



República Federativa do Brasil

DANIEL FERREIRA GUIMARÃES

Perito do Juízo

JOSÉ RAFAEL FERNANDES

Engenheiro Civil – Consultor Técnico



**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA
DE IMÓVEL URBANO**

IMÓVEL: POSTO DE REVENDA DE COMBUSTÍVEIS CONDOR

PROCESSO n.º 0008508-40.2002.8.15.0011

BAIRRO: TAMBOR

MUNICÍPIO: CAMPINA GRANDE/PB

p. 1/67





República Federativa do Brasil

EXCELENTÍSSIMO SENHOR(A) DR^(a). JUÍZ(A) DE DIREITO DA 8ª VARA DE
CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINA GRANDE – PB.

PROCESSO Nº 0008508-40.2002.8.15.0011



DANIEL FERREIRA GUIMARÃES,

Perito Judicial de Bens Imóveis, Registros no CRECI/PB sob o n.º 6539-F ●
CNAI n.º 020496 – Conselho Regional De Corretores de Imóveis, Avaliador de
Bens Imóveis/Avaliações e Perícias Judiciais, nomeado e comprometido nos
autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, vem, respeitosamente, à
presença de V. Exa., apresentar, LAUDO PERICIAL, e, informar que estou
cadastrado no Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, bem como no CNAI –
Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – e que as avaliações serão dentro
das especificações mercadológicas da Norma Brasileira de Avaliações da ABNT –
Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR 14.653 – 2 Avaliação de
Imóveis Urbanos e que conterão o Selo Certificador emitido pelo COFECI.

p. 2/67






República Federativa do Brasil

DANIEL FERREIRA GUIMARÃES

Perito do Juízo

JOSÉ RAFAEL FERNANDES

Engenheiro Civil – Consultor Técnico



**LAUDO TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE IMÓVEL URBANO**

Referência: Processo nº 0008508-40.2002.8.15.00011

Exequente: BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S.A.

Executado(a)s: E SOUSA CIA. LTDA. - ME, ELIETE ARAÚJO DE SOUSA, GERALDO BEZERRA DA SILVA, ELIETE ARAÚJO DE SOUSA, PEDRO CLEMENTINO DOS SANTOS e MARIA TEREZA GOMES DOS SANTOS.

p. 3/67





Sumário

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	5
1.1. Caracterização do Imóvel Avaliando.....	5
2. LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA DO IMÓVEL.....	6
3. OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	6
4. CONDICIONANTES.....	7
5. VISTORIA <i>IN LOCO</i>	7
5.1. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	8
5.1.1. Características Físicas e Urbanísticas no Entorno do Imóvel	8
5.1.2. Infraestrutura na região do Imóvel Avaliando	8
5.1.3. Serviços comunitários	9
5.2. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	9
5.3. CARACTERÍSTICAS DAS BENFEITORIAS.....	9
5.3.1. Características físicas, padrão e conservação da Área de Abastecimento.....	9
5.3.2. Características físicas, padrão e conservação da Área de Garagem de Ônibus	10
5.3.3. Características físicas, padrão e conservação do Prédio de Venda e Depósito	10
5.3.4. Características físicas, padrão e conservação do prédio da Administração/Escritório.....	10
5.3.5. Características físicas, padrão e conservação da Pavimentação em Paralelepípedos.....	11
5.3.6. Características físicas, padrão e conservação da Casa de Máquinas.....	11
6. METODOLOGIA AVALIATÓRIA	11
6.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO.....	12
6.1.1. Determinação do Valor do m ² de Terreno.....	12
6.1.2. Determinação do Valor do Terreno (VT).....	12
6.2. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS	13
6.2.1. Determinação do Valor da Área de Abastecimento (V _{AA})	13
6.2.2. Determinação do Valor da Área de Garagem de Ônibus (V _{AGO})	14
6.2.3. Determinação do Valor do Prédio de Vendas e Depósito (V _{PVD})	15
6.2.4. Determinação do Valor do Prédio da Administração/Escritório (V _{PAE})	15
6.2.5. Determinação do Valor da Pavimentação em Paralelepípedos (V _{PP})	16
6.2.6. Determinação do Valor do Prédio da Casa de Máquinas (V _{PCM})	16
6.2.7. Determinação do Valor Total das Benfeitorias (VB).....	16
6.3. COMPOSIÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL (VI)	17
7. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	17
7.1. Para o Terreno:	17
7.2. Para as Benfeitorias:	17
7.3. Para o Imóvel:	18
8. RESULTADO DA AVALIAÇÃO	18
9. ENCERRAMENTO	18
10. BREVE <i>Curriculum Vitae</i> do CONSULTOR TÉCNICO	19





República Federativa do Brasil

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Prédio Comercial, onde se encontra estabelecido o **Posto de Abastecimento de Combustíveis e Serviços – POSTO CONDOR**, atualmente arrendado a Rede de Postos MasterGás, localizado na Avenida Jornalista Assis Chateaubriand, n.º 2.675, Bairro do Tambor, Campina Grande/PB, CEP: 58.105-421.

1.1. Caracterização do Imóvel Avaliando

Consoante informações processuais, trata-se de **Prédio comercial**, edificado em **terreno próprio, medindo 5.300m²** e com uma área construída de 623,40m², destinado a prestação de serviços com abastecimento de combustível e garagem de ônibus, contendo:

- **Área de abastecimento¹**, pavimentada em concreto armado e cobertura em estrutura metálica e telha de alumínio, com uma área coberta de **247,00m²**, piso em concreto, pintura da estrutura metálica em esmalte sintético.

- **Garagem de ônibus** em estrutura premoldada de concreto, tipo pórtico, altura de 4,00m, cobertura em telha de fibrocimento, com área construída de **209,00m²**.

- **Prédio de venda e depósito**, edificação térrea, contendo escritório de vendas, depósito, 2(dois) sanitários, 1(um) pequeno terraço de entrada, pé-direito de 2,80m, com área construída de **57,40m²**, com estrutura em concreto armado, alvenaria de elevação/vedação em tijolos cerâmicos, revestimento em reboco e azulejo, piso em cimento, pintura em PVA.

- **Prédio da Administração/Escritório**, construído em concreto armado e alvenaria de elevação/vedação em tijolos cerâmicos, revestimento em reboco e azulejo, piso cerâmico, pintura em PVA, contendo sala de recepção, escritório, sala de reuniões, arquivo, CPD e almoxarifado, pé-direito 2,50m, com uma área construída de **110,00m²**.

- **Pavimentação em paralelepípedos**, numa área de **4.500m²**.

Após o arrendamento (com a chegada do gás natural em Campina Grande/PB), conforme informação apurada junto a Sr^a Sheila Ferreira Vieira, gerente do Posto; CPF nº 052.151.944-67, fone/whatsApp (83)98608-0682, foi edificada a **Casa de máquinas**, edificação térrea, tipo galpão, pé-direito de 2,80m, edificada na parte Sul do terreno, contígua ao prédio dos Correios e Telégrafos, com área

1 Onde se localizam as bombas de abastecimento e tanques de armazenamento de combustíveis.





República Federativa do Brasil

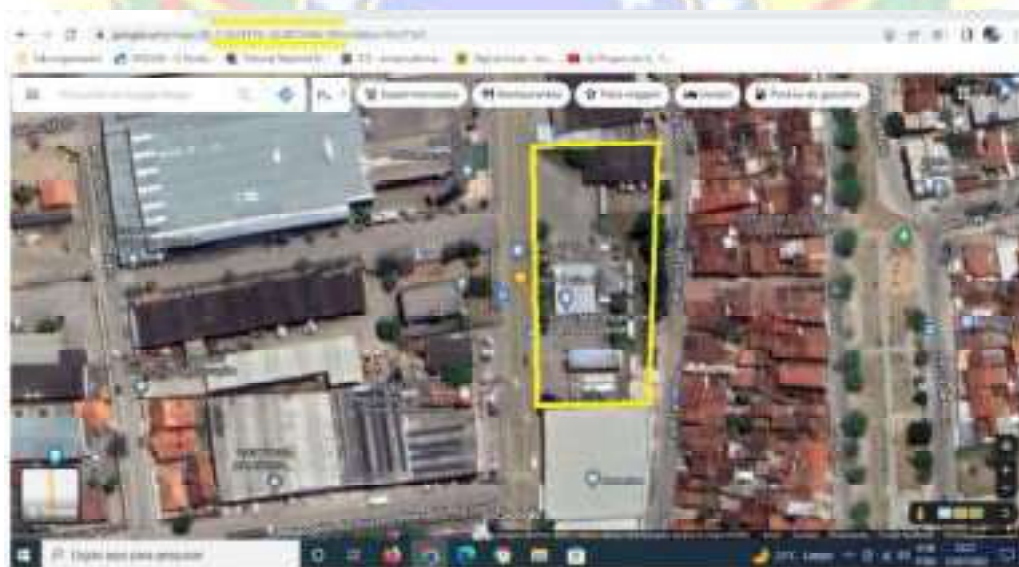
construída de **145,00m²**, com estrutura em premoldado, alvenaria de elevação/vedação em blocos de cimento (elemento vazado), revestimento em massa única, piso em cimentado, pintura em PVA.

Desta forma, a **área de pavimentação em paralelepípedo** foi reduzida para **4.355m²** e a **área construída total** passou de **623,40m²** para **768,40m²**, com a construção do galpão da **Casa de Máquinas**.

Posteriormente, o paralelepípedo do pavimento da Área de Abastecimento foi substituído, por exigência da SUDEMA² por laje de concreto. Então, atualmente a **área de pavimentação em paralelepípedo** é de **4.108m²**.

2. LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA DO IMÓVEL

O imóvel avaliando se encontra, geograficamente, inserido nas seguintes coordenadas: **7°15'10.41"S**, **35°53'14.08"W**.



Posto Condor - Av. Jornalista Ásís Chateaubriand, 2.875, Tambor, Campina Grande/PB - Imagem 3
Vista Aérea da Localização do Imóvel

3. OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Determinar o valor mercadológico do imóvel urbano identificado no **item 1.** do presente laudo, para fins de satisfação da ação de EXECUÇÃO DE

2 Superintendência de Desenvolvimento do Meio Ambiente do Estado da Paraíba.

p. 6/67





República Federativa do Brasil

TÍTULO EXTRAJUDICIAL, perante a Justiça Estadual da Paraíba, Comarca de Campina Grande, não sendo considerado o seu valor como empreendimento comercial.

O valor mercadológico do imóvel avaliando será composto pelo somatório dos valores atribuídos para o terreno natural (VTN) e para as benfeitorias (VB) implementadas no local, tendo como premissa a inexistência de ônus e/ou gravames de qualquer natureza, bem como de passivos ambientais e/ou restrições urbanísticas.

4. CONDICIONANTES

4.1. Este laudo foi elaborado com o emprego das normas brasileiras regulamentadoras – NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT³ para fins de avaliação de imóveis urbanos.

4.2. A amostragem de preços para a determinação do valor do terreno foi realizada na região de influência do imóvel avaliando, “in loco”; através de consultas a sites da Internet e de imobiliárias de Campina Grande.

4.3. Em face da ausência de questionamento processual acerca da autenticidade do registro do imóvel, benfeitorias apontadas, dimensionamento de áreas, plantas, certidões ou matrículas, considerou-se que esses dados são legítimos e verdadeiros.

4.4. Para alçar o valor do imóvel avaliando, considerou-se a inexistência de ônus e/ou gravames de qualquer natureza, bem como de passivos ambientais e/ou restrições urbanísticas.

4.5. Para o atingimento do valor do imóvel avaliando, não se levou em consideração as máquinas, equipamentos, bombas de combustíveis, tanques de armazenamento de combustíveis e os compressores instalados, vez que não agrega valor patrimonial ao bem.

5. VISTORIA IN LOCO

Vistoria realizada em 11/09/2021, sábado, no turno da manhã pelo Perito do Juízo, **Daniel Ferreira Guimarães**, perito judicial, CNAI n.º 20496 e pelo Consultor-Técnico, **José Rafael Fernandes**, engenheiro civil, CONFEA/CREA-PB

3 ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.





República Federativa do Brasil

n.º 160296120-4, com a presença de sua assistente em perícia, a arquiteta e urbanista **Ruhama Pordeus Leite Fernandes**, CAU/PB n.º A257287-7.

Compareceram: o engenheiro André Luiz Silva Santos, representante da promotora, e o advogado Tárík Gomes Pereira, OAB/PB n.º 16775, pelo promovido E. SOUSA CIA. LTDA. - ME.

5.1. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

A região do imóvel possui vocação mista de ocupação e uso do solo, contemplando os usos residencial, comercial e industrial.

Na Avenida Jornalista Assis Chateaubriand, a principal via pública do bairro, onde o imóvel está localizado, a ocupação do solo se dá para as atividades eminentemente comerciais e industriais. Esta avenida interliga o Bairro São José, a partir da Rua Almeida Barreto ao “Distrito dos Mecânicos” da cidade de Campina Grande/PB, constituindo-se num dos principais corredores de trânsito da cidade, com intenso fluxo de veículos e, a partir de determinado trecho, até se confunde com a BR-104.

5.1.1. Características Físicas e Urbanísticas no Entorno do Imóvel

<i>Elemento de Análise</i>	<i>Constatação</i>
Topografia	Relativamente plana
Superfície	seca
Uso do solo	Misto: comercial/residencial
Padrão construções locais	Normal baixo

5.1.2. Infraestrutura na região do Imóvel Avaliando

A região do imóvel avaliando apresenta infraestrutura de serviços públicos; tais como: fornecimento de energia elétrica, abastecimento de água potável, rede coletora de esgotos, iluminação pública, telefonia fixa e móvel celular, pavimentação asfáltica, meio-fio e sarjetas.





República Federativa do Brasil

5.1.3. Serviços comunitários

A região do imóvel avaliando é bem servida por transporte público coletivo (ônibus, táxi e de aplicativos), Comércio, Segurança pública, Saúde, Educação e Lazer.

5.2. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

<i>Elemento de Análise</i>	<i>Constatação</i>
Forma	Irregular
Situação na quadra	Meio de quadra
Tipo de ocupação do solo	Comercial
Área	5.300m ²
Limites/confrontações:	
Norte	Imóvel da ISFEL Metalúrgica Imóvel dos Correios e Telégrafos Rua do Tambor Av. Jorn. Assis Chateaubriand
Sul	
Leste	
Oeste	

5.3. CARACTERÍSTICAS DAS BENFEITORIAS

A NBR/ABNT n.º 14653, parte 1, define **benfeitoria** como sendo o resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano. No presente caso, considerar-se-á as edificações executadas no terreno, a saber:

- | | |
|------------------------------------|--|
| 5.3.1. Área de Abastecimento | 5.3.4. Administração/Escritório |
| 5.3.2. Garagem de Ônibus | 5.3.5. Pavimentação em Paralelepípedos |
| 5.3.3. Prédio de Vendas e Depósito | 5.3.6. Casa de Máquinas |

5.3.1. Características físicas, padrão e conservação da Área de Abastecimento

<i>Elemento de Análise</i>	<i>Constatação</i>
Estrutura	Metálica, perímetro sem fechamento, pintura em esmalte sintético.
Coberta	Em estrutura metálica, com telhas de alumínio, área de 247,00m ² .
Pavimentação	Concreto, inclusive na área dos tanques de armazenamento de combustíveis.
Padrão	Normal
Idade	22 anos
Estado de conservação	Bom

p. 9/67





República Federativa do Brasil

5.3.2. Características físicas, padrão e conservação da Área de Garagem de Ônibus

<i>Elemento de Análise</i>	<i>Constatação</i>
Estrutura	Pórtico premoldado, com fechamento em alvenaria nos perímetros norte, leste e oeste.
Coberta	Em telha de fibrocimento, área construída de 209,00m ² .
Pavimentação	Cimentado
Revestimento	Massa única
Pintura	PVA
Padrão	Baixo
Idade	32 anos
Estado de conservação	Precário

5.3.3. Características físicas, padrão e conservação do Prédio de Venda e Depósito

<i>Elemento de Análise</i>	<i>Constatação</i>
Estrutura	Concreto armado
Coberta	Metálica
Pavimentação	Cimentado
Alvenaria	De vedação
Revestimento	Massa única
Pintura	PVA
Área construída	57,40m ²
Padrão	Baixo
Idade	22 anos
Estado de conservação	Regular

5.3.4. Características físicas, padrão e conservação do prédio da Administração/Escritório

<i>Elemento de Análise</i>	<i>Constatação</i>
Estrutura	Concreto armado
Coberta	Telha de fibrocimento
Pavimentação	Cerâmico
Alvenaria	De vedação
Revestimento	Massa única
Pintura	PVA

p. 10/67





República Federativa do Brasil

Área construída	110,00m ²
Padrão	Baixo
Idade	22 anos
Estado de conservação	Precário

5.3.5. Características físicas, padrão e conservação da Pavimentação em Paralelepídeos

A área de pavimentação em paralelepídeos encontra-se em bom estado de conservação e, originalmente contava com uma área de **4.500m²**, que, com a construção do prédio da Casa de Máquinas (ocupando uma área de 145,00m²), foi reduzida para **4.355m²**.

Posteriormente, o paralelepípedo do pavimento da Área de Abastecimento foi substituído, por exigência da SUDEMA⁴ por laje de concreto. Então, atualmente a **área de pavimentação em paralelepípedo é de 4.108m²**.

5.3.6. Características físicas, padrão e conservação da Casa de Máquinas

<i>Elemento de Análise</i>	<i>Constatação</i>
Estrutura	Premoldada
Coberta	Telha de fibrocimento
Pavimentação	Cimentado
Alvenaria	De blocos de cimento
Revestimento	Massa única
Pintura	PVA
Área construída	145,00m ²
Padrão	Normal
Idade	10 anos
Estado de conservação	Bom

6. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

No presente Laudo será utilizado o método evolutivo da ABNT NBR 14653-2, Imóveis Urbanos, item **8.2.4**.

4 Superintendência de Desenvolvimento do Meio Ambiente do Estado da Paraíba.





República Federativa do Brasil

6.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

Empregar-se, para determinação do valor do terreno, o método comparativo de dados do mercado.

AMOSTRA DE TERRENOS

Nº	Endereço	Valor (R\$)	Área (m ²)	Valor do m ²
1	Rua Manoel Barros Filho, 84 – Catole ⁵	420.000,00	696,00	603,45
2	Rua Vigário Calixto, s/n – Sandra Cavalcante ⁶	1.600.00,00	2.000,00	800,00
3	Bairro Itararé ⁷	220.000,00	440,00	500,00
4	Rua Getúlio Cavalcante, 1307 – Jd. Paulistano ⁸	300.000,00	384,00	781,25
5	Rua Riachuelo - Liberdade ⁹	320.000,00	480,00	666,67

6.1.1. Determinação do Valor do m² de Terreno

a) Média aritmética da amostra: **670,27 R\$/m²**.

b) Intervalo de tolerância para tratamento das amostras: **±20%**.

c) Limites máximo e mínimo: (a) ± 20%

Limite máximo ($L_{\text{máx}}$) = $670,27 + 20\% \Rightarrow L_{\text{máx}} = 804,32$ (R\$/m²)

Limite mínimo (L_{min}) = $670,27 - 20\% \Rightarrow L_{\text{min}} = 536,22$ (R\$/m²) #

d) Elimina-se a amostra 3, que está fora do intervalo acima.

e) **Média Final (M_F)** = Média aritmética dos R\$/m² das 4 amostras remanescentes dentro do intervalo acima. Então, **$M_F = 712,84$ R\$/m²**

6.1.2. Determinação do Valor do Terreno (VT)

$VT = \text{Área do Terreno} \times M_F \Rightarrow VT = 5.300\text{m}^2 \times 712,84$ (R\$/m²)

$VT = \text{R\$ } 3.778.052,00$

(Três milhões, setecentos e setenta e oito mil e cinquenta e dois reais)

5 Disponível em: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-catole-bairros-campina-grande-696m2-venda-RS420000-id-2569090080/> Acesso em 16.jul2022.

6 Disponível em: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sandra-cavalcante-bairros-campina-grande-2000m2-venda-RS1600000-id-2559730802/> Acesso em 16.jul2022.

7 Disponível em: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-itarare-bairros-campina-grande-440m2-venda-RS220000-id-2554448751/> Acesso em 16.jul2022.

8 Disponível em: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-paulistano-bairros-campina-grande-384m2-venda-RS300000-id-2567861914/> Acesso em 16.jul2022.

9 Disponível em: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-liberdade-campina-grande-pb-480m2-id-2568638217/> Acesso em 16.jul.2022.





República Federativa do Brasil

6.2. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

O valor das benfeitorias será determinado pelo **método da quantificação do custo** utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitoria através do CUB/PB – custo unitário básico de construção civil no Estado da Paraíba, segundo o SINDUSCON-PB – Sindicato da Indústria da Construção na Paraíba.

Matematicamente, o valor da benfeitoria é igual ao produto da área construída pelo valor do CUB de comercialização.

6.2.1. Determinação do Valor da Área de Abastecimento (V_{AA})

6.2.1.a. Estrutura metálica **nova**, em treliça, montagem, fixação, pintura em esmalte, com telhas de alumínio, sem forro¹⁰ (VE_{MN}): **R\$ 450,00/m²**.

6.2.1.b. Coeficiente de depreciação – **Cd** – (22 anos - 1%a.a.): **22%**

6.2.1.c. Área da cobertura (A_c) = 247,00m²

6.2.1.d. Determinação do Valor da Estrutura Metálica existente (VE_{ME})

$$VE_{ME} = VE_{MN} \times Cd \times A_c$$

$$VE_{ME} = 450,00 \text{ (R\$/m}^2\text{)} \times (-22\%) \times 247,00 \text{ (m}^2\text{)}$$

$$VE_{ME} = \text{R\$ 86.697,00}$$

(Oitenta e seis mil, seiscentos e noventa e sete reais)

6.2.1.e. Determinação do Valor da Pavimentação em concreto (VP_c), inclusive na área dos tanques de armazenamento de combustíveis:

6.2.1.f. Valor do Lastro em concreto magro (VL_{cm})¹¹, aplicado em pisos, laje sobre solo, espessura de 5cm – **R\$/m² = 25,22**.

$$\Rightarrow VL_{cm} = 247,00 \text{ (m}^2\text{)} \times 25,22 \text{ (R\$/m}^2\text{)}$$

$$VL_{cm} = \text{R\$ 6.229,34}$$

(Seis mil, duzentos e vinte e nove reais e trinta e quatro centavos)

6.2.1.g. Valor da Laje em concreto armado (VL_{ca})¹², executada sobre lastro, espessura de 10cm, FCK = 30 MPA, com uso de formas em madeira serrada – **R\$/m² = 128,10** (AF_09/2021).

10 Pesquisa realizada junto a empresa Metal Freire, Av. Marechal Floriano Peixoto, 2250, Galpão J, Campina Grande/PB.

11 Código 95241 – Tabela SINAPI / Caixa Econômica Federal, ref. jun/2022.





República Federativa do Brasil

$$\Rightarrow VL_{Ca} = 247,00 \text{ (m}^2\text{)} \times 128,10 \text{ (R\$/m}^2\text{)}$$

$$VL_{Ca} = \text{R\$ } 31.640,70$$

(Trinta e um mil, seiscentos e quarenta reais e setenta centavos)

6.2.1.h. Valor da Área de Abastecimento (V_{AA})

$$V_{AA} = V_{E_{ME}} + V_{L_{cm}} + V_{L_{Ca}}$$

$$V_{AA} = \text{R\$ } 124.567,04$$

(Cento e vinte e quatro mil, quinhentos e sessenta e sete reais e quatro centavos)

6.2.2. Determinação do Valor da Área de Garagem de Ônibus (V_{AGO})

A área de garagem de ônibus, construída em pórtico premoldado, é um galpão industrial semiaberto, isto é, possui alvenaria de vedação/elevação em 3(três) arestas e 1(uma) aberta para a entrada dos veículos, possuindo uma área construída (A_c) de **209,00m²**.

Para esse prédio, tipo galpão industrial, o custo unitário básico desonerado (**CUB Desonerado**¹³) foi calculado conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, em cumprimento à Lei nº4.591/64, cujo valor de referência¹⁴ para o mês de julho/2022, é de **R\$ 588,12/m²**.

Considerando o padrão construtivo (baixo), a idade (32 anos), o estado de conservação (precário) e os valores de mercado imobiliário para esse tipo de imóvel, adotaremos tão somente 35% do valor do CUB para se determinar o V_{AGO} .

$$V_{AGO} = A_c \times CUB_{DESONERADO} \times 35\%$$

$$V_{AGO} = 209,00 \text{ (m}^2\text{)} \times 588,12 \text{ (R\$/m}^2\text{)} \times 0,35$$

$$V_{AGO} = \text{R\$ } 43.020,98$$

(Quarenta e três mil, vinte reais e noventa e oito centavos).

12 Código 103076 – Tabela SINAPI / Caixa Econômica Federal, ref. jun/2022.

13 O CUB desonerado, leva em consideração a desoneração da folha de pagamento decorrente da Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013, cuja entrada em vigor ocorreu no dia 1º de novembro de 2013.

14 SINDUSCON/JP – Sindicato da Indústria da Construção Civil de João Pessoa





República Federativa do Brasil

6.2.3. Determinação do Valor do Prédio de Vendas e Depósito (V_{PVD})

Essa parte da edificação possui área construída de **57,40m²**.

Para esse prédio, o custo unitário básico desonerado ($CUB_{Desonerado}$) foi calculado tomando por base um prédio popular (**PP-4**), conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, em cumprimento à Lei n.º 4.591/64, cujo valor de referência para o mês de julho/2022, é de **R\$ 934,19/m²**.

Considerando o padrão construtivo (baixo), a idade (22 anos), o estado de conservação (regular) e os valores de mercado imobiliário para esse tipo de imóvel, adotaremos tão somente **40%** do valor do $CUB_{Desonerado}$ para se determinar o V_{PVD} .

$$V_{PVD} = Ac \times CUB_{DESONERADO} \times 40\%$$

$$V_{PVD} = 57,40 \text{ (m}^2\text{)} \times 934,19 \text{ (R\$/m}^2\text{)} \times 0,40$$

$$V_{PVD} = \text{R\$ } 21.449,00$$

(Vinte e um mil, quatrocentos e quarenta e nove reais).

6.2.4. Determinação do Valor do Prédio da Administração/Escritório (V_{PAE})

Edificação com 22 anos de idade e área construída (**Ac**) de **110,00m²**.

Atualmente exibe um padrão construtivo baixo e um estado de conservação precário.

Para esse prédio, o custo unitário básico desonerado ($CUB_{Desonerado}$) foi calculado um tomando por base um prédio popular (**PP-4**), conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, em cumprimento à Lei n.º 4.591/64, cujo valor de referência para o mês de julho/2022, é de **R\$ 934,19/m²**.

Considerando o padrão construtivo, a idade, o estado de conservação (precário) e os valores de mercado imobiliário para esse tipo de imóvel, adotaremos tão somente **35%** do valor do $CUB_{Desonerado}$ para se determinar o V_{PAE} .

$$V_{PAE} = Ac \times CUB_{DESONERADO} \times 40\%$$

$$V_{PAE} = 110,00 \text{ (m}^2\text{)} \times 934,19 \text{ (R\$/m}^2\text{)} \times 0,40$$

$$V_{PAE} = \text{R\$ } 41.104,36$$

(Quarenta e um mil, cento e quatro reais e trinta e seis centavos)

p. 15/67





República Federativa do Brasil

6.2.5. Determinação do Valor da Pavimentação em Paralelepípedos (V_{PP})

A Área remanescente de Pavimento em Paralelepípedos (A_{PP}) é de **4.108,00m²**, rejuntamento com argamassa de cimento e areia, traço 1 : 3, **valor por m²** de acordo com a Tabela SINAPI, ref. jun/2022, é de **R\$ 72,65/m²**. AF_05/2020 – Código 101169.

$$\text{Então, } V_{PP} = A_{PP} \times 72,65 \text{ (R\$/m}^2\text{)}$$

$$V_{PP} = 4.108,00 \text{ (m}^2\text{)} \times 72,65 \text{ (R\$/m}^2\text{)}$$

$$V_{PP} = \text{R\$ } 298.446,20$$

(Duzentos e noventa e oito mil, quatrocentos e quarenta e seis reais e vinte centavos)

6.2.6. Determinação do Valor do Prédio da Casa de Máquinas (V_{PCM})

Para esse prédio, com área construída (A_c) de **145,00m²**, tipo galpão industrial, o custo unitário básico desonerado ($CUB_{\text{Desonerado}}$) foi calculado conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, em cumprimento à Lei nº4.591/64, cujo valor de referência¹⁵ para o mês de julho/2022, é de **R\$ 588,12/m²**.

Considerando o padrão construtivo (normal), a idade (10 anos), o estado de conservação (bom) e os valores de mercado imobiliário para esse tipo de imóvel, adotaremos tão somente 90% do valor do CUB para se determinar o V_{PCM} .

$$V_{PCM} = A_c \times CUB_{\text{DESONERADO}} \times 90\%$$

$$V_{PCM} = 145,00 \text{ (m}^2\text{)} \times 588,12 \text{ (R\$/m}^2\text{)} \times 0,90$$

$$V_{PCM} = \text{R\$ } 76.749,66$$

(Setenta e seis mil, setecentos e quarenta e nove reais e sessenta e seis centavos)

6.2.7. Determinação do Valor Total das Benfeitorias (VB)

$$VB = V_{AA} + V_{AGO} + V_{PVD} + V_{PAE} + V_{PP} + V_{PCM}$$

$$VB = \text{R\$ } 124.567,04 + \text{R\$ } 43.020,98 + \text{R\$ } 21.449,00 + \text{R\$ } 41.104,36 + \text{R\$ } 298.446,20 + \text{R\$ } 76.749,66$$

15 - SINDUSCON/JP – Sindicato da Indústria da Construção Civil de João Pessoa





República Federativa do Brasil

VB = R\$ 605.337,24

(Seiscentos e cinco mil, trezentos e trinta e sete reais e vinte e quatro centavos)

6.3. COMPOSIÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL (VI)

$$VI = (VT + VB) \times FC \quad (\text{Eq. 1})$$

Onde: **VI** = (Valor do Terreno + Valor Total das Benfeitorias) x FC

Sendo FC – Fator de Comercialização¹⁶.

Considerando ser o mercado imobiliário do bairro de boa demanda para empreendimentos comerciais, adotaremos um FC de **1,1**. Isto é, o mercado imobiliário possibilita, no mínimo, uma lucratividade de 10% sobre o empreendimento.

Assim, a **(Eq. 1)** da pág. anterior, passa a ser escrita do seguinte modo:

$$VI = (VT + VB) \times 1,1$$

$$VI = (R\$ 3.778.052,00 + R\$ 605.337,24) \times 1,1$$

$$VI = R\$ 4.383.389,24 \times 1,1 \quad \Rightarrow \quad \mathbf{VI = R\$ 4.821.728,16}$$

(Quatro milhões, oitocentos e vinte e um mil, setecentos e vinte e oito reais e dezesseis centavos)

7. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

7.1. Para o Terreno:

- a) Fundamentação: Grau II
- b) Grau de Precisão: Grau III

7.2. Para as Benfeitorias:

- a) Método da Quantificação do Custo
- b) Fundamentação: Grau I, segundo as Tabelas 6 e 7 da NRB 14653-2.

¹⁶ FC, segundo a ABNT NBR 14653-1 é a razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 1 (um). Se $FC > 1$, significa que o mercado imobiliário do bairro tem uma demanda para empreendimentos. É o caso dos autos.





República Federativa do Brasil

7.3. Para o Imóvel:

- a) Método Evolutivo
- b) Fundamentação: Grau I, segundo as Tabelas 10 e 11 da NBR 14653-2.

8. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

É do entender do Perito do Juízo e de seu Consultor-Técnico que os valores de mercado para o imóvel avaliando, na data da assinatura, são:

VALOR MÉDIO ESTIMADO DO IMÓVEL: R\$ 4.821.700,00

(Quatro milhões, oitocentos e vinte e um mil, setecentos reais)

8.1. Limite inferior = R\$ 4.580.615,00

8.2. Limite superior = R\$ 5.062.785,00

Os limites máximo e mínimo utilizados tiveram uma variação de $\pm 5\%$, o que implica uma variação total de 10%, significando que o grau de incerteza da avaliação não é considerável.

9. ENCERRAMENTO

É o presente Laudo de Avaliação Mercadológica para o imóvel avaliando, POSTO DE REVENDA DE COMBUSTÍVEIS CONDOR, referente ao Processo n.º 0008508-40.2002.8.15.0011.

Campina Grande/PB, 17 de julho de 2022.

JOSÉ RAFAEL FERNANDES
Engenheiro Civil – CONFEA n.º 160.296.120-4
Consultor-Técnico

DANIEL FERREIRA GUIMARÃES
Perito do Juízo – CNAI n.º 20496





República Federativa do Brasil

10. BREVE *Curriculum Vitae* do CONSULTOR TÉCNICO

I – Dados Pessoais

JOSÉ RAFAEL FERNANDES, brasileiro, casado, **Engenheiro Civil com Registro Nacional sob o nº 160.296.120-4 junto ao Sistema CONFEA/CREA-PB**, RG nº 2.577.565 SSP/PB expedida em 24JUL1998, residente e domiciliado a Rua Geraldo Costa, 307, Apto. 102, Condomínio Residencial Rio Uraricuera, CEP: 58038-130, bairro de Manaíra, João Pessoa/PB.

II – Formação Profissional

1. **Curso de Engenharia Civil**, UFPB, concluído em 03 de janeiro de 1987, em João Pessoa/PB.
2. **Curso de Especialização em Geotecnia**, UFPB, através do Curso de Mestrado em Engenharia Civil, nos períodos 87.2 a 89.1, em Campina Grande/PB.
3. **Curso de Patologia de Revestimento e Alvenarias**, no 7º Encontro de Engenharia e Arquitetura e da 5ª Feira da Construção Civil e da Arquitetura, eventos promovidos pelo Centro de Tecnologia da UFPB, período de 14 a 17 de novembro de 2001, em João Pessoa/PB.
4. **Curso de DIREITO**, UNIPÊ – Centro Universitário de João Pessoa, concluído em 30 de junho de 2006, em João Pessoa/PB.
5. **Curso Perícias Judiciais**, ministrado pelo Prof. Eng. RUI JULIANO, realizado pelo SENGE-PB Sindicato dos Engenheiros do Estado da Paraíba, no período de 28 de setembro a 1º de outubro de 2015.
6. **Curso de Engenharia de Avaliações Imobiliárias – Fundamentos e Aplicações da Estatística Inferencial – Módulo Avançado**, promovido pelo IBAPE/PB Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia da Paraíba, no período de 20 a 22 de julho de 2017.

