LUIZ ALFREDO PACHECO RIBEIRO
Esp. Eng. Civil – CREA/RS 87.159-D
Especialista em Auditoria, Avaliações e Pericias de Engenharia

LAUDO PERICIAL

Processo n° 5000016-17.2014.8.21.0130
Exequente: Banco do Estado do Rio Grande do Sul S/A - BANRISUL
Executado: Fidel Machado Pereira
Natureza: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

1.1. Introdução

O presente laudo pericial visa instruir o **PROCESSO nº 5000016-17.2014.8.21.0130** que tramita na 2ª Vara Judicial do Foro da Comarca de São Sepé /RS – **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL,** em que é **Exequente Banco do Estado do Rio Grande do Sul S/A – BANRISUL e Executado Fidel Machado Pereira.**

1.2. Memorial descritivo (procedimentos adotados)

Para elaborar o presente laudo foram adotadas as seguintes diligências:

a) Comuniquei a data e horário da vistoria no imóvel;
b) Realizei vistoria no imóvel;
c) Durante a vistoria realizei medições e registro fotográfico;
d) Realizei pesquisa de mercado na região;
e) Analisei a documentação acostada aos autos.

2. OBJETIVO

O objetivo do presente Laudo Pericial é instruir o presente feito.

3. OBJETO

O imóvel descrito no R-20 da Matrícula n° 666 do Registro de Imóveis da Comarca de São Sepé/RS.

4. NATUREZA

Terrenos com Benfeitorias.

5. ESPÉCIE

Vistorias e Avaliações.

6. TIPO

Ação Judicial.

7. VISTORIA

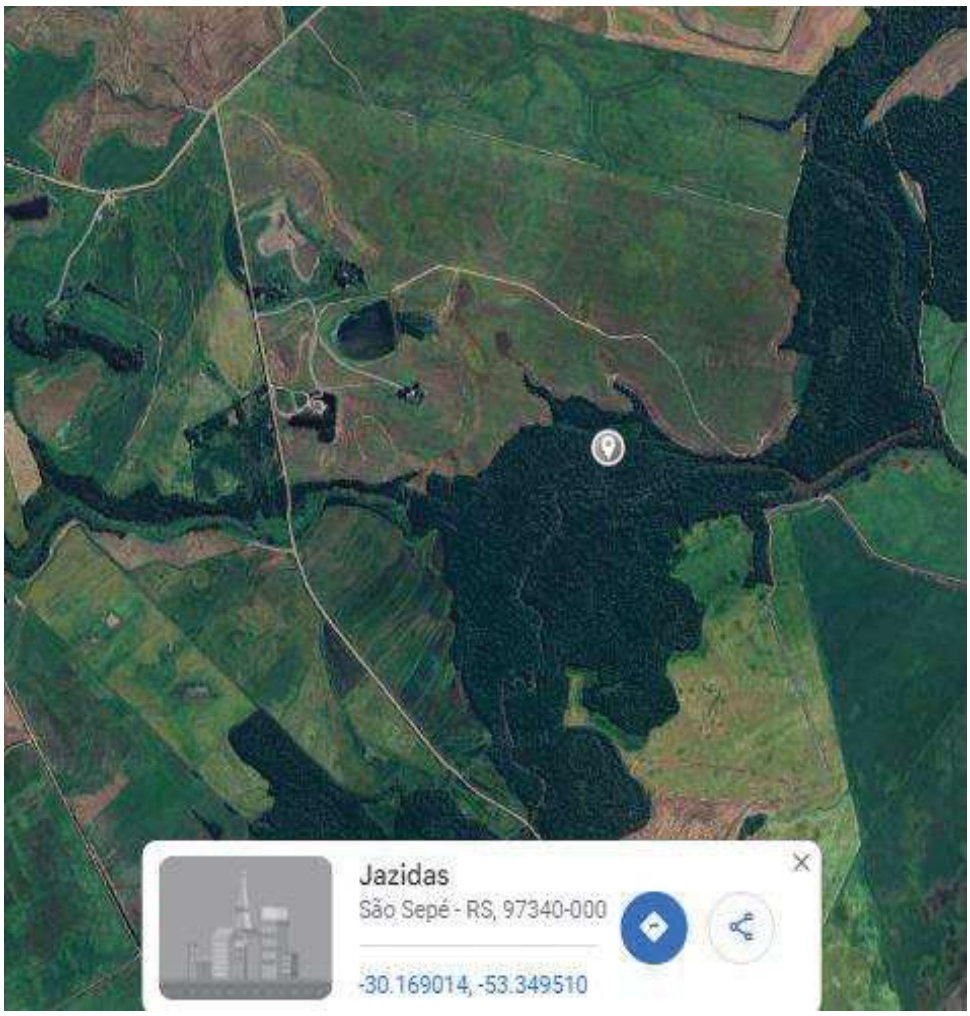
A vistoria no imóvel foi iniciada no dia 11 de junho de 2024, às 13h30.

LUIZ ALFREDO PACHECO RIBEIRO
Esp. Eng. Civil – CREA/RS 87.159-D
Especialista em Auditoria, Avaliações e Pericias de Engenharia

8. LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado na localidade de Jazidas, no Município de São Sepé, Estado do Rio Grande do Sul.





Endereço: Avenida Itajaí, n° 163 apt.202, Bairro Petrópolis, Porto Alegre/RS CEP: 90470-140
Fones: (51) 3209-4983 / (51) 98117-1700
E-mail: pacheco.ribeiro@terra.com.br

LUIZ ALFREDO PACHECO RIBEIRO
Esp. Eng. Civil – CREA/RS 87.159-D
Especialista em Auditoria, Avaliações e Pericias de Engenharia

9. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

São Sepé é um município brasileiro do estado do Rio Grande do Sul, localizado na região central do estado, distante 265 quilômetros da capital Porto Alegre, fundado em 29 de abril de 1876, possuindo atualmente uma área total de 2.204,779 km².

Faz parte da microrregião geográfica de Santa Maria que compreende, além de São Sepé, os municípios de Cacequi, Dilermando de Aguiar, Itaara, Jaguari, Mata, Nova Esperança do Sul, Santa Maria, São Martinho da Serra, São Pedro do Sul, São Vicente do Sul, Toropi e Vila Nova do Sul. Localiza-se a uma latitude 30º09'38" sul e a uma longitude 53º33'55" oeste, estando a uma altitude média de 85 metros e clima subtropical.

Sua população, conforme ultimo censo do IBGE de 2022, era de 21.219 habitantes.

A economia do município é baseada nas atividades agropastoris, com destaque para as culturas do arroz, soja (mais expressivas) e milho. Na pecuária destacam-se as criações de gado de corte e leite. E também a área de serviços tem uma fatia importante da economia.



Endereço: Avenida Itajaí, n° 163 apt.202, Bairro Petrópolis, Porto Alegre/RS CEP: 90470-140
Fones: (51) 3209-4983 / (51) 98117-1700
E-mail: pacheco.ribeiro@terra.com.br

LUIZ ALFREDO PACHECO RIBEIRO
Esp. Eng. Civil – CREA/RS 87.159-D
Especialista em Auditoria, Avaliações e Pericias de Engenharia

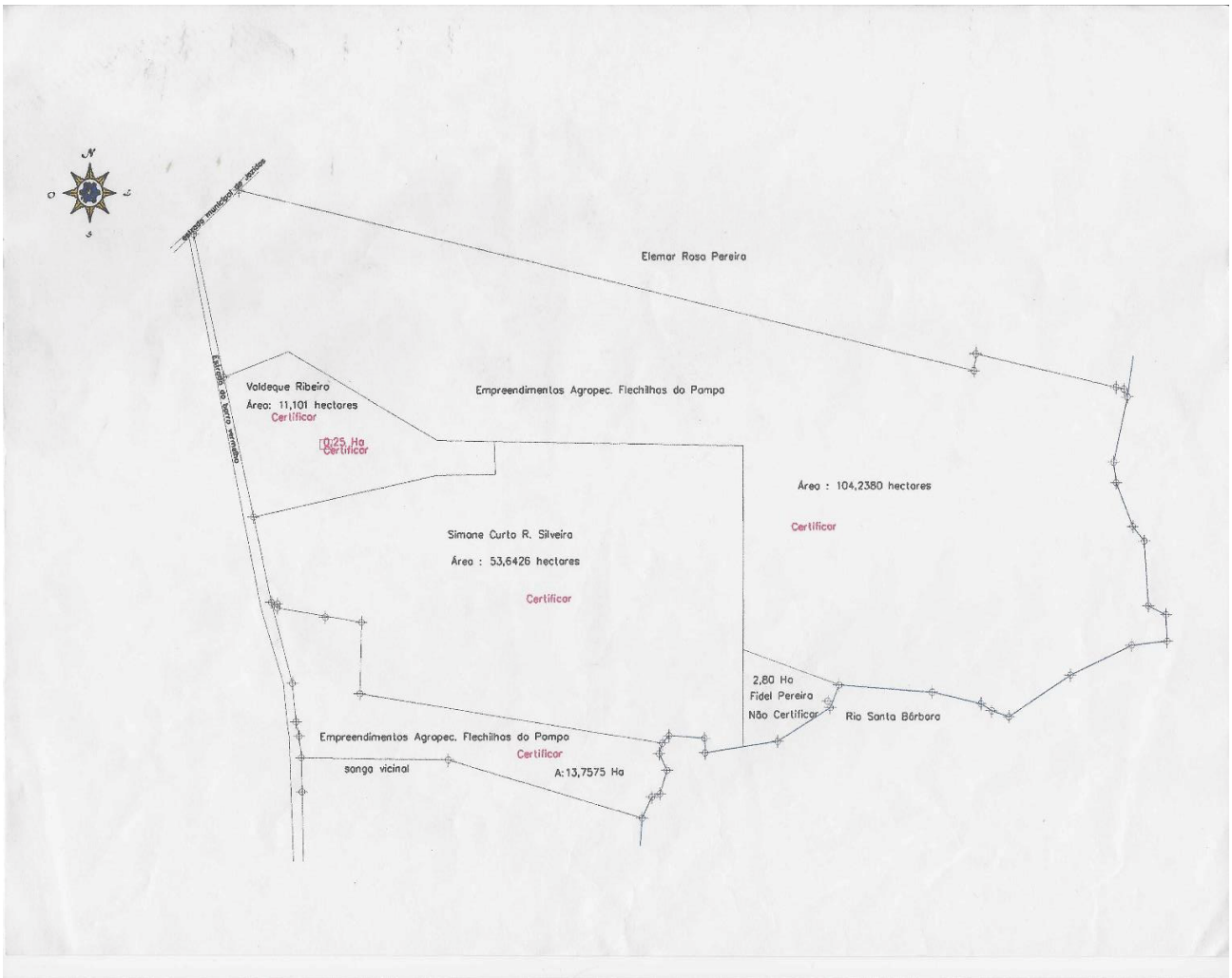
10. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel R-20 da Matrícula n° 666 do Registro de Imóveis da Comarca de São Sepé/RS

Uma fração de terras de campos e matos, situada no subdistrito de Jazidas, neste município de São Sepé, com a extensão de oitenta e oito hectares, quarenta ares e vinte e nove centiares (88,4029 ha) com as seguintes confrontações: ao Norte com terras de João F.G. dos Santos; ao Sul com Deomar Paim; ao Leste com o Arroio Santa Bárbara; e ao Oeste com Epaminondas Gomes Pereira.

R-20

Data:10/10/2011- Compra e Venda – Área: Uma fração ideal de 2,80ha (R-13 e R-19). Transmitente: Andreia Aparecida Menin CPF 973.506.990-14 Adquirente: Fidel Machado Pereira CPF 567.995.600-44.



Detalhe da área

Endereço: Avenida Itajaí, n° 163 apt.202, Bairro Petrópolis, Porto Alegre/RS CEP: 90470-140
Fones: (51) 3209-4983 / (51) 98117-1700
E-mail: pacheco.ribeiro@terra.com.br

LUIZ ALFREDO PACHECO RIBEIRO
Esp. Eng. Civil – CREA/RS 87.159-D
Especialista em Auditoria, Avaliações e Pericias de Engenharia



Detalhe da área avalianda R-20 matrícula nº666

11. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

- **Diagnóstico do Mercado**

a) O mercado imobiliário, atualmente, encontra-se desaquecido por medidas governamentais que acarretaram a diminuição de financiamentos para a construção.

- **Metodologia avaliatória**

a) Para a avaliação do justo valor de mercado das áreas empreguei no presente trabalho o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, de acordo com a NBR 14653 – Parte 1, Procedimentos Gerais e Parte 3: Imóveis Rurais da Associação Brasileira de Normas Técnicas, o qual identifica o valor de mercado do bem através da comparação de dados de mercado assemelhados ao avaliando, quanto às características intrínsecas e extrínsecas, por meio de tratamento científico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes das amostras coletadas no mercado de bens mais semelhantes possíveis ao bem avaliando. A metodologia escolhida deveu-se a disponibilidade, qualidade e quantidade de informações existentes no mercado

Endereço: Avenida Itajaí, n° 163 apt.202, Bairro Petrópolis, Porto Alegre/RS CEP: 90470-140
Fones: (51) 3209-4983 / (51) 98117-1700
E-mail: pacheco.ribeiro@terra.com.br

LUIZ ALFREDO PACHECO RIBEIRO
Esp. Eng. Civil – CREA/RS 87.159-D
Especialista em Auditoria, Avaliações e Pericias de Engenharia

➢ Avaliação das áreas (Julho/2024);

- **Pesquisa de Mercado**
  - **Coleta de dados**

Foi realizada uma pesquisa de mercado na região onde se localiza a área avalianda com o objetivo de compor uma amostra aleatória representativa, com imóveis com atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando, e contemporânea com a data de referência da avaliação, cujos resultados estão registrados abaixo.

Dado	Área (m²)	Atratividade	PU (R$/m²)	info
1	420.000,00	2,00	2,50	Café inteligência Imobiliária
2	160.000,00	3,00	5,00	ReMax Noble
3	630.000,00	4,00	6,34	Café inteligência Imobiliária
4	134.000,00	1,00	1,64	Scherer Imóveis
5	31.700,00	4,00	11,83	Scherer Imóveis
6	1.570.000,00	2,00	2,50	Scherer Imóveis
7	3.300.000,00	2,00	3,50	Scherer Imóveis
8	103.000,00	4,00	6,60	Scherer Imóveis
9	264.000,00	1,00	2,46	Scherer Imóveis
10	159.200,00	1,00	1,70	Scherer Imóveis
11	42.000,00	3,00	5,24	Scherer Imóveis
12	1.062,00	4,00	178,91	Scherer Imóveis
13	50.000,00	3,00	3,60	Scherer Imóveis
14	75.000,00	3,00	4,00	Scherer Imóveis
15	720.000,00	2,00	3,10	Scherer Imóveis
16	24.000,00	4,00	7,50	Scherer Imóveis
17	120.000,00	4,00	10,00	Coxilha imóveis
18	75.000,00	1,00	2,40	Coxilha imóveis
19	15.000,00	4,00	8,00	Imobiliária São Sepé
20	127.609,00	3,00	5,17	Imobiliária São Sepé
21	370.000,00	2,00	3,50	Simone Castro
22	43.560,00	4,00	11,48	Simone Castro

Endereço: Avenida Itajaí, n° 163 apt.202, Bairro Petrópolis, Porto Alegre/RS CEP: 90470-140
Fones: (51) 3209-4983 / (51) 98117-1700
E-mail: pacheco.ribeiro@terra.com.br

LUIZ ALFREDO PACHECO RIBEIRO
Esp. Eng. Civil – CREA/RS 87.159-D
Especialista em Auditoria, Avaliações e Pericias de Engenharia

- **Tratamento de dados**

Para o cálculo do valor unitário do imóvel avaliando foi definido o seguinte modelo estatístico:

- ✓ **Resultados Estatísticos:** descreve o número dados e variáveis levantados e efetivamente considerados no modelo, apresentando resultados de testes estatísticos, sobre o ajuste e eficiência do modelo, normalidade dos resíduos, *outliers* do modelo, equação de regressão e significância dos regressores.

- ✓ **Função Estimativa:** apresenta a equação da regressão, a forma e o comportamento de cada variável e os testes da equação para cada variável de forma numérica e de forma gráfica.

- ✓ **Resíduos**: apresenta de forma numérica e gráfica os valores observados e calculados para cada variável do modelo, e os consequentes resíduos absolutos, relativos e padronizados.

- ✓ **Teste de Aderência:** apresenta graficamente a relação entre os valores observados e calculados e a distribuição das frequências dos resíduos padronizados em relação à curva normal.

- ✓ **Projeção de Valores:** onde se calcula o valor unitário do imóvel avaliando em função das suas características em relação às variáveis do modelo.

Realizei a análise exploratória dos dados de mercado, através da ordenação e análise da variabilidade das características mais significativas das amostras, com a homogeneização dos dados utilizando o processo de inferência estatística, empregando-se a análise de regressão considerando as seguintes variáveis de significativa influência na formação do valor de mercado:

- ❖ **Área**: variável quantitativa, expressa em metros quadrados, referente a área do imóvel;

- ❖ **Atratividade**: variável qualitativa considerada no tratamento científico como código alocado, variando de 1 a 4, utilizada para explicar a variabilidade dos preços que considera a situação da área no município, a infraestrutura existente e os atrativos intrínsecos;

- ❖ **Preço Unitário (PU)**: variável dependente, expressa em reais por metro quadrado, obtida pela divisão do valor total da oferta em reais pela área do imóvel.

Endereço: Avenida Itajaí, n° 163 apt.202, Bairro Petrópolis, Porto Alegre/RS CEP: 90470-140
Fones: (51) 3209-4983 / (51) 98117-1700
E-mail: pacheco.ribeiro@terra.com.br

LUIZ ALFREDO PACHECO RIBEIRO
Esp. Eng. Civil – CREA/RS 87.159-D
Especialista em Auditoria, Avaliações e Pericias de Engenharia

Data de referência:
30/07/2024 19:13:11

Informações complementares:
- Número de variáveis: 3
- Número de variáveis consideradas: 3
- Número de dados: 22
- Número de dados considerados: 16

Resultados Estatísticos:
Linear
- Coeficiente de correlação: 0,999881
- Coeficiente de determinação: 0,999761
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,999724
- Fisher-Snedecor: 27.202,25
- Significância: 0,01

Não-Linear
- Coeficiente de determinação: 0,999761

Normalidade dos resíduos
- 68% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 93% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0

Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• Área	1/x	214,96	0,01	-3,82 %
• Atratividade	x	10,58	0,01	14,00 %
• PU	y			

Moda:
O modelo de melhor explicação da variabilidade dos preços coletados é representado pela seguinte equação:

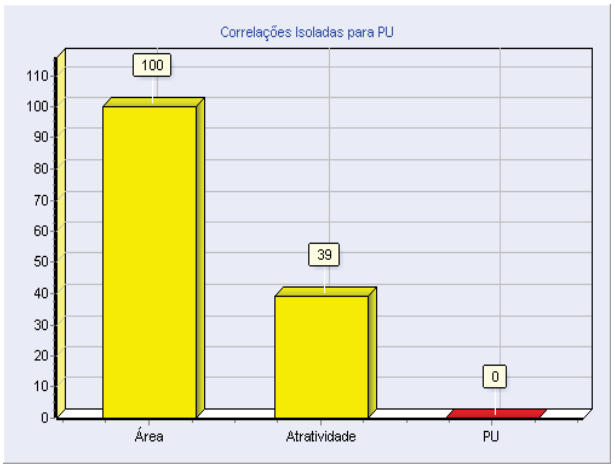
PU =-0,9832538 +183642,21 * 1/Área +1,7435317 * Atratividade

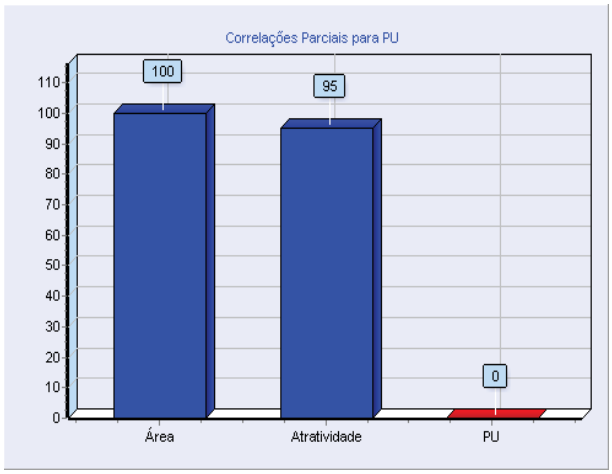
Correlações

Variável	Forma Linear	Área	Atratividade	PU
Área	1/x		94	100
Atratividade	x	35		95
PU	y	100	39	

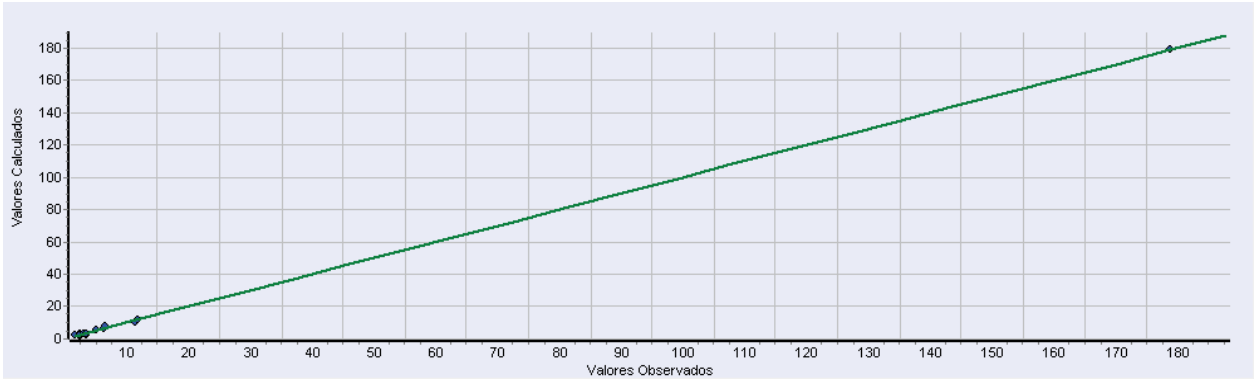
Endereço: Avenida Itajaí, n° 163 apt.202, Bairro Petrópolis, Porto Alegre/RS CEP: 90470-140
Fones: (51) 3209-4983 / (51) 98117-1700
E-mail: pacheco.ribeiro@terra.com.br

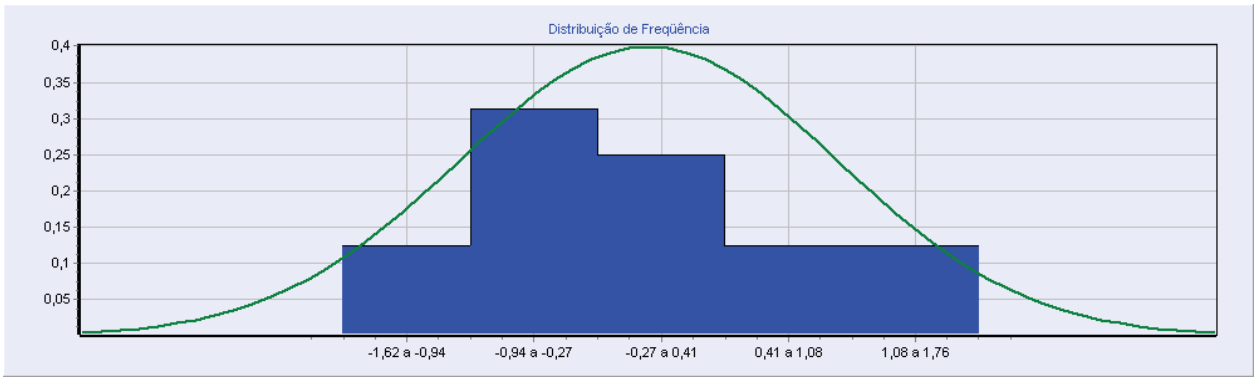
LUIZ ALFREDO PACHECO RIBEIRO
Esp. Eng. Civil – CREA/RS 87.159-D
Especialista em Auditoria, Avaliações e Pericias de Engenharia



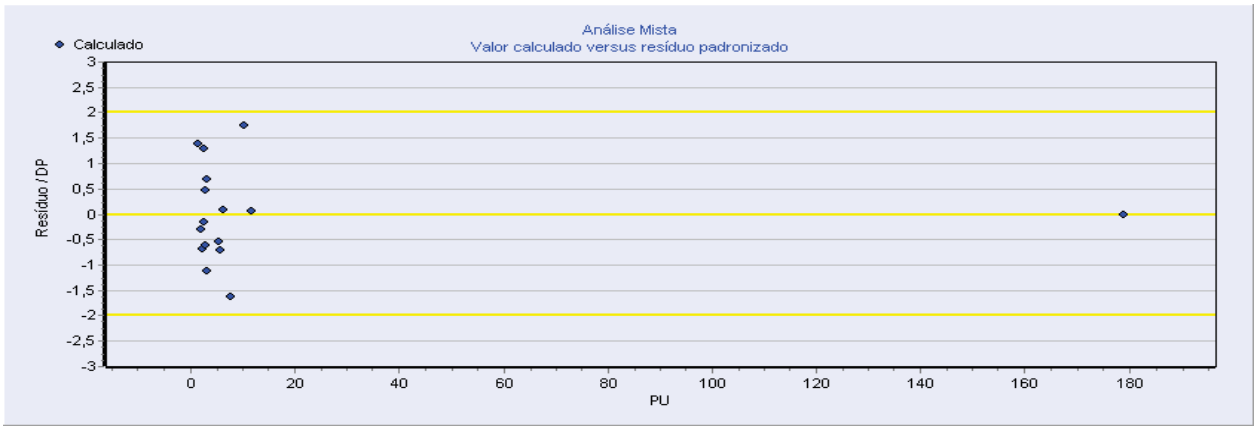


ADERENCIA





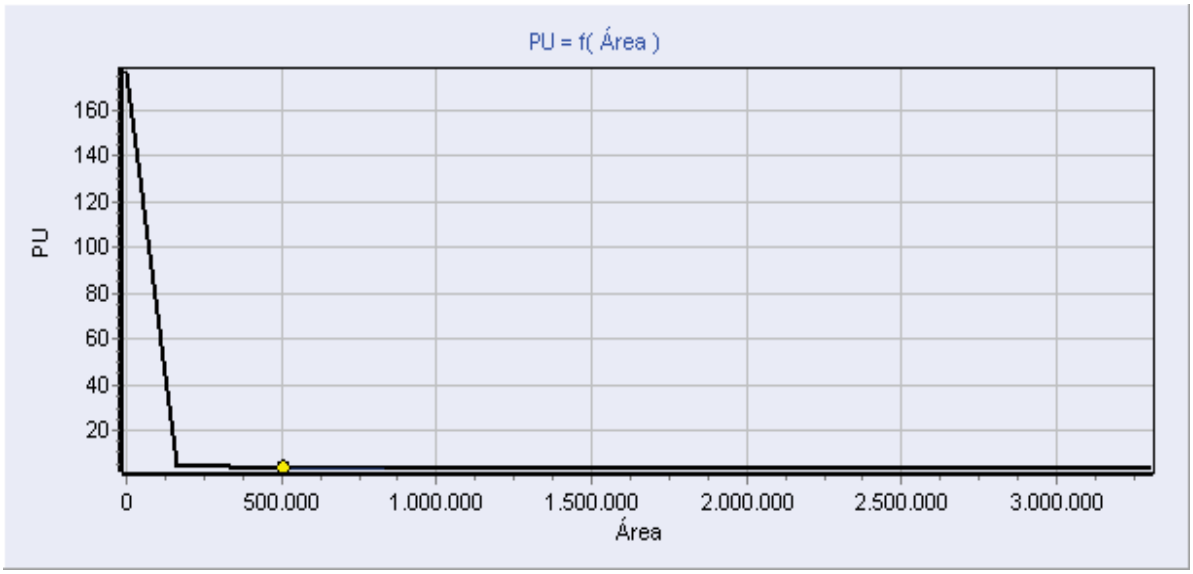
RESÍDUOS

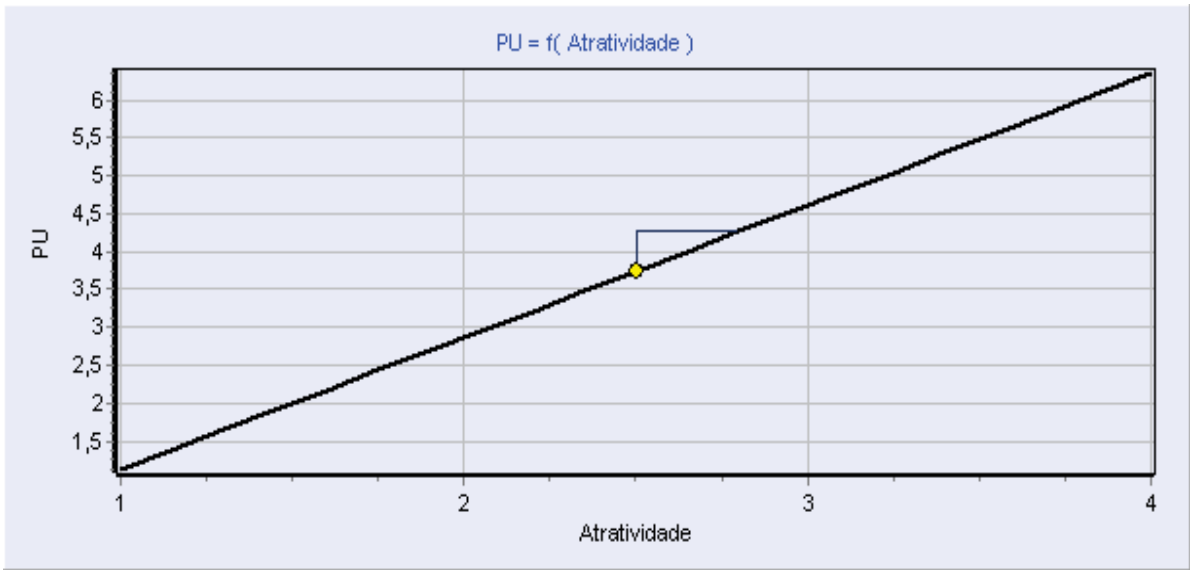


Endereço: Avenida Itajaí, n° 163 apt.202, Bairro Petrópolis, Porto Alegre/RS CEP: 90470-140
Fones: (51) 3209-4983 / (51) 98117-1700
E-mail: pacheco.ribeiro@terra.com.br

LUIZ ALFREDO PACHECO RIBEIRO
Esp. Eng. Civil – CREA/RS 87.159-D
Especialista em Auditoria, Avaliações e Pericias de Engenharia

TESTE DAS HIPÓTESES





O modelo apresentou um **Coeficiente de Correlação** de **99,98%,** representando um grau de relação fortíssimo entre o conjunto de Variáveis Independentes e a Variável Dependente.

Também apresentou **Coeficiente de Determinação** de **99,97%**, o percentual da variação dos valores em torno do valor médio da Variável Dependente que é causado pela variação das Variáveis Independentes utilizadas, representando que a equação escolhida explica noventa e nove por cento da variabilidade dos preços amostrais.

O **Teste de Significância** do **modelo** apresentou um valor **F calculado de 27.202,25** que é superior ao F de Snedecor para nível de significância de 1%, devendo ser adotado o modelo pleno.

A análise dos resíduos não indica a presença de homocedasticidade ou outilier.

A análise da matriz de correlações não indica a existência de multicolinearidade entre os regressores.

Endereço: Avenida Itajaí, n° 163 apt.202, Bairro Petrópolis, Porto Alegre/RS CEP: 90470-140
Fones: (51) 3209-4983 / (51) 98117-1700
E-mail: pacheco.ribeiro@terra.com.br

LUIZ ALFREDO PACHECO RIBEIRO
Esp. Eng. Civil – CREA/RS 87.159-D
Especialista em Auditoria, Avaliações e Pericias de Engenharia

Realizando a inferência da área avalianda, obtive os seguintes resultados:

Data de referência:
30/07/2024 19:20:29

Informações complementares:
Identificador: Matrícula n° 666 do Registro de Imóveis da Comarca de São Sepé/RS
Município: São Sepé UF: RS

Dados do imóvel avaliado:
- Área 884.029,00
- Atratividade 1,00

Valores da Moda para 80 % de confiança
- PU Máximo: 1,37
- PU Médio: 0,97
- PU Mínimo: 0,57

12. CONCLUSÃO

O valor de mercado em Julho de 2024 para o imóvel R-20 da Matrícula n° 666 do Registro de Imóveis da Comarca de São Sepé/RS, é de R$ 38.360,00 (trinta e oito mil trezentos e sessenta reais),

13. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este trabalho é composto por treze folhas.

Nada mais havendo a declarar coloco-me a disposição para qualquer esclarecimento que porventura se faça necessário.

Nestes Termos
Peço Deferimento

Porto Alegre, 30 de julho de 2024.

Engenheiro Civil Luiz Alfredo Pacheco Ribeiro
Especialista em Auditoria, Avaliações e Pericias de Engenharia
CREA/RS n°87.159-D

Endereço: Avenida Itajaí, n° 163 apt.202, Bairro Petrópolis, Porto Alegre/RS CEP: 90470-140
Fones: (51) 3209-4983 / (51) 98117-1700
E-mail: pacheco.ribeiro@terra.com.br