,76** (*seis milhões, oitocentos e dez mil, novecentos e vinte e oito reais e setenta e seis centavos*), válida para a data base de **01 de abril de 2024**;

6.2) o **JUSTO VALOR DE MERCADO** para o imóvel objeto da matrícula nº **2.014**, do **R.G.I** da comarca de **Tangará da Serra (MT)**, com extensão superficial de **7.650,00m²** - fração ideal remetida à **Parte EXECUTADA** - encerra a importância total de **R\$ 7.674.542,12** (*sete milhões, seiscentos e setenta e quatro mil, quinhentos e quarenta e dois reais e doze centavos*), válida para a data base de **01 de abril de 2024**.

VII - ENCERRAMENTO

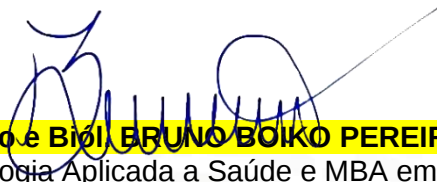
Nada mais havendo a lavrar, foi encerrado o presente Laudo, que está relatado no anverso de **19** (*dezenove*) laudas, sendo a primeira de rosto e as demais numeradas de **1** a **18**. Do presente Laudo ficará arquivada cópia com codificação de

L2023.169/55 - Pág. 17



acesso **L2023.169/55**. Integram o presente Laudo Pericial **CINCO ANEXOS**.

Campo Grande - MS, 01 de abril de 2024.



Engº. Civil e Seg. Trabalho e Biol. BRUNO BOIKO PEREIRA DE FIGUEIREDO, MSc.

Mestre em Biotecnologia Aplicada a Saúde e MBA em Energia Renováveis

Especialista em Avaliações e Perícia - Eng. Sanitária e Ambiental

Direito e Sucessões - Segurança do Trabalho

Diretor Executivo IPC-MS





ANEXO 01

Fichas de Pesquisa – matrícula nº 1.384

(com *uma* lauda)

L2023.169/55 - ANEXOS



INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS DE MATO GROSSO DO SUL - IPCMS														
AUTOS:	0009790-35.2015.8.11.0055 - 1ª Vara Cível da Comarca de Tangará da Serra (MT)								DIVISÃO DE PERÍCIAS DE ENGENHARIA					
EXQTE:	WALDOMIRO MARTINAZZO								LAUDO DE ENGENHARIA AVALIATÓRIA					
EXCTADO:	LUIZ GONZAGA CHAVEZ								L2023.169/55					
FICHAS DE PESQUISA - AMOSTRA														
FICHA	ENDEREÇO	OBSERVA-ÇÕES	CONDIÇÃO	PREÇO	FONTE	ÁREA TOTAL	ÁREA CONSTRUÍDA	LOCAL	FRENTES	TOPOGRAFIA	FORMA	NIHIL	PREÇO UNITÁRIO	
														Fof
AVAL./PARADIGMA	Avenida Tancredo Neves, Jardim Shangrilá	Lote sem construções	Venda			7701,36	0,00	4,50	1,00	1,00	1,00	1,00		
1	Jardim Paulista	Lote sem construções	Oferta	250.000,00	Art Imóveis - (65) 996765939	450,00	0,00	6,00	1,00	1,00	1,00	1,00	500,00	
2	Jardim Monte Carlo	Lote sem construções	Oferta	200.000,00	Genisval Araújo (Corretor) - (65) 99918-9585	360,00	0,00	6,00	1,00	1,00	1,00	1,00	500,00	
3	Jardim Paulista	Lote sem construções	Oferta	216.000,00	Márcia Kappes (Corretora) - (65) 99905-1400	360,00	0,00	6,00	1,00	1,00	1,00	1,00	540,00	
4	Jardim Shangrilá	Lote sem construções	Oferta	160.000,00	Diego Rocha (Corretor) - (65) 99614-4046	260,00	0,00	6,00	1,00	1,00	1,00	1,00	553,85	
5	Jardim Monte Carlo	Lote sem construções	Oferta	280.000,00	Achei Imóveis - (65) 99611-1215	450,00	0,00	6,00	1,00	1,00	1,00	1,00	560,00	
6	Jardim Paulista	Lote sem construções	Oferta	300.000,00	Art Imóveis - (65) 996765939	441,40	0,00	6,00	2,00	1,00	1,00	0,99	611,69	



ANEXO 02

Fichas de Pesquisa – matrícula nº 2.014

(com *uma* lauda)

L2023.169/55 - ANEXOS



INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS DE MATO GROSSO DO SUL - IPCMS														
AUTOS:	0009790-35.2015.8.11.0055 - 1ª Vara Cível da Comarca de Tangará da Serra (MT)								DIVISÃO DE PERÍCIAS DE ENGENHARIA					
EXQTE:	WALDOMIRO MARTINAZZO								LAUDO DE ENGENHARIA AVALIATÓRIA					
EXCTADO:	LUIZ GONZAGA CHAVEZ								L2023.169/55					
FICHAS DE PESQUISA - AMOSTRA														
FICHA	ENDEREÇO	OBSERVAÇÕES	CONDIÇÃO	PREÇO	FONTE	ÁREA TOTAL	ÁREA CONSTRUÍDA	LOCAL	FRENTE	TOPOGRAFIA	FORMA	NIHIL	PREÇO UNITÁRIO	
														Fof
AVAL./PARADIGMA	entre as Ruas Antônio José da Silva e Antônio Hortolani	Lote sem construções	Venda			7650,00	0,00	7,00	2,00	1,00	1,00	1,00		
1	Jardim Paraíso	Lote sem construções	Oferta	420.000,00	Tangará Imóveis - (65) 99621-0673	450,00	0,00	9,00	1,00	1,00	1,00	1,00	840,00	
2	Jardim Paraíso	Lote sem construções	Oferta	430.000,00	Tangará Imóveis - (65) 99621-0673	450,00	0,00	9,00	1,00	1,00	1,00	1,00	860,00	
3	Jardim Paraíso	Lote sem construções	Oferta	430.000,00	Tangará Imóveis - (65) 99621-0673	450,00	0,00	9,00	1,00	1,00	1,00	1,00	860,00	
4	Jardim Paraíso	Lote sem construções	Oferta	675.000,00	Tangará Imóveis - (65) 99621-0673	675,00	0,00	9,00	1,00	1,00	1,00	1,00	900,00	
5	Jardim Paraíso	Lote sem construções	Oferta	450.000,00	Tangará Imóveis - (65) 99621-0673	450,00	0,00	9,00	1,00	1,00	1,00	1,00	900,00	
6	Jardim Tanaka	Lote sem construções	Oferta	320.000,00	Casa Nova Imóveis - (65) 99902-5800	300,00	0,00	9,00	2,00	1,00	1,00	0,99	960,00	
7	Jardim Tanaka	Lote sem construções	Oferta	320.000,00	Casa Nova Imóveis - (65) 99902-5800	300,00	0,00	9,00	1,00	1,00	1,00	1,00	960,00	
8	Jardim Tanaka	Lote sem construções	Oferta	750.000,00	Pompeu Imobiliária - (65) 98476-6300	675,00	0,00	9,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1000,00	



ANEXO 03

Planilha de Homogeneização – matrícula nº 1.384

(com *duas* laudas)

[L2023.169/55 - ANEXOS](#)



INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS DE MATO GROSSO DO SUL - IPCMS														
AUTOS:	0009790-35.2015.8.11.0055 - 1ª Vara Cível da Comarca de Tangará da Serra (MT)						DIVISÃO DE PERÍCIAS DE ENGENHARIA							
EXQTE:	WALDOMIRO MARTINAZZO						LAUDO DE ENGENHARIA AVALIATÓRIA							
EXCTADO:	LUIZ GONZAGA CHAVEZ						L2023.169/55							
HOMOGENEIZAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO														
FICHA	UTILIZADA	Pu	Fat	Fac	Flo	Ffr	Fto	Ffo	nihil	V.Homog	Intervalo ajuste conjunto fatores			
1	Sim	500,00	1,91		0,86	1,00				826,36		1,65		
2	Sim	500,00	1,93		0,86	1,00				835,82		1,67		
3	Sim	540,00	1,93		0,86	1,00				902,68		1,67		
4	Sim	553,85	1,96		0,86	1,00				937,75		1,69		
5	Sim	560,00	1,91		0,86	1,00				925,53		1,65		
6	Sim	611,69	1,91		0,86	0,87				878,17		1,44		
ESTATÍSTICA DESCRITIVA			INTERVALO DE CONFIANÇA 80%				RESULTADO DA AVALIAÇÃO							
ELEMENTOS			6	T DE STUDENT		1,48		DATA DE REFERÊNCIA			29 de fevereiro de 2024			
MÉDIA			884,38	AMPLITUDE		6,29%		ÁREA DE REFERÊNCIA (m²)			7.701,36			
DESVIO PADRÃO			46,13	LIMITE SUPERIOR		912,17		+3,14%		VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)			884,38	
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO			5,22%	LIMITE INFERIOR		856,59		-3,14%		VALOR MÉDIO			R\$ 6.810.928,76	
FUNDAMENTAÇÃO DOS FATORES UTILIZADOS NO CÁLCULO														
FATOR		LEGENDA		DESCRIÇÃO				FUNÇÃO ADOTADA			AVALIAÇÃO INTERVALAR			
	CONDIÇÃO	Fof	Condição do dado da amostra (Oferta ou Venda)				Desconto de 10% em ofertas			INTERVALO DE CONFIANÇA 80%				
F1	ÁREA TOTAL	Fat	Área total (m²)				y = 0,06895x + (517,57874)			VALOR MÍNIMO R\$ 6.596.879,25				
F2	ÁREA CONSTRUÍDA	Fac	Área total construída (m²)				Não utilizado			VALOR MÉDIO R\$ 6.810.928,76				
F3	LOCAL	Flo	Nota em função das localização do imóvel				y = 256ln(x) + (85,56561)			VALOR MÁXIMO R\$ 7.024.978,26				
											CAMPO DE ARBITRIO			



ANEXO 04

Planilha de Homogeneização – matrícula nº 2.014

(com *duas* laudas)

[L2023.169/55 - ANEXOS](#)



INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS DE MATO GROSSO DO SUL - IPCMS												
AUTOS:	0009790-35.2015.8.11.0055 - 1ª Vara Cível da Comarca de Tangará da Serra (MT)						DIVISÃO DE PERÍCIAS DE ENGENHARIA					
EXQTE:	WALDOMIRO MARTINAZZO						LAUDO DE ENGENHARIA AVALIATÓRIA					
EXCTADO:	LUIZ GONZAGA CHAVEZ						L2023.169/55					
HOMOGENEIZAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO												
FICHA	UTILIZADA	Pu	Fat	Fac	Flo	Ffr	Fto	Ffo	nihil	V.Homog	Intervalo ajuste conjunto fatores	
1	Sim	840,00	0,96		1,07	1,07				914,42		1,09
2	Sim	860,00	0,96		1,07	1,07				936,20		1,09
3	Sim	860,00	0,96		1,07	1,07				936,20		1,09
4	Sim	900,00	0,97		1,07	1,07				985,57		1,10
5	Sim	900,00	0,96		1,07	1,07				979,74		1,09
6	Sim	960,00	0,95		1,07	1,00				975,34		1,02
7	Sim	960,00	0,95		0,96	1,07				939,94		0,98
8	Sim	1.000,00	0,97		0,96	1,07				990,78		0,99
ESTATÍSTICA DESCRITIVA			INTERVALO DE CONFIANÇA 80%				RESULTADO DA AVALIAÇÃO					
ELEMENTOS			8	T DE STUDENT		1,41		DATA DE REFERÊNCIA		29 de fevereiro de 2024		
MÉDIA			957,27	AMPLITUDE		3,00%		ÁREA DE REFERÊNCIA (m²)		7.701,36		
DESVIO PADRÃO			28,73	LIMITE SUPERIOR		+1,50%		VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)		957,27		
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO			3,00%	LIMITE INFERIOR		-1,50%		VALOR MÉDIO		R\$ 7.372.280,89		
FUNDAMENTAÇÃO DOS FATORES UTILIZADOS NO CÁLCULO												
FATOR			LEGENDA	DESCRIÇÃO		FUNÇÃO ADOTADA		AVALIAÇÃO INTERVALAR				
CONDIÇÃO			Fof	Condição do dado da amostra (Oferta ou Venda)		Desconto de 10% em ofertas		INTERVALO DE CONFIANÇA 80%				
ÁREA TOTAL			Fat	Área total (m²)		y = 993,3127x^-0,01462		VALOR MÉDIO				
F1								R\$ 7.261.581,23				
								R\$ 7.372.280,89				



INSTITUTO
DE PERÍCIAS
CIENTÍFICAS

A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA

Rua da Paz, 185 - Jardim dos Estados

Campo Grande - MS

CEP:79002-190 | (67) 3041-0000

ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | [facebook/IPCMS](https://facebook.com/IPCMS)

F2	ÁREA CONSTRUÍDA	Fac	Área total construída (m²)	Não utilizado	VALOR MÁXIMO	R\$ 7.482.980,54
F3	LOCAL	Flo	Nota em função das localização do imóvel	$y = -230,18832\ln(x) + (1392,44211)$	CAMPO DE ARBITRIO	
F4	FRENTES	Ffr	Uma frente (1); Duas ou mais (2)	$y = 901,28424x^{*0,09105}$	VALOR MÍNIMO	R\$ 6.266.438,75
F5	TOPOGRAFIA	Fto	Plano ou semiplano (1); Aclive ou declive (2)	Não utilizado	VALOR MÁXIMO	R\$ 8.478.123,02
F6	FORMA	Ffo	Regular (1); Irregular (2)	Não utilizado	GRAU DE PRECISÃO	
F7	NIHIL	nihil	Não utilizado	Não utilizado	GRAU III	
VALOR DE MERCADO R\$ 7.372.280,89 <i>(sete milhões trezentos e setenta e dois mil duzentos e oitenta reais e oitenta e nove centavos)</i>						



ANEXO 05

Planilha de Avaliação das Construções – matrícula nº 2.014

(com *uma* lauda)

L2023.169/55 - ANEXOS



INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS DE MATO GROSSO DO SUL - IPCMS											
AUTOS:	0009790-35.2015.8.11.0055 - 1ª Vara Cível da Comarca de Tangará da Serra (MT)						DIVISÃO DE PERÍCIAS DE ENGENHARIA				
EXQTE:	WALDOMIRO MARTINAZZO						LAUDO DE ENGENHARIA AVALIATÓRIA				
EXCTADO:	LUIZ GONZAGA CHAVEZ						L2023.169/55				
QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE BENFEITORIAS											
DATA	01 de abril de 2024	CUB R-8N		2.756,07		MÉTODO DE DEPRECIAÇÃO			MÉTODO DA DEPRECIAÇÃO DECRESCENTE		
ITEM	TÓPICO	UNID.	QUANT.	IDADE APARENTE	CUSTO UNITÁRIO	CUSTO NOVO	RAZÃO DEP.	DEPRE- CIAÇÃO	FATOR COMERCIALIZAÇÃO	VALOR DEPRECIADO	
1	Casa de Apoio	m²	45,93	8,00	R\$ 2.022,96	R\$ 92.914,34	1,50%	0,89	1,00	R\$ 82.332,74	
2	Muro Perimetral	m²	360,00	15,00	R\$ 500,00	R\$ 180.000,00	1,50%	0,80	1,00	R\$ 143.488,13	
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS NA DATA-BASE									R\$ 225.820,87		
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS INCLUSO BDI									R\$ 302.261,23		

Em atendimento à r. decisão Id. [143709723](#), promovo a intimação das partes para manifestarem, no prazo de 05 dias, acerca do laudo pericial Id. [149102280](#).



Este documento foi gerado pelo usuário 419.***.***-21 em 21/04/2026 18:30:34

Número do documento: 24040317465786600000141354554

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24040317465786600000141354554>

Assinado eletronicamente por: ELIDA JULIANE SCHNEIDER - 03/04/2024 17:46:58