

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)

PERÍCIA JUDICIAL L2020.074/22

AUTOS: 0800422-71.2016.8.12.0033 - **AÇÃO:** EXEC. DE TIT. EXTRAJUDICIAL

ORIGEM: VARA ÚNICA de ELDORADO (MS)

EXEQTE: BANCO DO BRASIL S/A

EXECTDO: J. J. MANENTI & CIA LTDA-ME E OUTROS

C. Grande - MS, 29 de junho de 2020 - IPC - Instituto de Perícias Científicas

LAUDO PERICIAL DE ENGENHARIA CONSTATATIVA E AVALIATÓRIA

AUTOS: 0821672-33.2014.8.12.0001 - VARA ÚNICA de ELDORADO (MS)
AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
EXEQTE: BANCO DO BRASIL S/A
EXECTDO: J. J. MANENTI & CIA LTDA-ME E OUTROS
OBJETO: Apurar o valor de mercado do imóvel urbano objeto da Matrícula nº 7.298 - CRI de Eldorado (MS).

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. Ex^a, apresentar o resultado dos trabalhos desenvolvidos, que REQUER JUNTADA, através do presente...

LAUDO PERICIAL

INTRODUÇÃO

No dia 02 de maio de 2020, em acatamento à honorável determinação do Excelentíssimo Senhor Juiz de Direito da **VARA ÚNICA** da Comarca de **ELDORADO**

(MS), Doutor VINICIUS AGUIAR MILANI, tiveram formal o início dos trabalhos Periciais.

As **Partes** não formularam quesitos nem indicaram Assistentes Técnicos. Constitui o objetivo da Prova Pericial determinada, apurar o valor de mercado do imóvel urbano objeto da Matrícula nº 7.298 - CRI de Eldorado (MS).

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 Arquitetos, 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 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;*

- **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 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;

- **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 ocorriáveis no período de construção;

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

- **elemento:** é amostra buscada no mercado imobiliário, referente a negócios realizados, ofertas e opiniões extraídas junto a 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 decréscimo valorativo do bem avaliando, em relação ao seu estado de novo;

-estado conservativo: incidente sobre as benfeitorias não reprodutíveis, destinado a identificar as condições do imóvel 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;

-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;

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

-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;

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

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*) dispendo, 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
---	---	-------------	-------------	-------------

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

CONSTATAÇÕES

No dia 16 de junho de 2020, tendo comunicado previamente nos Autos (f. 168), nos dirigimos ao imóvel estudo com objetivo de constatar as benfeitorias realizadas pela **Parte EXECUTADA**, bem como avaliar o imóvel, em sua integridade.

O imóvel vistoriado fica localizado na **Rua Santa Terezinha - Quadra 104 - Lote 13**, parcelamento **Centro, ELDORADO (MS)**, cujo posicionamento geográfico remete às seguintes coordenadas geográficas: **Latitude 23°47'20.08"S** e **Longitude 54°16'57.52"O** (ponto qualquer localizado no interior do polígono formado pelo lote em estudo), distando cerca de 45m da Rua Deputado Federal Flavio Derzi (**Rua Paulista**).

A **Rua Santa Terezinha**, no trecho de interesse Pericial, possui topografia plana, dotada de infraestrutura básica, sendo contemplada por rede de água, energia elétrica, telefonia e pavimentação asfáltica. A densidade de ocupação pode ser

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por IPC MS PERÍCIAS LTDA e PROTOCOLADORA T.JMS 3. Protocolado em 17/07/2020 às 10:47, sob o número WELD20080034039, e liberado nos autos digitais por Usuário padrão para acesso SAJ/AT, em 17/07/2020 às 11:00. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0800422-71.2016.8.12.0033 e o código 750EA28.

enquadrada entre **média** a alta, com perfil predominantemente **comercial**.

Figura 01: Posicionamento geográfico do imóvel em estudo - Fonte: Google Earth



No local identificamos que foi erigido um galpão comercial com área construída de 750,00m² (divido entre loja comercial, setor administrativo e depósito) com residência no pavimento superior (mezanino, com 90,30m²), bem como um anexo (construção residencial, tipo edícula, com 57,75m²).

Fotos 01 e 02: Ilustram a fachada principal (frontal) do imóvel avaliando e vista interna



O quintal e passeio público possuem pavimentação (calçamento), assim como as divisas não são individualizadas por muros. O relatório com outros registros

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por IPC MS PERÍCIAS LTDA e PROTOCOLADORA TJMS 3. Protocolado em 17/07/2020 às 10:47, sob o número WELD20080034039, e liberado nos autos digitais por Usuário padrão para acesso SAJ/AT, em 17/07/2020 às 11:00. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0800422-71.2016.8.12.0033 e o código 750EA28.

fotográficos produzidos na vistoria, pode ser contemplado no **ANEXO 01** deste Laudo Pericial. Assim, tendo relatado o que pode ser constatado em nossa diligência, passamos no item “V”, a valorar tais benfeitorias.

AVALIAÇÃO

5.1) DAS CONSTRUÇÕES

Para realizar a avaliação das construções verificadas no local utilizamos o **Método da Quantificação do Custo**. O valor utilizado foi auferido através de informações obtidas da publicação “**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2017**”, do **IBAPE-SP** (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) com valores ponderados para o estado de **Mato Grosso do Sul** e indexados ao **CUB R8-N (São Paulo) - Custo Unitário Básico**, atualizado mensalmente pelo **SINDUSCON - Sindicato da Indústria da Construção Civil**. O **CUB R8-N no Mato Grosso do Sul**, para a data base de **31 de maio de 2020**, encerra o valor de **R\$ 1.173,67/m²**.

Figura 02: Reprodução parcial da publicação VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - Fonte: IBAPE/SP (2017)

Os coeficientes apresentados expressam os *Valores de Venda* de edificações, que diferem dos seus respectivos custos de reprodução ou de reedição porque já contemplam o *Fator de Comercialização* médio do mercado para as regiões e período pesquisados. Não obstante, este *Fator de Comercialização* médio já embutido no estudo pode sofrer variações regionais ou temporais e deve ser ajustado às condições específicas da região em estudo no momento da avaliação, com o emprego do *Fator de Ajuste ao Mercado*.

Sobre o **custo de reprodução** (produto da multiplicação da área construída pelo custo unitário) 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 depreendido com a benfeitoria, agrega no valor de mercado do imóvel, o qual fixamos como sendo 1,00, guardando plena aderência ao indicado pelo



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)

IBAPE-SP, senão vejamos a figura 02.

Figura 03: Depreciação decorrente do estado de conservação - Fonte: VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - Fonte: IBAPE/SP (2017)

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Para a compatibilização das condições específicas (variações regionais) do mercado de **São Paulo** (sede do **IBAPE-SP**, autor do estudo definidor dos índices para cada padrão construtivo) e **Mato Grosso do Sul** (local onde se encontra implantado o imóvel avaliando), utilizamos o **FAM** (Fator de Ajuste ao Mercado),

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por IPC MS PERICIAS LTDA e PROTOCOLADORA TJMS 3. Protocolado em 17/07/2020 às 10:47, sob o número WELD200800034039, e liberado nos autos digitais por Usuário padrão para acesso SAJ/AT, em 17/07/2020 às 11:00. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0800422-71.2016.8.12.0033 e o código 750EA28.

configurado pela divisão do **CUB R8-N (MS) / CUB R8-N (SP)**, tudo conforme consta nos **ANEXOS 02 e 03** deste Laudo Pericial.

Além do custo direto, em alguns casos, deve-se ainda agregar ao valor apurado o **BDI** (Benefícios e Despesas Indiretas) que compõe os lucros do realizador dos serviços e demais despesas não contabilizadas no restante do processo construtivo. Em face da baixa complexidade da construção avalianda, admitimos um **BDI** da ordem de **10%**, o qual é habitualmente aplicado por profissionais da Engenharia e Arquitetura e Urbanismo para o acompanhamento técnico da execução de obras de construção civil. Assim, o Preço de Venda (**PV**) da construção é obtido a partir da multiplicação do **custo de reedição** (aquele que já contempla eventuais depreciações), pelo **BDI** de **10%** ou **1,10**.

A edificação em estudo não foi realizada na data base dos cálculos Periciais (**31 de maio de 2020**) e necessita ser depreciada considerando-se seu estado de conservação, sendo que para tanto, adotamos o consagrado **Método de Heidecke**, classificando-a como entre demandando **reparos simples** a, **reparos simples** a **importantes**, atribuindo depreciações de **18,10%** a **33,20%**.

Ainda, considerando que a construções avaliandas, na data da vistoria, **se encontravam plenamente acabada**, para estimativa dos custos impingidos até a data da avaliação, foi utilizada a referência "**ESTIMATIVA DE GASTOS POR ETAPA DA OBRA**", conforme tabela contida no **ANEXO 02** deste Laudo Pericial, estando a mesma disponível na **Revista Construção Mercado**, publicada pela **Editora PINI**, tendo apurado, obviamente, um percentual de conclusão da obra da ordem de **100,00%**.

Assim, com base no especificado na **NBR 14.653-2** tem-se que, para a data base de **31 de maio de 2020**, o valor das benfeitorias erigidas pela **Parte EXECUTADA**, perfaz a quantia total de **R\$ 1.401.413,09** (um milhão, quatrocentos e um mil, quatrocentos e treze reais e nove centavos), que pode assim ser decomposta:

a) R\$ 1.363.881,54 (um milhão, trezentos e sessenta e três mil, oitocentos e oitenta e um reais e cinquenta e quatro centavos), referente à **GALPÃO - LOJA - RESIDÊNCIA**

NO PVTO. SUPERIOR (U1) com área de **840,30m²**; **b) R\$ 37.531,55** (trinta e sete mil, quinhentos e trinta e um reais e cinquenta e cinco centavos), relativo à **RESIDÊNCIA TIPO EDÍCULA (U2)** com **57,75m²**, tudo conforme **ANEXOS 02** e **03** deste Laudo Pericial.

Como resultado da valoração de construções, conforme os elementos descritos no item “III” deste Laudo Pericial, ao fim, a avaliação pelo **Método da Quantificação do Custo** pode ser enquadrada com o grau (vide destaques com fundo na cor verde):

- **Grau de Fundamentação: Grau II**, tendo somado a quantidade total de **6 pontos**;

5.2) DO TERRENO

O método adotado para a avaliação foi o **Comparativo Direto de Dados de Mercado** pelo cotejo da área avalianda, sendo utilizados elementos amostrais que apresentavam características semelhantes. Os valores de mercado e as principais características dos imóveis utilizados como paradigmas amostrais nos cálculos avaliatórios, são apresentados nas **FICHAS DE PESQUISA** constante no **ANEXO 04** deste Laudo Pericial.

Na homogeneização dos elementos da pesquisa foi adotado o **Tratamento por Fatores**, os quais são fundamentados no **ANEXO 05** deste Laudo. Já para o saneamento amostral se utilizou o **Critério da Média**.

Para efeito de estudo da precisão dos cálculos desenvolvidos foi adotado um **Intervalo de Confiança de 80%**, tendo sido fixado por este **Instituto**, pautado em diagnóstico do mercado, o **valor médio**, como o aplicável ao caso telado, haja vista o momento recessivo, com poucas transações concretizadas.

Destarte, com base no especificado na **NBR 14.653-2** tem-se que, para a data base dos cálculos, adotada como sendo **31 de maio de 2020**, o valor venal de mercado do terreno localizado na **Rua Santa Terezinha - Quadra 104 - Lote 13**,

parcelamento **Centro, ELDORADO (MS)**, com extensão superficial de **952,50m²**, perfaz o valor de **R\$ 112.575,98** (cento e doze mil, quinhentos e setenta e cinco reais e noventa e oito centavos).

Figura 04: Poder de predição do modelo avaliatório - IPC



Consoante os elementos descritos no item “III” deste Laudo Pericial, ao fim, a avaliação pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** pode ser enquadrada com os graus (vide destaques com fundo na cor verde):

- **Grau de Fundamentação: Grau II**, tendo somado a quantidade total de **9 pontos**;
- **Grau de Precisão: Grau III**, com amplitude inferior a 30%;

5.3) DA CONSOLIDAÇÃO DE VALORES AVALIATÓRIOS

Considerando os valores obtidos para as benfeitorias (subitem “5.1”: **R\$ 1.401.413,09**) e para o terreno (subitem “5.2”: **R\$ 112.575,98**), temos que o valor de mercado do imóvel avaliando, considerando a aplicação do **Método Evolutivo**, totaliza, para a data base de **31 de maio de 2020**, a importância de **R\$ 1.513.989,06** (um milhão, quinhentos e treze mil, novecentos e oitenta e nove reais e seis centavos), ou,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por IPC MS PERICIAS LTDA e PROTOCOLADORA TJMS 3. Protocolado em 17/07/2020 às 10:47, sob o número WELD20080034039, e liberado nos autos digitais por Usuário padrão para acesso SAJ/AT, em 17/07/2020 às 11:00. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0800422-71.2016.8.12.0033 e o código 750EA28.



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)

considerando sua área total construída (**898,05m²**), o valor unitário de **R\$ 1.685,86/m²** (um mil, seiscentos e oitenta e cinco reais e oitenta e seis centavos por cada metro quadrado construído, com terreno).

5.4) DO VALOR EM ALIENAÇÃO JUDICIAL

Considerando a natureza da ação (Execução de Título Extrajudicial), existe a crível hipótese de uma alienação forçada e, com isso, há de se admitir que para recebimento do crédito haveria a instalação de leilão do bem ora avaliando, com o que, dentro da expertise do **IPC** na área de Leilões Judiciais (www.ipcleiloes.com.br), fizemos algumas ponderações, trazendo o valor de mercado para a situação de liquidação em hasta pública (*alienação forçada*), tornando-a minimamente exequível (*viável ao arrematante*) e majorando a possibilidade de êxito, conforme parâmetros contidos no quadro 01 deste Laudo.

Resumindo os dados apresentados no quadro 01, resta possível inferir que para cada **R\$ 1,00** apurado a parâmetros normais de mercado imobiliário, visando majorar a possibilidade de êxito de um leilão, o bem tende a ser arrematado por um preço de até **R\$ 0,84** do valor avaliatório, ou seja, necessário se proceder um desconto da ordem de **16%**.

Quadro 01: Especificação de limites de viabilidade ao arremate - Fonte: IPC Leilões

ALIENAÇÃO FORÇADA JUDICIAL (LEILÃO)	
Para cada Real a valor de mercado	R\$ 1,00
Honorários leiloeiro (pagos na época do lance) - 5% sobre o valor total do bem	-R\$ 0,05
Custo de registro de hipoteca legal (caso de parcelamento na forma do art. 895 CPC) - 3% sobre o valor total do bem	-R\$ 0,03
Taxa de risco (custas processuais acaso questionada a arrematação) - 5% sobre o valor total do bem	-R\$ 0,05
Custo financeiro entre depósito do lance e emissão da carta de arrematação (1% a.m. por 3 meses)	-R\$ 0,03
Total dos descontos	-R\$ 0,16

Este documento é copia do original assinado digitalmente por IPC MS PERÍCIAS LTDA e PROTOCOLADORA TJMS 3. Protocolado em 17/07/2020 às 10:47, sob o número WELD20080034039, e liberado nos autos digitais por Usuário padrão para acesso SAJ/AT, em 17/07/2020 às 11:00. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0800422-71.2016.8.12.0033 e o código 750EA28.

Valor de alienação forçada em leilão	R\$ 0,84
Percentual de redução em relação ao valor de mercado	16%

As circunstâncias entabuladas acima, como já informado, consideram eventual realização de leilão do bem avaliando e, em aderência ao art. 891 do CPC (i), visam auxiliar o **Juízo** na definição do preço mínimo a ser especificado em Edital específico para essa finalidade e, dentro dos critérios expostos, com a aplicação do desconto de **16%** tem-se um valor referencial (máximo) de **R\$ 1.271.750,81** (um milhão, duzentos e setenta e um mil, setecentos e cinquenta reais e oitenta e um centavos).

Continuando, procedendo a relação entre **R\$ 1.271.750,81** e **R\$ 1.513.989,06**, nota-se, de fato, uma redução da ordem de **16%**, relativa aos custos especificados no quadro 01 deste Laudo, que por si só, ao nosso entender técnico, já justificariam sua aplicabilidade direta e, mesmo assim, equivalem a ajustes minoradores permitidos ao Avaliador, preceituados na própria **ABNT NBR 14.653**, quais sejam: **a)** Redução de até 15% da estimativa de tendência central (no caso, valor médio de mercado) - campo de arbítrio do avaliador (ii); **b)** arredondamentos de até 1% (iii).

ⁱ Art. 891. Não será aceito lance que ofereça preço vil.

Parágrafo único. Considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação.

ⁱⁱ O subitem "8.2.1.5" da ABNT NBR 14.653-2:2011, preconiza o seguinte: a) O campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de 15% para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação; b) O campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajuste sejam justificados; c) O campo de arbítrio não se confunde com o intervalo de confiança de 80% calculado para definir o grau de precisão da estimativa.

ⁱⁱⁱ O subitem "6.8.1" da ABNT NBR 14.653-1:2019, preconiza o seguinte: Permite-se arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, em até 1%.

Assim, na ausência de especificação de preço mínimo em Edital, dentro do que preconiza a **ABNT NBR 14.653**, admite-se como **PREÇO VIL**, aquele inferior à metade de **R\$ 1.271.750,81** (um milhão, duzentos e setenta e um mil, setecentos e cinquenta reais e oitenta e um centavos), ou seja, **R\$ 635.875,41** (seiscentos e trinta e cinco mil, oitocentos e setenta e cinco reais e quarenta e um centavos).

Assim, aplicando tais referenciais ao caso telado, para instalação de hasta pública, sugerimos a fixação dos seguintes lances mínimos:

- a) PRIMEIRA PRAÇA: 75% x R\$ 1.271.750,81 = **R\$ 953.813,11**;
- b) SEGUNDA PRAÇA: 50% x R\$ 1.271.750,81 = **R\$ 635.875,41**;

Em se efetivando a arrematação do bem avaliando em primeira praça, na hipótese de lance único, igual ao mínimo (**R\$ 953.813,11**), se comparado com o valor avaliatório (sem aplicação de descontos - **R\$ 1.513.989,06**), observa-se uma relação da ordem de **63%**, sendo a mesma plenamente compatível com o **LTV** (Loan to Value - o percentual do valor máximo do bem oferecido pela instituição financeira) habitualmente aplicado para imóveis dados como garantias.

CONCLUSÕES

Em face de tudo exposto **CONCLUEM** estes Peritos Judiciais, conforme detalhadamente exposto no item "IV" e "V" deste Laudo, que em relação ao imóvel localizado na **Rua Santa Terezinha - Quadra 104 - Lote 13**, parcelamento **Centro, ELDORADO (MS)**, para a data base de **31 de maio de 2020**:

6.1) VALOR REFERENCIAL DE MERCADO: compreendendo terreno e benfeitorias, perfazendo a quantia de **R\$ 1.271.750,81** (um milhão, duzentos e setenta e um mil, setecentos e cinquenta reais e oitenta e um centavos), com a

aplicação do desconto de **16%** permitido ao Avaliador, conforme detalhadamente justificado no subitem "5.4" deste Laudo Pericial;

6.2) VALOR PARA ALIENAÇÃO JUDICIAL: considerando a realização em duas praças, visando majorar a viabilidade de sucesso na arrematação, temos os seguintes **LANCES MÍNIMOS**: **a) PRIMEIRA PRAÇA:** 75% x R\$ 1.271.750,81 = **R\$ 953.813,11**; **b) SEGUNDA PRAÇA:** 50% x R\$ 1.271.750,81 = **R\$ 635.875,41**.

ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a lavrar, foi encerrado o presente Laudo, que está relatado no anverso de 19 laudas deste papel, sendo a primeira de rosto e as demais numeradas de 1 a 18, todas devidamente rubricadas e a seguir assinada. Do presente Laudo ficará arquivada cópia digital reservada deste Perito Judicial, com codificação de acesso **L2020.074/22**. Integram o presente Laudo Pericial **CINCO ANEXOS**.

Campo Grande - MS, 29 de junho de 2020.

Contador DANIEL FREITAS PEREIRA DE FIGUEIREDO

Diretor Executivo e da Divisão de Perícias Contábeis
CRC-MS nº 10.338 / CNPC nº 1.778

Arq. e Urb., Eng. Seg. Trab. (Esp.) WELLINGTON VALÉRIO VILLA NOVA

Especialista em Auditorias, Avaliações e Perícias de Engenharia
Coordenador da Divisão de Perícias de Engenharia
CAU/BR A59.313-3 - IBAPE-MS 082

Engº. Civil e Seg. Trabalho, Adv., Cont. e Biól. HELDER PEREIRA DE FIGUEIREDO

Mestre em Biotecnologia (Genética de Populações) - Doutor em Ciências Ambientais e Sustentabilidade - Fundador e Consultor Sênior do IPC
CREA-MS 668/D - OAB-MS 5.765 - CRC-MS 6.580

(Assinado digitalmente)



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)



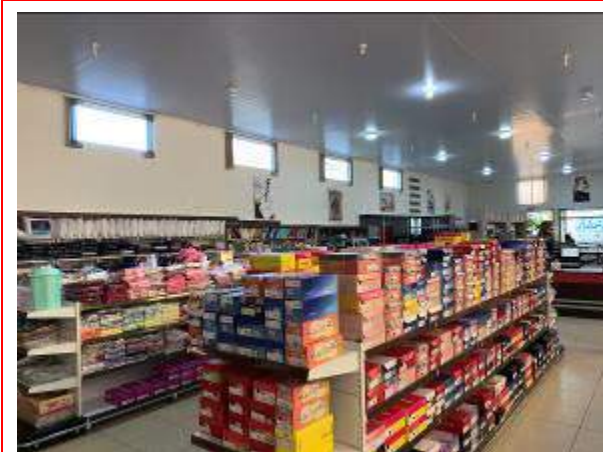
ANEXO 01

Registros fotográficos

(com três laudas)

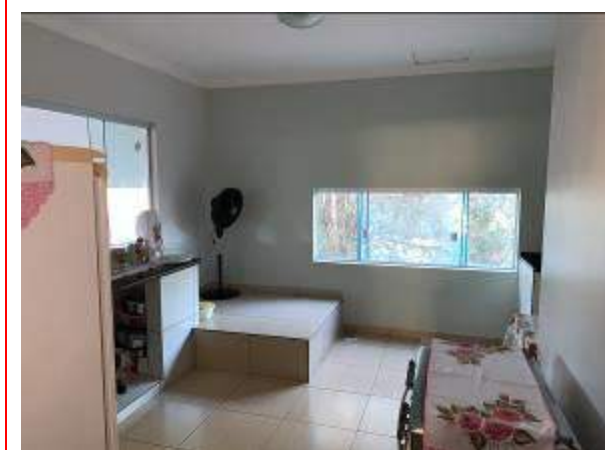
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por IPC MS PERICIAS LTDA e PROTOCOLADORA TJMS 3. Protocolado em 17/07/2020 às 10:47, sob o número WELD200800034039, e liberado nos autos digitais por Usuário padrão para acesso SAJ/AT, em 17/07/2020 às 11:00. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0800422-71.2016.8.12.0033 e o código 750EA28.

, e
sob o número WELD20080034039
Protocolado em 17/07/2020 às 10:47, sob o número WELD20080034039
Para acessar os autos processuais, acesse o site
https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800422-71.2016.8.12.0033 e o código 750EA28.





, e
 WELD20080034039
 Protocolado em 17/07/2020 às 10:47, sob o número
 Para acessar os autos processuais, acesse o site
 https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800422-71.2016.8.12.0033 e o código 750EA28.





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)



ANEXO 02

Avaliação das Construções

(com duas laudas)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por IPC MS PERICIAS LTDA e PROTOCOLADORA TJMS 3. Protocolado em 17/07/2020 às 10:47, sob o número WELD200800034039, e liberado nos autos digitais por Usuário padrão para acesso SAJ/AT, em 17/07/2020 às 11:00. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0800422-71.2016.8.12.0033 e o código 750EA28.

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS DE MS - DIVISÃO DE PERÍCIAS DE ENGENHARIA	
MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO - NBR 14.653-2	
Rua Santa Terezinha, Quadra 104 - Lote 13 - Matrícula 7298 - CRI de Eldorado (MS)	
DATA-BASE: 31/05/2020	
LAUDO PERICIAL	
12020.074/22	
AUTOS: 0800422-71.2016.8.12.0033 - VARA ÚNICA - ELDORADO (MS)	
EXEQTE: BANCO DO BRASIL S/A	
EXECUTDO: J. J. MANENTI & CIA LTDA-ME e OUTROS	

CONSTRUÇÃO AVALIANDA	GALPÃO - LOJA - RESIDÊNCIANO PVTO. SUPERIOR (U1)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²) [A]	840,30
PADRÃO CONSTRUTIVO (IBAPE-SP)	Galpão - Padrão Superior - Intervalo mínimo (ref. 2017)	ÍNDICE [B]	1.872
Galpão médio			
CUB (CUSTO UNITÁRIO BÁSICO) - R8-N (R\$/m²)	MS [D]	1.173,67	SP
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO [E]	1,00	1.435,51	FAM [C]
			0,82
			1,10
			BDI (BENEFÍCIOS E DESPESAS INDIRETAS) [F]

MEMÓRIA DOS CÁLCULOS AVALIATÓRIOS				
Etapa	Descrição das Etapas Construtivas (Estimativa de Gastos por Etapa - PINI) - Padrão: Galpão médio	Peso conforme PINI	Percentual executado, conforme medição (por arbitramento)	Percentual efetivamente executado
1	Serviços preliminares	1,05%	100,00%	1,05%
2	Movimento de terra	0,50%	100,00%	0,50%
3	Fundações especiais	0,00%	100,00%	0,00%
4	Infraestrutura	3,35%	100,00%	3,35%
5	Superestrutura	11,80%	100,00%	11,80%
6	Vedação	10,30%	100,00%	10,30%
7	Escadarias	11,35%	100,00%	11,35%
8	Cobertura	13,15%	100,00%	13,15%
9	Instalações Hidráulicas	11,80%	100,00%	11,80%
10	Instalações Elétricas	4,30%	100,00%	4,30%
11	Impermeabilização e isolamento térmica	0,60%	100,00%	0,60%
12	Revestimentos	25,60%	100,00%	25,60%
13	Vídras	0,75%	100,00%	0,75%
14	Pintura	4,65%	100,00%	4,65%
15	Serviços complementares	0,80%	100,00%	0,80%
16	Elevadores	0,00%	100,00%	0,00%
SOMATÓRIOS		100,00%	EXECUTADO [H]	100,00%
				1.623,09/m²
				1.363.881,54
				Pv (R\$) =
				1.623,09/m²
				1.363.881,54
				PREÇO DE VENDA DA CONSTRUÇÃO (Pv)
				Vf = CRd x [H]
				1.623,09/m²
				1.363.881,54
				COEF. DEPRECIAÇÃO [G]
				0,819
				ESTADO DE CONSERVAÇÃO [G]
				Necessitando de reparos simples
				CUSTO DE REEDIFICAÇÃO (CRd)
				CRd = CRp x [G]
				1.981,79/m²
				1.665.301,02
				CRp (R\$) =
				CUSTO DE REPRODUÇÃO (CRp)
				CRp = [A] x [B] x [C] x [D] x [E] x [F]

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS DE MS - DIVISÃO DE PERÍCIAS DE ENGENHARIA	
MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO - NBR 14.653-2	
Rua Santa Terezinha, Quadra 104 - Lote 13 - Matrícula 7298 - CRI de Eldorado (MS)	
DATA-BASE: 31/05/2020	
LAUDO PERICIAL	
12020.074/22	
AUTOS: 0800422-71.2016.8.12.0033 - VARA ÚNICA - ELDORADO (MS)	
EXEQTE: BANCO DO BRASIL S/A	
EXECUTDO: J. J. MANENTI & CIA LTDA-ME e OUTROS	

CONSTRUÇÃO AVALIANDA	RESIDÊNCIA TIPO EDÍCULA (U2)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²) [A]	57,75
PADRÃO CONSTRUTIVO (IBAPE-SP)	Casa - Padrão econômico - intervalo mínimo	ÍNDICE [B]	0,919
PADRÃO CONSTRUTIVO (PINI)	Residencial (popular)		
CUB (CUSTO UNITÁRIO BÁSICO) - R8-N (R\$/m²)	MS [D]	FAM [C]	0,82
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO [E]	1,00	BDI (BENEFÍCIOS E DESPESAS INDIRETAS) [F]	1,10

Etapa	Descrição das Etapas Construtivas (Estimativa de Gastos por Etapa - PINI) - Padrão: Residencial (popular)	Peso conforme PINI	Percentual executado, conforme medição (por arbitramento)	Percentual efetivamente executado	MEMÓRIA DOS CÁLCULOS AVALIATÓRIOS
1	Serviços preliminares	1,05%	100,00%	1,05%	CUSTO DE REPRODUÇÃO (CRp)
2	Movimento de terra	0,50%	100,00%	0,50%	CRp = [A] x [B] x [C] x [D] x [E] x [F]
3	Fundações especiais	0,00%	100,00%	0,00%	56.184,96
4	Infraestrutura	3,35%	100,00%	3,35%	972,90/m²
5	Superestrutura	11,80%	100,00%	11,80%	CUSTO DE REEDIÇÃO (CRd)
6	Vedação	10,30%	100,00%	10,30%	CRd = CRp x [G]
7	Esquadrias	11,35%	100,00%	11,35%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO [G]
8	Cobertura	13,15%	100,00%	13,15%	Necessitando de reparos simples a importantes
9	Instalações Hidráulicas	11,80%	100,00%	11,80%	COEF. DEPRECIAÇÃO [G]
10	Instalações Elétricas	4,30%	100,00%	4,30%	37.531,55
11	Impermeabilização e isolamento térmica	0,60%	100,00%	0,60%	649,90/m²
12	Revestimentos	25,60%	100,00%	25,60%	PREÇO DE VENDA DA CONSTRUÇÃO (Pv)
13	Vídeos	0,75%	100,00%	0,75%	Vf = CRd x [H]
14	Pintura	4,65%	100,00%	4,65%	37.531,55
15	Serviços complementares	0,80%	100,00%	0,80%	Pv (R\$) =
16	Elevadores	0,00%	100,00%	0,00%	649,90/m²
SOMATÓRIOS				100,00%	EXECUTADO [H]
				100,00%	649,90/m²



ANEXO 03

Avaliação das Construções - Custo Unitário Básico

(com *cinco* laudas)

CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO

MÊS: MAIO ANO: 2020

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006)

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de MAIO DE 2020. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		
Projeto	R\$/m ²	var.% mês
R-1	1.194,10	-0,12%
PP-4	1.119,67	0,12%
R-8	1.066,90	0,12%
PIS	825,42	0,11%

PADRÃO NORMAL		
Projeto	R\$/m ²	var.% mês
R-1	1.391,59	0,12%
PP-4	1.343,03	0,24%
R-8	1.173,67	0,26%
R-16	1.140,59	0,28%

PADRÃO ALTO		
Projeto	R\$/m ²	var.% mês
R-1	1.743,20	0,08%
R-8	1.424,84	0,27%
R-16	1.499,65	0,30%

CUB/M² - R8-N = R\$ 1.173,67

VAR. MENSAL	0,26%
Mão de obra	0,00%
Material	0,57%
Despesas Administr.	0,00%
Equipamentos	0,00%

CUSTO TOTAL	100,00%	1.173,67
Mão de obra (encargos 134,39 %)	48,71%	571,74
Material	46,40%	544,58
Despesas Administrativas	3,76%	44,15
Equipamentos	1,12%	13,20

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS

CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		
Projeto	R\$/m ²	var.% mês
CAL - 8	1.386,81	0,25%
CSL - 8	1.174,77	0,24%
CSL - 16	1.569,82	0,30%

PADRÃO ALTO		
Projeto	R\$/m ²	var.% mês
CAL - 8	1.489,27	0,24%
CSL - 8	1.287,24	0,22%
CSL - 16	1.715,18	0,30%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

Projeto	R\$/m ²	var.% mês
RP1Q	1.185,89	0,10%
GI	643,14	0,19%

SIGLAS

R-1:	Residência Unifamiliar
PP-4:	Prédio Popular
R-8:	Residência Multifamiliar
R-16:	Residência Multifamiliar
PIS:	Projeto de Interesse Social

SIGLAS

RPQ1:	Residência Popular
CAL-8:	Comercial Andares Livres
CSL-8:	Comercial Salas e Lojas
CSL-16:	Comercial Salas e Lojas
GI:	Galpão Industrial

Boletim Econômico - Maio de 2020

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
mai/19	200,00	0,06	1,28	3,09	239,58	0,00	0,68	1,40	155,65	0,17	2,38	6,22	234,98	0,00	0,00	0,72
jun/19	203,61	1,81	3,11	4,29	246,33	2,82	3,52	3,64	155,77	0,08	2,46	5,61	240,94	2,54	2,54	2,04
jul/19	205,39	0,87	4,01	4,84	248,92	1,05	4,61	4,61	156,73	0,62	3,10	5,48	241,76	0,34	2,88	2,29
ago/19	205,53	0,07	4,08	4,58	248,92	0,00	4,61	4,61	157,03	0,19	3,29	4,74	241,76	0,00	2,88	2,29
set/19	205,75	0,11	4,19	4,72	248,92	0,00	4,61	4,61	157,50	0,30	3,61	5,08	241,76	0,00	2,88	2,88
out/19	205,97	0,10	4,30	4,68	248,92	0,00	4,61	4,61	157,96	0,29	3,91	4,95	241,76	0,00	2,88	2,88
nov/19	206,17	0,10	4,40	4,48	249,18	0,10	4,71	4,71	158,11	0,10	4,01	4,23	241,76	0,00	2,88	2,88
dez/19	206,18	0,01	4,41	4,41	249,18	0,00	4,71	4,71	158,14	0,02	4,02	4,02	241,76	0,00	2,88	2,88
jan/20	206,84	0,32	0,32	4,17	250,13	0,38	0,38	4,40	158,52	0,24	0,24	3,90	241,76	0,00	0,00	2,88
fev/20	206,82	-0,01	0,31	3,87	250,13	0,00	0,38	4,40	158,48	-0,03	0,21	3,06	241,76	0,00	0,00	2,88
mar/20	207,00	0,09	0,40	3,79	250,13	0,00	0,38	4,40	158,86	0,24	0,45	2,85	241,76	0,00	0,00	2,88
abr/20	206,22	-0,38	0,02	3,17	248,22	-0,76	-0,38	3,61	159,24	0,24	0,69	2,48	241,76	0,00	0,00	2,88
mai/20	206,54	0,16	0,18	3,27	248,22	0,00	-0,38	3,61	159,93	0,43	1,13	2,75	241,76	0,00	0,00	2,88

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, maio de 2020

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	868,38	60,49
Material	522,55	36,40
Despesas Administrativas	44,58	3,11
Total	1.435,51	100,00

(*) Encargos Sociais: 174,98%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, maio de 2020 em R\$/m²

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto			
	Custo m²	% mês	Custo m²	%mês	Custo m²	% mês		
R-1	1.413,48	0,14	R-1	1.751,10	0,15	R-1	2.094,08	0,18
PP-4	1.286,89	0,20	PP-4	1.642,84	0,14	R-8	1.677,56	0,18
R-8	1.225,21	0,20	R-8	1.435,51	0,16	R-16	1.813,08	0,19
PIS	958,58	0,25	R-16	1.391,01	0,15			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, maio de 2020 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

	Padrão Normal		Padrão Alto		
	Custo m²	% mês	Custo m²	% mês	
CAL-8	1.655,43	0,14	CAL-8	1.750,82	0,13
CSL-8	1.435,22	0,14	CSL-8	1.544,75	0,16
CSL-16	1.910,20	0,15	CSL-16	2.053,83	0,17
	Custo m²	% mês			
RP1Q	1.558,68	0,26			
GI	809,40	0,24			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Setor de Economia



Boletim Econômico - Maio de 2020

Salários médios sem encargos sociais no Estado de São Paulo, maio de 2020

Função	R\$/h	Variação mês (%)
Servente	6,70	0,00
Pedreiro	8,20	0,00
Carpinteiro	8,26	0,00
Armador	8,29	0,00
Eletricista	8,52	0,00
Encanador	8,41	0,00
Pintor	8,52	0,00

Salário médio com encargos sociais no Estado de São Paulo, maio de 2020

Função	R\$/h	Variação mês (%)
Engenheiro	51,90	0,00

Boletim Econômico - Maio de 2020

Preço de materiais de construção no Estado de São Paulo, maio de 2020
Ordem decrescente de variação percentual no mês

	Material	Unidade	Preço	Variação (%)		
				Mês	Ano	12 meses
1	Tinta látex branca PVA	lata	192,72	2,00	0,77	5,42
2	Disjuntor tripolar 70 A	unidade	69,38	1,49	1,86	4,39
3	Locação de betoneira elétrica 320 l	R\$/mês	216,98	1,26	1,87	3,59
4	Cimento CPE-32 saco 50kg	saco	20,89	1,11	1,11	2,98
5	Fio cobre antichama isol. 750 V 2,5 mm ²	rolo	84,03	0,90	2,56	4,33
6	Brita 2	m ³	91,76	0,86	0,89	6,67
7	Chapa compensado plastificado 18mm	m ²	37,23	0,81	3,07	4,00
8	Bancada de pia de mármore 2x0,6x0,02cm	unidade	313,54	0,74	0,92	3,30
9	Bacia sanit. branca c/ cx. acoplada 6 L	unidade	184,36	0,65	1,42	1,38
10	Tubo de ferro galv. c/ costura Ø 2 1/2"	m	45,43	0,55	1,61	1,50
	CUB- Materiais	R\$/m²	522,55	0,43	1,13	2,75
11	Areia média lavada	m ³	95,03	0,38	1,87	7,20
12	Janela de correr 2 folhas 1,2x1,2 m	m ²	284,90	0,37	0,84	2,55
	IGP-M -Maio/2020	Índice	780,28	0,28	2,79	6,53
13	Bloco cerâmico p/ alv vedação 9x19x19cm	milheiro	527,09	0,24	1,04	1,40
14	Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm	m	25,29	0,20	3,95	4,11
15	Fechadura, tráfego moderado acab. cromo	unidade	42,07	0,17	-2,28	-0,99
16	Porta lisa p/ pintura 3,5x70x210cm	unidade	108,56	0,00	8,27	9,33
17	Concreto FCK=25 MPa	m ³	296,19	0,00	2,86	9,99
18	Bloco de concreto 19x19x39cm	unidade	2,28	0,00	2,70	7,00
19	Emulsão asfáltica c/elastômero p/imperm.	kg	8,35	0,00	1,46	3,80
20	Alimentação tipo marmitex nº 8	unidade	10,90	0,00	0,93	3,00
21	Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II	m ²	17,78	0,00	0,68	0,50
22	Registro de pressão cromado Ø=1,27cm	unidade	67,71	0,00	-0,07	1,00
23	Placa de gesso p/ forro s/ colocação	m ²	11,40	0,00	-0,70	-0,30
24	Vidro liso transparente 4 mm c/ massa	m ²	61,05	0,00	-0,72	0,60
25	Esquadrias correr 4 folhas al. 2,0x1,4m	m ²	350,28	0,00	-1,85	-0,80
26	Aço CA-50 Ø 10 mm	kg	4,24	0,00	-2,30	-2,90
27	Telha ondulada fibrocimento 6 mm	m ²	18,95	-0,26	2,16	4,50

(*) Materiais com variação em 12 meses superior ao IGP-M

Boletim Econômico - Maio de 2020

Preço de materiais de construção no Estado de São Paulo, maio de 2020
Ordem decrescente de variação percentual em 12 meses

	Material	Unidade	Preço	Variação (%)		
				Mês	Ano	12 meses
1	Concreto FCK=25 MPa	m³	296,19	0,00	2,86	9,99
2	Porta lisa p/ pintura 3,5x70x210cm	unidade	108,56	0,00	8,27	9,37
3	Areia média lavada	m³	95,03	0,38	1,87	7,22
4	Bloco de concreto 19x19x39cm	unidade	2,28	0,00	2,70	7,04
5	Brita 2	m³	91,76	0,86	0,89	6,66
	IGP-M -Maio/2020	Índice	780,28	0,28	2,79	6,57
6	Tinta látex branca PVA	lata	192,72	2,00	0,77	5,47
7	Telha ondulada fibrocimento 6 mm	m²	18,95	-0,26	2,16	4,52
8	Disjuntor tripolar 70 A	unidade	69,38	1,49	1,86	4,39
9	Fio cobre antichama isol. 750 V 2,5 mm²	rolo	84,03	0,90	2,56	4,37
10	Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm	m	25,29	0,20	3,95	4,16
11	Chapa compensado plastificado 18mm	m²	37,23	0,81	3,07	4,08
12	Emulsão asfáltica c/elastômero p/imperm.	kg	8,35	0,00	1,46	3,88
13	Locação de betoneira elétrica 320 l	R\$/mês	216,98	1,26	1,87	3,55
14	Bancada de pia de mármore 2x0,6x0,02cm	unidade	313,54	0,74	0,92	3,33
15	Alimentação tipo marmitex nº 8	unidade	10,90	0,00	0,93	3,07
16	Cimento CPE-32 saco 50kg	saco	20,89	1,11	1,11	2,99
	CUB- Materiais	R\$/m²	522,55	0,43	1,13	2,77
17	Janela de correr 2 folhas 1,2x1,2 m	m²	284,90	0,37	0,84	2,55
18	Tubo de ferro galv. c/ costura Ø 2 1/2"	m	45,43	0,55	1,61	1,58
19	Bloco cerâmico p/ alv vedação 9x19x19cm	milheiro	527,09	0,24	1,04	1,47
20	Bacia sanit. branca c/ cx. acoplada 6 L	unidade	184,36	0,65	1,42	1,37
21	Registro de pressão cromado Ø=1,27cm	unidade	67,71	0,00	-0,07	1,07
22	Vidro liso transparente 4 mm c/ massa	m²	61,05	0,00	-0,72	0,62
23	Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II	m²	17,78	0,00	0,68	0,58
24	Placa de gesso p/ forro s/ colocação	m²	11,40	0,00	-0,70	-0,35
25	Esquadrias correr 4 folhas al. 2,0x1,4m	m²	350,28	0,00	-1,85	-0,89
26	Fechadura, tráfego moderado acab. cromo	unidade	42,07	0,17	-2,28	-0,99
27	Aço CA-50 Ø 10 mm	kg	4,24	0,00	-2,30	-2,99



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)



ANEXO 04

Avaliação do Terreno - Pesquisa de Mercado

(com *uma única lauda*)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por IPC MS PERICIAS LTDA e PROTOCOLADORA TJMS 3. Protocolado em 17/07/2020 às 10:47, sob o número WELD20080034039, e liberado nos autos digitais por Usuário padrão para acesso SAJ/AT, em 17/07/2020 às 11:00. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0800422-71.2016.8.12.0033 e o código 750EA28.

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS DE MATO GROSSO DO SUL - IPCMS													
AUTOS:		0800422-71.2016.8.12.0033 - VARA ÚNICA - ELDORADO (MS)											
EXEQTE:		BANCO DO BRASIL S/A											
EXECTDO:		J. J. MANENTI & CIA LTDA-ME e OUTROS											
IMÓVEL:		Rua Santa Terezinha, Quadra 104 - Lote 13 - Matrícula 7298 - CRI de Eldorado (MS)											
FICHAS DE PESQUISA - AMOSTRA													
FICHA	ENDEREÇO	OBSERVAÇÕES	CONDIÇÃO	PREÇO	FONTE	Fat			Fto			PREÇO UNITÁRIO	
						ÁREA TOTAL	ÁREA CONS-TRUIDA	LOCAL FRENTE	TOPOGRAFI A	FORMA	NIHIL		Pu
						952,50	0,00	9,50	1,00	2,00	1,00		
1	Rua Santa Terezinha, Quadra 104 - Lote 13 - Matrícula 7298 - CRI de Eldorado (MS)	Lote sem construções	Venda	50.000,00	Imobiliária Conesul: (67) 3473-1008	437,50	0,00	7,00	1,00	1,00	1,00	102,86	
2	Rua Assis Chateaubriand, Centro	Lote sem construções	Oferta	70.000,00	Imobiliária Conesul: (67) 3473-1008	487,50	0,00	8,00	1,00	1,00	1,00	129,23	
3	Rua Manoel Pinheiro, Bairro Manoel Gomes	Lote sem construções	Oferta	50.000,00	Sr. Diego Pozzer: (67) 99195-3797	437,50	0,00	7,00	1,00	1,00	1,00	102,86	
4	Rua Maracajú, Centro	Lote sem construções	Oferta	80.000,00	Sr. Diego Pozzer: (67) 99195-3797	675,00	0,00	8,50	1,00	1,00	1,00	106,67	
5	Rua Santa Leonor, Centro	Lote sem construções	Oferta	65.000,00	Sr. Diego Pozzer: (67) 99195-3797	437,00	0,00	7,50	1,00	1,00	1,00	133,87	



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)



ANEXO 05

Avaliação do Terreno - Homogeneização

(com *uma única laudas*)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por IPC MS PERICIAS LTDA e PROTOCOLADORA TJMS 3. Protocolado em 17/07/2020 às 10:47, sob o número WELD200800034039, e liberado nos autos digitais por Usuário padrão para acesso SAJ/AT, em 17/07/2020 às 11:00. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0800422-71.2016.8.12.0033 e o código 750EA28.

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS DE MATO GROSSO DO SUL - IPCMS											
AUTOS:		0800422-71.2016.8.12.0033 - VARA ÚNICA - ELDORADO (MS)									
EXEQTE:		BANCO DO BRASIL S/A									
EXECTDO:		J. J. MANENTI & CIA LTDA-ME e OUTROS									
IMÓVEL:		Rua Santa Terezinha, Quadra 104 - Lote 13 - Matrícula 7298 - CRI de Eldorado (MS)									
HOMOGENEIZAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO											
FICHA	UTILIZADA	Pu	Fat	Fac	Flo	Ffr	Ffo	Ffo	Nihil	V.Homog	Intervalo ajuste conjunto fatores
1	Sim	102,86	0,91		1,16					108,47	1,05
2	Sim	129,23	0,92		1,09					129,50	1,00
3	Sim	102,86	0,91		1,16					108,47	1,05
4	Sim	106,67	0,96		1,05					107,96	1,01
5	Sim	133,87	0,91		1,12					136,56	1,02
RESULTADO DA AVALIAÇÃO											
ESTATÍSTICA DESCRITIVA		INTERVALO DE CONFIANÇA 80%					RESULTADO DA AVALIAÇÃO				
ELEMENTOS		5	T DE STUDENT	1,53	DATA DE REFERÊNCIA		31/05/2020				
MÉDIA		118,19	AMPLITUDE	15,98%	ÁREA DE REFERÊNCIA (m²)		952,50				
DESVIO PADRÃO		13,78	LIMITE SUPERIOR	+7,99%	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)		118,19				
COEFICIENTE DE VARIÇÃO		11,65%	LIMITE INFERIOR	-7,99%	VALOR MÉDIO		R\$ 112.575,98				
FUNDAMENTAÇÃO DOS FATORES UTILIZADOS NO CÁLCULO											
FATOR	LEGENDA	DESCRIÇÃO	AValiação INTERVALAR								
F1	CONDICÃO	Fof	Condição do dado da amostra (Oferta ou Venda)		INTERVALO DE CONFIANÇA 80%		VALOR MÍNIMO		R\$ 103.579,48		
F2	ÁREA TOTAL	Fat	Área total (m²)		Desconto de 10% em ofertas		VALOR MÉDIO		R\$ 112.575,98		
F3	ÁREA CONS-TRUÍDA	Fac	Área total construída (m²)		y = 240,14218x^-0,11993		VALOR MÁXIMO		R\$ 121.572,47		
F4	LOCAL	Flo	Nota em função das localização do imóvel		Não utilizado		CAMPO DE ARBITRIO				
F5	FRENTES	Ffr	Uma frente (1); Duas ou mais (2)		y = 43,277x^0,47962		VALOR MÍNIMO		R\$ 95.689,58		
F6	TOPOGRAFIA	Ffo	Plano ou semiplano (1); Acilive ou declive (2)		Não utilizado		VALOR MÁXIMO		R\$ 129.462,37		
F7	FORMA	Ffo	Regular (1); Irregular (2)		Não utilizado		GRAU DE PRECISÃO				
	NIHIL	Nihil	Não utilizado		Não utilizado		GRAU III				
VALOR DE MERCADO			R\$ 112.575,98			(cento e doze mil quinhentos e setenta e cinco reais e noventa e sete centavos)					