

# LEBARBENCHON

## PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – ANÁLISE DE DADOS

Av. Afonso Pena nº 3.504 – Sala 74 – 7º Andar - Ed. Empire Center - Centro - Campo Grande/ MS

CEP: 79002-075 – Telefones (67) 9 9981-0826 e 9 9878-1278 - andrelebarbenchon@gmail.com

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DA PRIMEIRA VARA  
FEDERAL DE COXIM - MS**

**PROCESSO Nº 0000400-06. 2006.4.03.6007**

**EXEQUENTE: Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social -  
BNDES**

**EXECUTADO: J A M GARCIA - ME E OUTROS**

**LEBARBENCHON Perícias, Avaliações e Análise de Dados**, cadastrada no CNPJ 29.941.962/0001-27 com sedes a Av. Afonso Pena nº 3.504 – Sala 74 – 7º Andar - Ed. Empire Center - Centro - Campo Grande/ MS - CEP: 79002-075, especializada nos campos de Perícias, Avaliações e Análise de Dados representada por seu **Diretor Executivo ANDRÉ LEBARBENCHON**, devidamente apresentado:

### **Expor**

1 – A juntada do **LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**;

### **Requerer**

2 – Diante do exposto acima solicitamos o pagamento dos honorários via TED do saldo para a conta corrente a seguir identificada:

2020-10.Lava.BNDES x JAM - avaliação - Coxim



# LEBARBENCHON

## PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – ANÁLISE DE DADOS

Av. Afonso Pena nº 3.504 – Sala 74 – 7º Andar - Ed. Empire Center - Centro - Campo Grande/ MS

CEP: 79002-075 – Telefones (67) 9 9981-0826 e 9 9878-1278 - andrelebarbenchon@gmail.com

**FAVORECIDO: ANDRÉ FARIA LEBARBENCHON**

**CPF Nº 463.111.499-15**

**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

**BANCO - NÚMERO – 104**

**OPERAÇÃO - 013**

**AGÊNCIA Nº 1979 - CONTA Nº 24.230-4**

**CAMPO GRANDE – MS**

**VALOR R\$ 3.250,00 (sem reajuste)**

- O valor deverá ser depositado devidamente reajustado até a data do efetivo pagamento/TED.

3 – Informar que as comunicações, se assim desejarem, podem ser feitas pelo e-mail [andrelebarbenchon@gmail.com](mailto:andrelebarbenchon@gmail.com) e endereço que segue:

Av. Afonso Pena nº 3.504 – Sala 74 – 7º Andar –  
Ed. Empire Center - Centro - Campo Grande - MS  
CEP: 79002-075 – Fones (67) 99981-0826 e 99878-1278  
[andrelebarbenchon@gmail.com](mailto:andrelebarbenchon@gmail.com)

Termos em que,  
Pede deferimento.

Campo Grande, 26 de novembro de 2020.

**ANDRÉ LEBARBENCHON**

**Contador CRC/MS 3.818/O – Gestor Imobiliário CRECI/MS 4.605**

**Perito Contador - Cadastro Nacional de Perito Contábil – CNPC 2.740**

**Perito Avaliador - Cadastro Nacional de Avaliador Imobiliário – CNAI 4.850**

**Perito**

2020-10.Lava.BNDES x JAM - avaliação - Coxim





# **LEBARBENCHON**

## **PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – ANÁLISE DE DADOS**

Av. Afonso Pena nº 3.504 – Sala 74 – 7º Andar - Ed. Empire Center - Centro - Campo Grande/ MS

CEP: 79002-075 – Telefones (67) 9 9981-0826 e 9 9878-1278 - andrelebarbenchon@gmail.com

### ***LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA***

**PROCESSO Nº 0000400-06. 2006.4.03.6007**

**EXEQUENTE: BANCO NACIONAL DE  
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL - BNDES**

**EXECUTADO: J A M GARCIA - ME E OUTROS**

1 – Qualificação profissional

2 – Síntese do trabalho

3 – Aspectos legais, técnicos e científicos

4 – Descrição dos dados

5 – Conclusões

ANEXOS

2020-10.Lava.BNDES x JAM - avaliação - Coxim



# LEBARBENCHON

## PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – ANÁLISE DE DADOS

Av. Afonso Pena nº 3.504 – Sala 74 – 7º Andar - Ed. Empire Center - Centro - Campo Grande/ MS

CEP: 79002-075 – Telefones (67) 9 9981-0826 e 9 9878-1278 - andrelebarbenchon@gmail.com

### 1 - Qualificação profissional

1.1 **LEBARBENCHON**, cadastrada no CNPJ 29.941.962/0001-27 com sedes a Av. Afonso Pena nº 3.504 – Sala 74 – 7º Andar - Ed. Empire Center - Centro - Campo Grande - MS - CEP: 79002-075, especializada nos campos **Perícias, Avaliações e Análise de Dados**, com mais de 33 anos de mercado produzindo e avaliando a qualidade da informação para propiciar informações ao tomador de decisão;

1.2 - Diretor Executivo da **LEBARBENCHON, ANDRÉ LEBARBENCHON**, brasileiro, brasileiro, casado, Contador formado pela Universidade Federal do Paraná – UFPR, Gestor Imobiliário formado pelo Centro Universitário de Maringá – PR – CESUMAR, Perito Avaliador credenciado no Cadastro Nacional de Avaliador Imobiliário, Pós-graduado em Administração pelo Centro de Ensino Superior CESUP/UNIDERP, Pós- graduado Gestão Empresarial pela Fundação Getúlio Vargas - FGV - MBA Pós-graduando em Perícia Judicial e Extrajudicial pela Faculdade UNYLEYA – DF;

1.3 – **Equipe técnica** especializada para os serviços propostos.

### 2 – Síntese do trabalho

#### 2.1 – Descrição

O presente trabalho objetiva proceder a determinação judicial para apuração do valor do imóvel discutido entre as partes na presente lide.

#### 2.2 - Diligências

Informamos que possuímos equipe técnica para auxílio de nossos trabalhos cujo custo é de nossa responsabilidade.



2020-10.Lava.BNDES x JAM - avaliação - Coxim



# LEBARBENCHON

## PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – ANÁLISE DE DADOS

Av. Afonso Pena nº 3.504 – Sala 74 – 7º Andar - Ed. Empire Center - Centro - Campo Grande/ MS

CEP: 79002-075 – Telefones (67) 9 9981-0826 e 9 9878-1278 - andrelebarbenchon@gmail.com

As diligências foram feitas com base nas informações constantes dos documentos apresentados e quando necessários com intuito de esclarecer informações pertinentes a perícia juntamos os documentos auxiliares que estão apontados no processo.

Para a realização da vistoria e início perícia de Avaliação foi marcado o encontro com partes ou assistentes técnicos pelo Perito na frente do Fórum da Justiça Federal de Coxim – MS as 10 horas.

Destacamos que nenhuma das partes compareceram.

Para desenvolver o trabalho o Perito se dirigir ao local com sua equipe para realizar o trabalho de avaliação.

### 2.3 - Histórico da demanda

O Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES propôs a presente ação de execução em desfavor de J A M GARCIA - ME E OUTROS, que apresentou em garantia da dívida o imóvel objeto da avaliação neste processo.

O imóvel avaliado está localizado na Rodovia BR 163 e 359 (trevo) em Coxim – MS.

### 2.4 – Nomeação

Em data 14 de maio de 2018, houve despacho do Juiz para a realização da referida avaliação do imóvel.



5

2020-10.Lava.BNDES x JAM - avaliação - Coxim





# LEBARBENCHON

## PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – ANÁLISE DE DADOS

Av. Afonso Pena nº 3.504 – Sala 74 – 7º Andar – Ed. Empire Center - Centro - Campo Grande/ MS  
CEP: 79002-075 – Telefones (67) 9 9981-0826 e 9 9878-1278 - andrelebarbenchon@gmail.com

Em 24 de outubro de 2018, o Ilustre Magistrado nos nomeou para o desenvolvimento do trabalho pericial e para apurar o valor do imóvel.

O autor apresentou um quesito e indicou assistente técnico.

O réu não apresentou quesitos e não indicou assistente técnico.

Para desenvolver o trabalho o Perito se dirigiu ao local com sua equipe para realizar o trabalho de avaliação.

Os Peritos foram recebidos pela Senhora Marisa Cristina Marques, administradora do Hotel.

### **3 – Aspectos legais, técnicos e científicos**

#### **3.1 – Aspectos legais**

Os trabalhos periciais foram realizados em conformidade com a legislação em vigor respeitando o Código Civil (Lei nº 10.406 de 10 de março de 2016), Código Comercial (Lei nº 556 de 25 de Junho de 1850), e Código de Processo Civil (Lei nº 13.105 de 16 de março de 2016) e suas alterações posteriores naquilo que couber e Resoluções e Normas aplicadas a matéria em análise.

A prova pericial consiste em exame, vistoria ou avaliação de fatos analisados por especialista habilitado.

#### **3.1 – Prerrogativas profissionais**

##### **3.2.1 – Prerrogativas do Corretor Avaliador**

Conforme contido no Lei 6530 de 12/05/78, em seu artigo terceiro a seguir transcrito indica em seu enunciado há prerrogativas do corretor:

2020-10.Lava.BNDES x JAM - avaliação - Coxim

6



# LEBARBENCHON

## PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – ANÁLISE DE DADOS

Av. Afonso Pena nº 3.504 – Sala 74 – 7º Andar - Ed. Empire Center - Centro - Campo Grande/ MS  
CEP: 79002-075 – Telefones (67) 9 9981-0826 e 9 9878-1278 - andrelebarbenchon@gmail.com

*Art. 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.*

Completando as suas prerrogativas a resolução COFECI nº 957/2006, em seus artigos primeiro e segundo a competência para elaboração do parecer técnico de avaliação mercadológica – PTAM, a seguir produzido:

### DA COMPETÊNCIA

*Art. 1º – A elaboração de Parecer Técnico para determinação do valor de mercado de imóvel será permitida ao Corretor de Imóveis, observado o disposto na presente Resolução.*

*Parágrafo Único – Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor comercial de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente.*

### DA COMPETÊNCIA PARA ELABORAÇÃO DE PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

*Art. 2º – É competente para elaboração de parecer técnico de avaliação mercadológica o Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis e com inscrição válida no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários que seja, cumulativa ou alternativamente:*

*I) possuidor de diploma de curso superior em gestão imobiliária ou equivalente;*

*II) possuidor de certificado de conclusão de curso de avaliação imobiliária.*

*Parágrafo Único – Somente serão aceitos, para fins de inscrição no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, os certificados de cursos reconhecidos pelo COFECI.*



7

2020-10.Lava.BNDES x JAM - avaliação - Coxim



# LEBARBENCHON

## PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – ANÁLISE DE DADOS

Av. Afonso Pena nº 3.504 – Sala 74 – 7º Andar - Ed. Empire Center - Centro - Campo Grande/ MS

CEP: 79002-075 – Telefones (67) 9 9981-0826 e 9 9878-1278 - andrelebarbenchon@gmail.com

### 3.2.2 – Prerrogativas do Contador

Para melhor certificar este trabalho pode ser utilizado as análises de um profissional em perícia contábil devidamente registrado no Conselho Regional de Contabilidade na categoria de **Perito Contador**.

Conforme contido no Decreto-Lei 9295 de 27/04/46, em seu capítulo IV – Das Atribuições profissionais, a seguir enunciado são prerrogativas do contador:

*Art. 25. São considerados trabalhos técnicos de contabilidade:*

- a) *organização e execução de serviços de contabilidade em geral; escrituração dos livros de contabilidade obrigatórios, bem como de todos os necessários no conjunto da organização contábil e levantamento dos respectivos balanços e demonstrações;*
- b)

- c) ***Perícias judiciais ou extrajudiciais**, revisão de balanços e de contas em geral, verificação de haveres revisão permanente ou periódica de escritas, regulações judiciais ou extrajudiciais de avarias grossas ou comuns, assistência aos Conselhos Fiscais das sociedades anônimas e quaisquer outras atribuições de natureza técnica conferidas por lei aos profissionais de contabilidade.*

*Art. 26. Salvo direitos adquiridos ex-vi do disposto no art. 2º do Decreto nº 21.033, de 8 de fevereiro de 1932, as atribuições definidas na alínea c do artigo anterior são privativas dos contadores diplomados.*

Os critérios para quantificação dos valores atenderam os procedimentos contábeis determinados pela Resolução CFC - Conselho Federal de Contabilidade, NBCT 13 – Normas Técnicas de Contabilidade da perícia contábil, e em especial, citamos:

“ ...



8

2020-10.Lava.BNDES x JAM - avaliação - Coxim





# LEBARBENCHON

## PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – ANÁLISE DE DADOS

Av. Afonso Pena nº 3.504 – Sala 74 – 7º Andar – Ed. Empire Center – Centro – Campo Grande/ MS  
CEP: 79002-075 – Telefones (67) 9 9981-0826 e 9 9878-1278 - andrelebarbenchon@gmail.com

*13.4.1.7 A avaliação é o ato de estabelecer o valor de coisas, bens, direitos e obrigações, despesas e receitas.”*

...”

### 3.3 – Questões científicas

**Normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas -**  
Determinação técnica de valor de mercado conduzida através do **método comparativo direto de dados de mercado**, tendo sido efetuada a amostragem, preferencialmente na região, ponderando-se suas perspectivas de uso e de idade aparente, diretamente ligada ao estado de conservação.

Ao se discorrer sobre os fatores condicionantes do valor dos bens, foram relacionados à sua capacidade de utilização, para a determinação de sua idade aparente que vem a determinar, dentro dos parâmetros legais de depreciação, a sua vida útil, se utilizados da mesma maneira que se apresentam até o momento da vistoria. São então levados em consideração os seguintes itens:

- a) aproveitamento eficiente – recomendável e tecnicamente possível para a atividade pretendida, observada a tendência tecnológica entre os diversos usos admitidos;
- b) contemporaneidade – característica das ofertas de mercado coletadas, em período onde não houve variação significativa de valor de mercado da qual fazem parte.

Assim sempre tendo como objetivo a mensuração do valor do bem a preço de mercado. O valor é estabelecido em transações imobiliárias comercialmente desenvolvidas por interesse das partes, sem constrangimento ou pressões, negociadas por livre arbítrio das partes.



9

2020-10.Lava.BNDES x JAM - avaliação - Coxim



# LEBARBENCHON

## PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – ANÁLISE DE DADOS

Av. Afonso Pena nº 3.504 – Sala 74 – 7º Andar - Ed. Empire Center - Centro - Campo Grande/ MS  
CEP: 79002-075 – Telefones (67) 9 9981-0826 e 9 9878-1278 - andrelebarbenchon@gmail.com

### 3.5 - Base das Informações

A pesquisa para o trabalho pericial teve como base os seguintes dados:

- Ação nº *PROCESSO Nº 000400-06.2006.4.03.6007* - Primeira Vara Federal de Coxim - MS;
- Material técnico LEBARBENCHON;

## 4 – Descrição do Trabalho

### 4.1– Natureza da perícia

A perícia tem objetivo de apurar o valor de mercado do imóvel objeto da avaliação, envolvendo assim os pressupostos tais como, localização, benfeitorias da propriedade e estado do imóvel entre outros pressupostos.

### 4.2 – Método de avaliação dos imóveis


As avaliações consistem num conjunto de operações através das quais podemos somar juízo de valor de um bem e no caso específico de bens imóveis e móveis, sobre o valor de uma propriedade ou de um direito a ele relativo.

O valor de mercado é aquele estabelecido em transações imobiliárias comercialmente desenvolvidas por interesse das partes, sem constrangimento ou pressões dessas partes, negociadas por livre arbítrio.

O preço a ser apresentado é considerado livre e desembaraçado de qualquer ônus.

A determinação técnica do valor de mercado foi conduzida através do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, tendo sido

2020-10.Lava.BNDES x JAM - avaliação - Coxim

 10





Número: **0000400-06.2006.4.03.6007**

Classe: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Órgão julgador: **1ª Vara Federal de Coxim**

Última distribuição : **06/12/2006**

Valor da causa: **R\$ 168.375,86**

Assuntos: **Contratos Bancários**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
BNDES (EXEQUENTE)		ANA PAULA BERNARDINO PASCHOINI (ADVOGADO) CARLOS EDUARDO GABINA DE MEDEIROS (ADVOGADO) FABIOLA PATRICIA DE OLIVEIRA LIMA (ADVOGADO) YARA COELHO MARTINEZ (ADVOGADO) MARINA ESTADO DE FREITAS (ADVOGADO)	
J A M GARCIA - ME (EXECUTADO)		JORGE ANTONIO GAI (ADVOGADO) JOHNNY GUERRA GAI (ADVOGADO) ROMULO GUERRA GAI (ADVOGADO)	
JOSE ABILIO MARQUES GARCIA (EXECUTADO)		JORGE ANTONIO GAI (ADVOGADO) JOHNNY GUERRA GAI (ADVOGADO) ROMULO GUERRA GAI (ADVOGADO)	
PEDRO MARQUES GARCIA (EXECUTADO)		JORGE ANTONIO GAI (ADVOGADO) JOHNNY GUERRA GAI (ADVOGADO) ROMULO GUERRA GAI (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
42549 491	27/11/2020 17:16	<a href="#">2 de 6</a>	Outros Documentos



# LEBARBENCHON

## PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – ANÁLISE DE DADOS

Av. Afonso Pena nº 3.504 – Sala 74 – 7º Andar - Ed. Empire Center - Centro - Campo Grande/ MS

CEP: 79002-075 – Telefones (67) 9 9981-0826 e 9 9878-1278 - andrelebarbenchon@gmail.com

efetuada a amostragem, preferencialmente na região, ponderando-se suas respectivas condições da propriedade.

Não adotamos valores de pauta do Município, eis que, estes valores têm normalmente cunho tributário e essa é uma questão política e não de mercado assim a consideração de tais informações poderia distorcer o valor de mercado dos imóveis.

Nossas avaliações dividem em módulos para uma correta avaliação. Neste caso adotamos os seguintes módulos que são:

- Pesquisa de mercado;
- Levantamento e precificação da edificação e lote; e
- Análise do Gestor Imobiliário.

### 4.3 – Critérios de classificação do imóvel

Consiste inicialmente na classificação do imóvel e da análise física do mesmo em visita do mesmo. Neste caso utilizamos como critério de quantificação dos valores a seguinte tabela de definição da qualidade do bem.

#### MB = Muito Bom

Identifica que o bem não é novo, porém está em uso e condições perfeitas de utilização e conservação.

Atribui-se nestes casos 90% do valor do bem novo ou do custo de sua formação.

#### B = Bom

Identifica que o bem se encontra em condições satisfatória de uso, porém com desgaste natural do tempo, necessitando de reparos e manutenção.

Atribui-se nestes casos 70% do valor do bem novo ou o custo de sua formação.

2020-10.Lava.BNDES x JAM - avaliação - Coxim

11



# LEBARBENCHON

## PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – ANÁLISE DE DADOS

Av. Afonso Pena nº 3.504 – Sala 74 – 7º Andar - Ed. Empire Center - Centro - Campo Grande/ MS  
CEP: 79002-075 – Telefones (67) 9 9981-0826 e 9 9878-1278 - andrelebarbenchon@gmail.com

### Re = Regular

Identifica que o bem encontra-se em condições de uso, com desgaste acentuado, necessitando de reparos, manutenção e encontra-se em conservação precárias.

Atribui-se nestes casos 50% do valor do bem novo ou o custo de sua formação.

### R=Ruim

Identifica que o bem encontra-se em condições ruins de uso com desgaste excessivo e funcionamento limitado. Atribui-se nestes casos o percentual 30% do valor do bem novo ou os custos de sua formação.

### 4.4 – Descrição e característica do imóvel

**Localização:** O imóvel localizado na Rodovia BR 163 e 359 (trevo) em Coxim – MS.

Matrícula – 14.859 – Registro Geral - Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Circunscrição da Comarca da Coxim - MS.

### 4.5 - Imóvel constantes da propriedade

**Tipo hotel** - 2 pavimentos:

#### Andar térreo

- Recepção;
- Refeitório contendo 6 mesas com 4 cadeiras;
- Cozinha e dispensa;
- Lavabo;
- Lavandeira;



2020-10.Lava.BNDES x JAM - avaliação - Coxim

12



# LEBARBENCHON

## PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – ANÁLISE DE DADOS

Av. Afonso Pena nº 3.504 – Sala 74 – 7º Andar – Ed. Empire Center - Centro - Campo Grande/ MS  
CEP: 79002-075 – Telefones (67) 9 9981-0826 e 9 9878-1278 - andrelebarbenchon@gmail.com

- Quartos – 101/111 – quartos com banheiros e ar condicionados, camas de madeiras e televisores de tubo;
- Quartos – 112/125 – quartos com banheiros, ventiladoras, camas de madeiras, e televisores de tubo;
- Quartos – 126 e 119 – quartos funcionando como depósito;
- 4 Caixas d'água de 250 litros;

### Andar superior (1º andar)

- Apartamentos com banheiros – 127/148 – ar condicionados, camas de alvenarias (casal e solteiro), frigobar, televisores de cubo e armários embutidos de duas portas. O andar possui dois apartamentos especiais que é composto por sala de estar, quarto e banheiro;
- 127 e 128 – são lavabo e depósito;
- 1 Caixa d'água de 5.000 litros.

As instalações são antigas e possui 48 quartos e os condicionadores de ar, frigobares, televisores, ventiladores e armários são bastante antigos.

A classificação das instalações estão entre regular e ruim.

O imóvel é antigo e necessita de uma reforma geral pois seus pisos, revestimentos, ferragens, pias, box, espelhos, armários e bacias sanitárias estão em seu limite de uso. E seu acervo tem destinação definido (hotel), os mesmos se encontram bastante obsoletos;

### 4.6 – Visitas ao imóvel

A visita a unidade foi realizada na data de 29 de outubro de 2020.

2020-10.Lava.BNDES x JAM - avaliação - Coxim

13





# LEBARBENCHON

## PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – ANÁLISE DE DADOS

Av. Afonso Pena nº 3.504 – Sala 74 – 7º Andar - Ed. Empire Center - Centro - Campo Grande/ MS  
CEP: 79002-075 – Telefones (67) 9 9981-0826 e 9 9878-1278 - andrelebarbenchon@gmail.com

### Acesso ao Imóvel:

- 1 – Marco zero considerado – Afonso Pena esquina com Rua Bahia
- 2 – Saída sentido Cuiabá e entrada a direita sentido Rodovia BR 163
- 3 – Distância aproximada do marco zero – 396 KM
- 4 – Roteiro para localização do Imóvel – Verifique pelo Google Maps

### 4.7 – Proprietários

**Nome:** Pedro Marques Garcia, CPF 008.019.911-15 e Leonice Leite Garcia, CPF 176.257001-78.

### 4.8 – Pesquisa de preço do valor da edificação

Pela visita a unidade e pela nossa avaliação classificamos o imóvel entre regular e ruim.

Posteriormente classificamos o imóvel no tipo apresentado na tabela de valores do SINDUSCON/MS – Custo Unitário Básico da Construção Civil.

**TIPO – CSL: Comercial salas e lojas – Padrão normal**

**Valor – R\$ 1.679,00** (valor do m<sup>2</sup> extraídos da Tabela do SINDUSCON/MS de outubro de 2020).

Valor do m<sup>2</sup> admitido pela TABELA DO SINDUSCON/MS - R\$ 1.679,00

Classificação – entre regular e ruim – 40%

O valor do m<sup>2</sup> calculado classificado: R\$ 671,40

Valor arredondado: **R\$ 670,00**

Valor da edificação =

Área construída da edificação admitida x Valor total do m<sup>2</sup> a ser praticado

1.400,00 X 670,00

2020-10.Lava.BNDES x JAM - avaliação - Coxim



14



# LEBARBENCHON

## PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – ANÁLISE DE DADOS

Av. Afonso Pena nº 3.504 – Sala 74 – 7º Andar - Ed. Empire Center - Centro - Campo Grande/ MS  
CEP: 79002-075 – Telefones (67) 9 9981-0826 e 9 9878-1278 - andrelebarbenchon@gmail.com

Valor da edificação calculado - R\$ 938.000,00

Valor da edificação considerada - R\$ 938.000,00

### 4.09 – Pesquisa de preço do valor do lote

Foram pesquisados nas mediações próximas para comercialização e foram coletadas 4 (quatro) amostras e selecionada 2 (dois) para homogeneização de valores. O resultado apresentou os seguintes valores:

Os bairros selecionados para comparação de valores foram:

Amostras Nº de ordem	Cidade/Região	Valor do Terreno	Tamanho M²	Valor M² Total
1 - Site	Vila do Piquiri/BR 163	750.000,00	14.950,00	50,17
2 - Site	Piracema/BR 463	80.000,00	600,00	133,33
SOMA				183,50
MÉDIA (/2)				91,75

Para fins da homogeneização apuramos a média geral e concluímos, como média o valor do m² de R\$ 91,75.

Registramos que as pesquisas dos imóveis foram feitas em dados divulgados, comercializáveis e disponíveis.

As cotações dos imóveis feitas em “sites” normalmente são maiores do que efetivamente realizável. Existe a cultura da renegociação e sempre é adicionada pelo vendedor uma margem de negociação. Assim é plausível uma redução de 10% no valor anunciado.

2020-10.Lava.BNDES x JAM - avaliação - Coxim

15



# LEBARBENCHON

## PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – ANÁLISE DE DADOS

Av. Afonso Pena nº 3.504 – Sala 74 – 7º Andar - Ed. Empire Center - Centro - Campo Grande/ MS

CEP: 79002-075 – Telefones (67) 9 9981-0826 e 9 9878-1278 - andrelebarbenchon@gmail.com

Assim o valor do m<sup>2</sup> do terreno deve ser:

Valor do m<sup>2</sup> R\$ 91,75

Redução de 10%

Valor calculado do m<sup>2</sup>: R\$ 82,57

O valor do terreno a preço de venda é m<sup>2</sup> x o tamanho do terreno que é de 2.607,00 m<sup>2</sup>, temos que o valor do terreno é:

Valor do terreno =

Área do terreno x Valor do preço do terreno a ser praticado

2.607,00 X R\$ 82,57

Valor do terreno calculado – R\$ 215.259,99

**Valor total considerado - R\$ 215.000,00**

### 4.10 – Valor do Imóvel

Somando as partes (edificação e lote apuramos conforme demonstrado abaixo:

Valor considerado Edificação + Valor do lote
R\$ 938.000,00
R\$ 215.000,00

Valor total calculado R\$ - 1.153.000,00

**Valor total admitido R\$ - 1.153.000,00**

2020-10.Lava.BNDES x JAM - avaliação - Coxim

16





# LEBARBENCHON

## PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – ANÁLISE DE DADOS

Av. Afonso Pena nº 3.504 – Sala 74 – 7º Andar - Ed. Empire Center - Centro - Campo Grande/ MS

CEP: 79002-075 – Telefones (67) 9 9981-0826 e 9 9878-1278 - andrelebarbenchon@gmail.com

### **4.11 – Análise do Gestor Imobiliário**

As avaliações de imóveis dependem de muitos fatores, mas o que determina o valor do imóvel será sempre quanto o comprador está disposto a pagar ao vendedor por este bem (imóvel) que se traduz em moeda corrente, ou seja o valor realizável do mesmo.

Neste caso temos que tomar sempre como base o valor de mercado do imóvel que é traduzido pelos anúncios de imóveis semelhantes e comparáveis publicamente no mercado.

Também consultamos informação com corretores da região.

Nesse tópico abordamos as considerações de avaliação do Gestor Imobiliário levando assim nosso conhecimento específico sobre o imóvel avaliado e eventuais observações que são necessárias.

Essas considerações e análises são importantes porque trazem a avaliação aspectos de mensuração, correção e eventual ajuste de valor do imóvel e o acervo de bens comercializáveis.

Registramos que a pesquisa dos imóveis e lotes foram feitos em dados divulgados e comercializáveis

Essas considerações e análises são muito importantes porque trazem a avaliação aspectos de mensuração, correção e eventual ajuste de valores dos bens comercializáveis. Nossas comentários e conclusões foram adotadas em nesta avaliação.

Classificamos o imóvel entre regular e ruim pelas condições em que se encontra o imóvel. Segue em anexo as fotografias do imóvel.

2020-10.Lava.BNDES x JAM - avaliação - Coxim

17



# LEBARBENCHON

## PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – ANÁLISE DE DADOS

Av. Afonso Pena nº 3.504 – Sala 74 – 7º Andar - Ed. Empire Center - Centro - Campo Grande/ MS

CEP: 79002-075 – Telefones (67) 9 9981-0826 e 9 9878-1278 - andrelebarbenchon@gmail.com

Colocamos alguns pontos para a formação de nossa opinião final do valor do imóvel.

- ❖ O imóvel está localizado no BR 163 – eixo Campo Grande – Cuiabá;
- ❖ Mercado imobiliário ainda está com pouca comercialização;
- ❖ O imóvel é antigo.
- ❖ Na região da BR 163 existem vários hotéis na região;
- ❖ O acervo tem destinação definido (hotel);
- ❖ Os valores apurados pelo Perito em comparação com os anúncios estão equitativos;

### 4.12 – Quesitos

#### 4.12.1- Quesitos Exequente

Que Ilustre Sr. Perito determine os limites físicos da matrícula 14.859, pois a redação de tal documento aponta que o terreno possui “10 metros de frente BR 359 e 10 metros de frente para a rodovia 163, entretanto informação diverge da planta de situação constante do loteamento nos arquivos da Secretaria de Urbanismo do Município de Coxim “

#### **Resposta:**

Solicitamos uma Certidão de Registro e Matrícula atualizada e verificamos que a metragem e localização apresentado me como os marcos de marcação do imóvel não foram modificados.

Como a metragem do imóvel é a mesma (2.607,00 mts) e que é a área dado em garantia, entendemos que eventuais diferentes da planta arquivado na Secretaria de Urbanização o do Município de Coxim – MS, não interferem no valor da garantia.

2020-10.Lava.BNDES x JAM - avaliação - Coxim

 18



# LEBARBENCHON

## PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – ANÁLISE DE DADOS

Av. Afonso Pena nº 3.504 – Sala 74 – 7º Andar - Ed. Empire Center - Centro - Campo Grande/ MS

CEP: 79002-075 – Telefones (67) 9 9981-0826 e 9 9878-1278 - andrelebarbenchon@gmail.com

### 5 - Conclusões

1 – O objetivo do presente trabalho foi demonstrar os valores do imóvel a preço de mercado;

2 – O trabalho para desenvolvimento e avaliação do Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica utilizou todos os critérios científicos e técnicos por este profissional devidamente qualificado;

3 – A apuração, classificação e ponderações sobre o valor apurado foram desenvolvidos tecnicamente para permitir apurar um valor realizável do imóvel a preço de mercado;

4 - Foram atendidos todos os mandamentos técnicos e necessários para uma correta mensuração do valor do imóvel que são:

- O valor é estabelecido em transações imobiliárias comercialmente desenvolvidas por interesse das partes, sem constrangimento ou pressões, negociadas por livre arbítrio das partes;
- Considerações e critérios técnicos de mensuração da edificação;
- Bases para apuração do preço do valor do lote;
- A avaliação como o ato de estabelecer o valor de coisas e bens através de bases fidedignas;
- Aproveitamento eficiente – recomendável e tecnicamente possível para a atividade pretendida, observada a tendência tecnológica entre os diversos usos admitidos;

2020-10.Lava.BNDES x JAM - avaliação - Coxim

19





# LEBARBENCHON

## PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – ANÁLISE DE DADOS

Av. Afonso Pena nº 3.504 – Sala 74 – 7º Andar - Ed. Empire Center - Centro - Campo Grande/ MS  
CEP: 79002-075 – Telefones (67) 9 9981-0826 e 9 9878-1278 - andrelebarbenchon@gmail.com

- Contemporaneidade – característica das ofertas de mercado coletadas, em período onde não houve variação significativa de valor de mercado da qual fazem parte.

6 - Visita física ao imóvel avaliado.

7 – O valor de mercado admitido/arredondado de R\$ 1.153.000,00 em novembro de 2020.

8 - Finalizamos, colocando-nos a disposição do Juízo e das partes para os esclarecimentos julgados necessários.

Campo Grande, 27 de novembro de 2020.

**ANDRÉ LEBARBENCHON**

**Contador CRC/MS 3.818/O – Gestor Imobiliário CRECI/MS 4.605**

**Perito Contador - Cadastro Nacional de Perito Contábil – CNPC 2.740**

**Perito Avaliador - Cadastro Nacional de Avaliador Imobiliário – CNAI 4.850**

**Perito**



# LEBARBENCHON

## PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – ANÁLISE DE DADOS

Av. Afonso Pena nº 3.504 – Sala 74 – 7º Andar - Ed. Empire Center - Centro - Campo Grande/ MS  
CEP: 79002-075 – Telefones (67) 9 9981-0826 e 9 9878-1278 - andrelebarbenchon@gmail.com

### ANEXOS

#### ANEXO I

Matrícula atualizada do registro imobiliário (14.859).

#### ANEXO II

Mapa de localização do imóvel.

#### ANEXO III

Pesquisa de preço de lote.

#### ANEXO IV

Pesquisa da tabela do SINDUSCON/MS.

#### ANEXO V

Fotografias.





Número: **0000400-06.2006.4.03.6007**

Classe: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Órgão julgador: **1ª Vara Federal de Coxim**

Última distribuição : **06/12/2006**

Valor da causa: **R\$ 168.375,86**

Assuntos: **Contratos Bancários**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
BNDES (EXEQUENTE)		ANA PAULA BERNARDINO PASCHOINI (ADVOGADO) CARLOS EDUARDO GABINA DE MEDEIROS (ADVOGADO) FABIOLA PATRICIA DE OLIVEIRA LIMA (ADVOGADO) YARA COELHO MARTINEZ (ADVOGADO) MARINA ESTADO DE FREITAS (ADVOGADO)	
J A M GARCIA - ME (EXECUTADO)		JORGE ANTONIO GAI (ADVOGADO) JOHNNY GUERRA GAI (ADVOGADO) ROMULO GUERRA GAI (ADVOGADO)	
JOSE ABILIO MARQUES GARCIA (EXECUTADO)		JORGE ANTONIO GAI (ADVOGADO) JOHNNY GUERRA GAI (ADVOGADO) ROMULO GUERRA GAI (ADVOGADO)	
PEDRO MARQUES GARCIA (EXECUTADO)		JORGE ANTONIO GAI (ADVOGADO) JOHNNY GUERRA GAI (ADVOGADO) ROMULO GUERRA GAI (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
42549 494	27/11/2020 17:16	<a href="#">3 de 6</a>	Outros Documentos



# **LEBARBENCHON**

**PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – ANÁLISE DE DADOS**

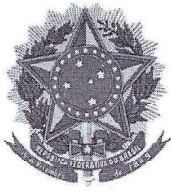
Av. Afonso Pena nº 3.504 – Sala 74 – 7º Andar - Ed. Empire Center - Centro - Campo Grande/ MS

CEP: 79002-075 – Telefones (67) 9 9981-0826 e 9 9878-1278 - andrelebarbenchon@gmail.com

## **ANEXO I**

**Matrícula atualizada do  
registro imobiliário  
(14.859).**





**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS**  
**COMARCA DE COXIM - ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**

Rua Filinto Muller, nº 280, Centro - CEP 79.400-000  
Telefone: (0\*\*67) 3291-8540 / Fax (0\*\*67) 3291-8506 - email: rgicoxim@hotmail.com

**Julio Lima de Almeida**  
Registrador

**Heverton Furtado Simões**  
Escrevente Substituto



**LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL — CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**  
**DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIRCUNSCRIÇÃO DA**  
**COMARCA DE COXIM - MATO GROSSO DO SUL**

**Naudy Castilho Fontoura**  
OFICIAL

MATRÍCULA	FICHA	DATA
14.859	-01-	22-07-1.991

**IMÓVEL** Lóte Urbano Nº. A/2-1-D, com a área de 2.607,00-1  
M2 (dois mil seiscentos e sete metros quadrados), desmembra  
do do lote A/2-1-B, situado no loteamento denominado "ELDO-  
RADO", nesta cidade, medindo 10,00 (dez) metros de frente pa  
ra a Rodovia MS-217; pelo flanco direito em linhas quebra  
das medindo 81,20 (oitenta e um metros e vinte centímetros)  
dividindo com o lote urbano Nº. A/2-1-B; 63,00 (sessenta e  
treis) metros, dividindo com o lote urbano Nº. A/2-1-C (des-  
membrado); 67,10 (essenta e sete metros e dez centímetros),  
dividindo com o lote urbano Nº. A/2-1-C (desmembrado) e 42,50  
(quarenta e dois metros e cinquenta centímetros), dividindo  
com o lote urbano Nº. A/2-1-B (desmembrado); pelo flanco es  
querdo em linhas quebradas 148,00 (cento e quarenta e oito-  
metros), dividindo com o lote urbano Nº. A/2-1-A e 119,60 (c  
ento e dezenove metros e sessenta centímetros), dividindo-  
com o lote urbano Nº. A/2-1-A e fundos, medindo 10,00 (dez)  
metros, para a Rodovia BR-163. Limitando-se ao Norte, com o  
lote urbano Nº. A/2-1-A (remanescente); ao Sul, com o lote -  
urbano Nº. A/2-1-B (desmembrado), lote Nº. A/2-1-C e a Rodovia  
MS-217; ao Leste, com o lote urbano Nº. A/2-1-A (remanescen-  
te) e ao Oeste, com o lote urbano Nº. A/2-1-B (desmembrado) e  
a Rodovia BR-163 e o lote urbano Nº. A/2-1-C. Matrícula Ante  
rior.- número 14.855, livro 02, ficha 01. PRÓPRIETÁRIO.- PE  
DRO MARQUES GARCIA, brasileiro, comerciante, casado pelo re  
gime de comunhão de bens anterior a Lei., 6.515/77, com do-

- continua no verso -

Pedido nº 72.076 Código de segurança: bfc1-8763-f26d-13a4-6e25-e977-1248-047b  
Continua no verso.

Ficha: 01F

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/5DGTZ-K6U6G-WF6AG-B6Y6Q>.

registro



## CONTINUAÇÃO

MATRÍCULA  
14.859FICHA  
01 vr.DATA  
22-07-1.991

dona LEONICE LEITE GARCIA, residente e domiciliado nesta cidade, portador da Carteira de Identidade RG., 44.575-SSP-MT- e do CPF., 008.919.911-15. O Referido é Verdade e dou fé. Coxim-MS, 22 de julho de 1.991. Custas. Cr\$-1.750,00. Oficial



(Naudy Castilho Fontoura).

R-01/14.859, em 10 de abril de 2.001.

**TITULO:-** Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecaria.,

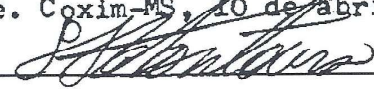
**CREDOR:-** BANCO ROYAL DE INVESTIMENTO S/A., com sede nesta Capital, digo, com sede na Rua Leopoldo Couto de Magalhães / Junior 110 5º andar, Itaim Bibi Jardim Paulista São Paulo Capital, inscrita no CNPJ numero 21.594.726/0001-70.,

**DEVEDORES:-** PEDRO MARQUES GARCIA, brasileiro, comerciante, portador da cedula de Identidade RG., numero 44.575-SSP/MT, e do CIC numero 008.919.911-15 e sua mulher dona LEONICE LEITE GARCIA, brasileira, do larm portadora da Cedula de Identidade, portador do RG., numero 42.845-SSP/MT, inscrita no CPF numero 176.257.001-78, casados pelo regime de comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77 residentes e domiciliados nesta cidade.,

**FORMA DO TITULO, DATA E SERVENTUARIO:-** Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecaria lavrada nas Notas do 16º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, aos 12 dias do mes de janeiro de 2.001, no livro numero 2.501 as fls. 181/185.,

**VALOR:-** R\$ 1.094.174,00 (hum milhão noventa e quatro mil / cento e setenta e quatro reais).

**GARANTIA:-** Em hipoteca de 1ª (primeiro) grau e sem concorrência de terceiros o Imovel constante da presente matricula O referido é verdade e dou fé. Coxim-MS, 10 de abril de 2001 Custas R\$ 563,04. O Oficial.



continua na ficha n.º

Pedido nº 72.076 Código de segurança: bfc1-8763-f26d-13a4-6e25-e977-1248-047b  
Continua na ficha 02 F

Ficha: 01V

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/5DGTZ-K6U6G-WF6AG-B6Y6Q>.

registro







**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS**  
**COMARCA DE COXIM - ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**

Rua Filinto Muller, nº 280, Centro - CEP 79.400-000  
Telefone: (0\*\*67) 3291-8540 / Fax (0\*\*67) 3291-8506 - email: rgicoxim@hotmail.com

Julio Lima de Almeida  
Registrador

Heverton Furtado Simões  
Escrevente Substituto

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL - CARTÓRIO DO 1.º OFÍCIO**  
**DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIRCUNSCRIÇÃO DA**  
**COMARCA DE COXIM - MATO GROSSO DO SUL**

HERVÊ MENDES FONTOURA (IN MEMORIAM)

LUIZ HERVÊ CASTILHO FONTOURA

1.ª TABELÃO DE NOTAS

NAUDY CASTILHO FONTOURA

SUBSTITUTA

MATRÍCULA

14.859

FICHA

002

DATA

06/07/2007

R-02/14.859, em 06 de julho de 2007. (Protocolo nº 105844, fls 110, Livro 1-P).

**TÍTULO:** Mandado de Penhora.

**EXECUTADO:** POSTO TAQUARI E OUTROS.

**EXEQUENTE:** BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONOMICO E SOCIAL - BNDES.

**FORMA DO TÍTULO:** Auto de Penhora, extraído do Processo de Execução de Título Extrajudicial nº 2006.60.07.000286-2, expedido pela 1ª Vara Federal de Coxim/ 7ª Subseção Judiciária de Mato Grosso do Sul, devidamente assinado pela Analista Judiciária Andréia Ermantina Ramos (RF 5209), autenticada pelo diretor de Secretaria Luis Sebastião Micali (RF 3033), expedido aos 16 (dezesesseis) dias do mês de novembro de 2006.

**VALOR:** R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais).

**CONDIÇÕES:** Não há.

O referido é verdade e dou fé. Coxim - MS, 06 de julho de 2007. Emolumentos: R\$ 2.200,00; FUNJECC 10% R\$ 220,00; FUNJECC 3% R\$ 66,00. Tabelião, (Luiz Hervê Castilho Fontoura).

AV-03/14.859, em 28 de janeiro de 2008. (Protoc.106.933, Livro 1-P, fls. 243 - 22/01/2008). Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento firmado por JOSE RAIMUNDO DOS SANTOS, brasileiro, casado, pecuarista e comerciante, residente e domiciliado na Rua Floriano Peixoto, nº 310, Centro, nesta cidade, e ainda conforme Certidão expedida pela 2ª Vara Ci/Cr desta comarca em 21/01/2008, devidamente assinada pela Srª Nilza Helena Ribeiro, para constar a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 011.08.000172-7, tendo como valor atribuído a causa R\$ 232.198,71 (duzentos e trinta e dois mil, cento e noventa e oito reais e setenta e um centavos), em que figuram como exequente Jose Raimundo dos Santos, portador do CPF nº 048.292.391-15 e executado Posto Taquari Ltda, inscrito no CNPJ sob o nº 15.576.317/0001-48. O referido é verdade e dou fé. Emolumentos: R\$ 108,00; FUNJECC 10% R\$ 10,80; FUNJECC 3% R\$ 3,24. (Q.S. 13451 - 29/01/2008). Coxim-MS, 28 de janeiro de 2008. Escrevente, (Maria José Lara Barros).

R-04/14.859, em 18 de setembro de 2008. (Protocolo nº 108.322, fls. 103, Livro 1-Q 12/09/08). Procede-se esta averbação em conformidade com o mandado de Penhora, extraído do processo de nº 011.08.0001727, de Ação de Execução de Títulos Executivo Extrajudicial em iramite na 2ª Vara Cível Central da Comarca de Coxim/MS,

— continua no verso —

Pedido nº 72.076 Código de segurança: bfc1-8763-f26d-13a4-6e25-e977-1248-047b  
Continua no verso.

Ficha: 02F

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validade/5DGTZ-K6U6G-WF6AG-B6Y5Q>.

registro



## CONTINUAÇÃO

MATRÍCULA

14.859

FICHA

002 verso

DATA

18/09/2008

devidamente assinado pelo SR. Diretor de Cartório Nilson Viana de Oliveira, em 14 julho de 2008 tendo como valor da causa R\$ 232.198,71 (duzentos e trinta e dois mil e cento e noventa e oito reais e setenta e um centavos), em que figuram como partes: JOSE RAIMUNDO DOS SANTOS, CPF, em face de POSTO TAQUARI LTDA, CNPJ/MF, para constar a **PENHORA** do imóvel objeto desta matrícula. O referido é verdade e dou fé. Coxim - MS, 18 de setembro de 2008. Emol. R\$ 108,00. FUNJECC 10% R\$ 10,80. FUNJECC 3% R\$ 3,24 (O.S. nº 108322 - 12/09/2008). Oficial, (Luiz Hervê Castilho Fontoura).

**R-05/14.859**, em 20 de Outubro de 2008. (Prot. nº 108.568, folhas 120, do Livro 1-Q). Procede-se esta averbação, para constar que o **REGIME DE BENS** do Casamento celebrado entre JOSE RAIMUNDO DOS SANTOS e MARILENE COELHO TOLENTINO DOS SANTOS, que é o regime de **comunhão universal de bens**, conforme Escritura Publica de Pacto Antenupcial lavrada no Cartório Santos Pereira - 2º Ofício de Registro Civil e Notas, de Campo Grande - MS, no dia 17/01/1986, no Livro 552, Folhas 192 daquela serventia. Documentos arquivados na pasta de Averbações do Livro 02, deste Cartório. O referido é verdade e dou fé. Coxim-MS, 20 de Outubro de 2008. Emolumentos: R\$ 50,00; FUNJECC 10% R\$ 5,00; FUNJECC 3% R\$ 1,50. (O.S. 22275). O Tabelião, (Luiz Hervê Castilho Fontoura).

Certifico que esta fotocópia em INTEIRO TEOR é reprodução fiel da matrícula de nº **14859**, Livro 02, deste Registro de Imóveis. O Referido é verdade e dou fé. Coxim - MS, 20 de novembro de 2020 14:11:36. Válido somente com selo de fiscalização e por 30 dias (Dec. Lei 93.240/96).

CUSTAS (Emolumentos: R\$ 29,00; FUNJECC (10%): R\$ 2,90; FUNADEP (6%): R\$ 1,74; FUNDE-PGE (4%): R\$ 1,16; FEADMP/MS (10%): R\$ 2,90; Valor Selo: R\$ 1,50). **TOTAL: R\$ 39,20.** Selo digital utilizado nº **AEB00166-989-NOR.** Consulta: <http://www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php>. Válido somente com selo de fiscalização e por 30 dias (Dec. Lei 93.240/96).

— continua na ficha n.º —

Pedido nº 72.076 Código de segurança: bfc1-8763-f26d-13a4-6e25-e977-1248-047b

Ficha: 02V

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/5DG7Z-K6U6G-WF6AG-B6Y6Q>.

Registro







## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 5DGTZ-K6U6G-WF6AG-B6Y6Q

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador  
Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Joyce Kelly Bandeira Pedroso (CPF 022.187.301-54)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/5DGTZ-K6U6G-WF6AG-B6Y6Q>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe  
o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>







Número: **0000400-06.2006.4.03.6007**

Classe: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Órgão julgador: **1ª Vara Federal de Coxim**

Última distribuição : **06/12/2006**

Valor da causa: **R\$ 168.375,86**

Assuntos: **Contratos Bancários**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
BNDES (EXEQUENTE)		ANA PAULA BERNARDINO PASCHOINI (ADVOGADO) CARLOS EDUARDO GABINA DE MEDEIROS (ADVOGADO) FABIOLA PATRICIA DE OLIVEIRA LIMA (ADVOGADO) YARA COELHO MARTINEZ (ADVOGADO) MARINA ESTADO DE FREITAS (ADVOGADO)	
J A M GARCIA - ME (EXECUTADO)		JORGE ANTONIO GAI (ADVOGADO) JOHNNY GUERRA GAI (ADVOGADO) ROMULO GUERRA GAI (ADVOGADO)	
JOSE ABILIO MARQUES GARCIA (EXECUTADO)		JORGE ANTONIO GAI (ADVOGADO) JOHNNY GUERRA GAI (ADVOGADO) ROMULO GUERRA GAI (ADVOGADO)	
PEDRO MARQUES GARCIA (EXECUTADO)		JORGE ANTONIO GAI (ADVOGADO) JOHNNY GUERRA GAI (ADVOGADO) ROMULO GUERRA GAI (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
42550310	27/11/2020 17:16	<a href="#">4 de 6</a>	Outros Documentos

# **LEBARBENCHON**

**PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – ANÁLISE DE DADOS**

Av. Afonso Pena nº 3.504 – Sala 74 – 7º Andar - Ed. Empire Center - Centro - Campo Grande/ MS

CEP: 79002-075 – Telefones (67) 9 9981-0826 e 9 9878-1278 - andrelebarbenchon@gmail.com

## **ANEXO II**

### **Mapa de localização do imóvel.**









Imagens ©2020 CNES / Airbus, Maxar Technologies, Dados do mapa ©2020 50 m

BR-163

BR-163





Número: **0000400-06.2006.4.03.6007**

Classe: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Órgão julgador: **1ª Vara Federal de Coxim**

Última distribuição : **06/12/2006**

Valor da causa: **R\$ 168.375,86**

Assuntos: **Contratos Bancários**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
BNDES (EXEQUENTE)		ANA PAULA BERNARDINO PASCHOINI (ADVOGADO) CARLOS EDUARDO GABINA DE MEDEIROS (ADVOGADO) FABIOLA PATRICIA DE OLIVEIRA LIMA (ADVOGADO) YARA COELHO MARTINEZ (ADVOGADO) MARINA ESTADO DE FREITAS (ADVOGADO)	
J A M GARCIA - ME (EXECUTADO)		JORGE ANTONIO GAI (ADVOGADO) JOHNNY GUERRA GAI (ADVOGADO) ROMULO GUERRA GAI (ADVOGADO)	
JOSE ABILIO MARQUES GARCIA (EXECUTADO)		JORGE ANTONIO GAI (ADVOGADO) JOHNNY GUERRA GAI (ADVOGADO) ROMULO GUERRA GAI (ADVOGADO)	
PEDRO MARQUES GARCIA (EXECUTADO)		JORGE ANTONIO GAI (ADVOGADO) JOHNNY GUERRA GAI (ADVOGADO) ROMULO GUERRA GAI (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
42550312	27/11/2020 17:16	<a href="#">5 de 6</a>	Outros Documentos

# **LEBARBENCHON**

**PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – ANÁLISE DE DADOS**

Av. Afonso Pena nº 3.504 – Sala 74 – 7º Andar - Ed. Empire Center - Centro - Campo Grande/ MS

CEP: 79002-075 – Telefones (67) 9 9981-0826 e 9 9878-1278 - andrelebarbenchon@gmail.com

## **ANEXO III**

Pesquisa de preço de  
lote.





1/2020



Venda Terreno Vila do Pequi Coxim 317126 | INFOIMÓVEIS

VENDA

## Área em Coxim na BR 163

## DADOS DO IMÓVEL

ID: 317126

Tipo	Terreno
Cidade/UF	Coxim - MS
Bairro	Vila do Pequi
Endereço	BR 163
Área total	14.950,00 m²

VALOR TOTAL:

R\$ 750.000,00

## DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- Aceita financiamento

Área com 14.950 m².

## OBSERVAÇÕES

De frente para BR 163, sentido Cuiabá a 2,5 km de distância da entrada principal de Coxim. Aceita negociação avista e formas de pagamento. Área já está desmembrada e documentada. Esta próximo a polícia rodoviária federal e ao Aeroporto. Local em crescimento, área muito boa para empresas e loteamento.

## CONTATO COM O ANUNCIANTE



Colméia Corretora de Imóveis

CRECI: 298-J

Rua Pedro Celestino, 409 - Centro - Campo Grande / MS

(67) 99109-6727 - WhatsApp

(67) 3029-0226

Anunciante do Infoimóveis desde 04/2007

\* O Infoimóveis não se responsabiliza pelas informações e imagens contidas nesta página, sendo todas elas únicas e exclusivamente de responsabilidade do anunciante.

## LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

ANDRÉ LEBARBENCHON  
PERITO

INFOIMÓVEIS - Todos os direitos reservados

Sites parceiros: SHOPCAR - SHOPBOATS - EMCONSULTA



17/11/2020



Venda Terreno Piracema Coxim 349552 | INFOIMÓVEIS

VENDA

#### DADOS DO IMÓVEL

ID: 349552

Tipo	Terreno
Cidade/UF	Coxim - MS
Bairro	Piracema
Endereço	Rodovia BR 163
Área total	600,00 m²

VALOR TOTAL:

**R\$ 80.000,00**

#### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- Água
- Muro
- Asfalto
- Rede elétrica

Ótimo terreno para comércio. Fica as margens da BR 163 de frente ao Hotel Bufalo Branco.



#### CONTATO COM O ANUNCIANTE

Angela Maria Falco Fernandes

CRECI. 9989

Rua Getúlio Vargas, 376 - Senhor Divino - Coxim / MS

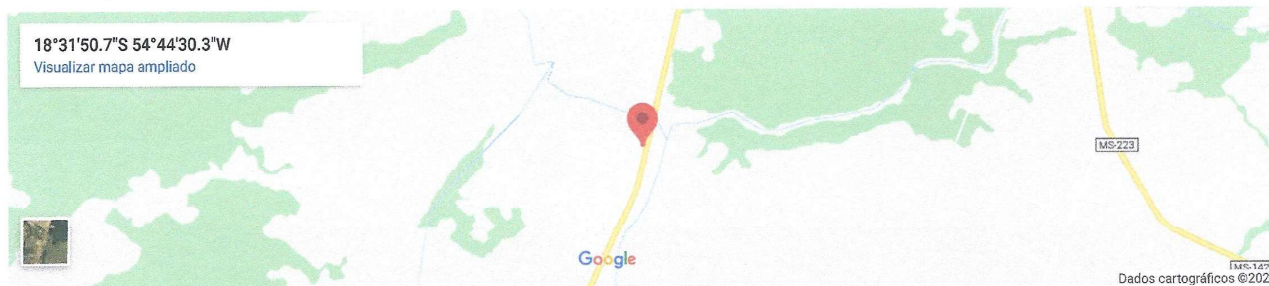
VIVO - (67) 99931-2858 - WhatsApp

Anunciante do Infoimóveis desde 09/2019

\* O Infoimóveis não se responsabiliza pelas informações e imagens contidas nesta página, sendo todas elas únicas e exclusivamente de responsabilidade do anunciante.

#### LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

18°31'50.7"S 54°44'30.3"W  
Visualizar mapa ampliado



INFOIMOVEIS - Todos os direitos reservados

Sites parceiros: SHOPCAR - SHOPBOATS - EMCONSULTA



# **LEBARBENCHON**

**PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – ANÁLISE DE DADOS**

Av. Afonso Pena nº 3.504 – Sala 74 – 7º Andar - Ed. Empire Center - Centro - Campo Grande/ MS

CEP: 79002-075 – Telefones (67) 9 9981-0826 e 9 9878-1278 - andrelebarbenchon@gmail.com

## **ANEXO IV**

### **Pesquisa da tabela do SINDUSCON/MS.**





## CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO

MÊS: OUTUBRO 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 OUTUBRO 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, submuros, 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\$/m²	var.% mês
R-1	1.261,95	1,41%
PP-4	1.218,99	1,50%
R-8	1.156,48	1,50%
PIS	889,83	0,59%

PADRÃO NORMAL		
Projeto	R\$/m²	var.% mês
R-1	1.473,54	1,66%
PP-4	1.431,67	1,43%
R-8	1.256,01	1,47%
R-16	1.223,35	1,51%

PADRÃO ALTO		
Projeto	R\$/m²	var.% mês
R-1	1.837,51	1,68%
R-8	1.517,32	1,54%
R-16	1.597,68	1,20%

CUB/M² - R8-N = R\$ 1256,01

VAR. MENSAL	1,47%
Mão de obra	0,00%
Material	2,99%
Despesas Administr.	0,00%
Equipamentos	0,00%

CUSTO TOTAL	100,00%	1.256,01
Mão de obra (encargos 134,39 %)	45,52%	571,74
Material	49,91%	626,97
Despesas Administrativas	3,52%	44,15
Equipamentos	1,05%	13,20

### PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS

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

PADRÃO NORMAL		
Projeto	R\$/m²	var.% mês
CAL - 8	1.469,19	1,08%
CSL - 8	1.243,99	1,16%
CSL - 16	1.679,00	1,15%

PADRÃO ALTO		
Projeto	R\$/m²	var.% mês
CAL - 8	1.574,04	1,16%
CSL - 8	1.359,51	1,23%
CSL - 16	1.828,33	1,22%

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

Projeto	R\$/m²	var.% mês
RP1Q	1.251,96	1,38%
GI	674,77	1,31%

#### 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





Número: **0000400-06.2006.4.03.6007**

Classe: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Órgão julgador: **1ª Vara Federal de Coxim**

Última distribuição : **06/12/2006**

Valor da causa: **R\$ 168.375,86**

Assuntos: **Contratos Bancários**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
BNDES (EXEQUENTE)		ANA PAULA BERNARDINO PASCHOINI (ADVOGADO) CARLOS EDUARDO GABINA DE MEDEIROS (ADVOGADO) FABIOLA PATRICIA DE OLIVEIRA LIMA (ADVOGADO) YARA COELHO MARTINEZ (ADVOGADO) MARINA ESTADO DE FREITAS (ADVOGADO)	
J A M GARCIA - ME (EXECUTADO)		JORGE ANTONIO GAI (ADVOGADO) JOHNNY GUERRA GAI (ADVOGADO) ROMULO GUERRA GAI (ADVOGADO)	
JOSE ABILIO MARQUES GARCIA (EXECUTADO)		JORGE ANTONIO GAI (ADVOGADO) JOHNNY GUERRA GAI (ADVOGADO) ROMULO GUERRA GAI (ADVOGADO)	
PEDRO MARQUES GARCIA (EXECUTADO)		JORGE ANTONIO GAI (ADVOGADO) JOHNNY GUERRA GAI (ADVOGADO) ROMULO GUERRA GAI (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
42550316	27/11/2020 17:16	<a href="#">6 de 6</a>	Outros Documentos

# **LEBARBENCHON**

**PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – ANÁLISE DE DADOS**

Av. Afonso Pena nº 3.504 – Sala 74 – 7º Andar - Ed. Empire Center - Centro - Campo Grande/ MS

CEP: 79002-075 – Telefones (67) 9 9981-0826 e 9 9878-1278 - andrelebarbenchon@gmail.com

## **ANEXO V**

### **Fotografias.**











20201029\_154035



20201029\_154048



20201029\_154123



20201029\_155428



20201029\_155452



20201029\_155459



20201029\_155504



20201029\_155516



20201029\_155524



20201029\_155601



20201029\_155608



20201029\_155629



20201029\_155644



20201029\_155712



20201029\_155728



20201029\_155738



20201029\_155747



20201029\_155800



20201029\_155806



20201029\_155827



20201029\_155846



20201029\_155856



20201029\_155927



20201029\_155936



20201029\_155943



20201029\_160013



20201029\_160022



20201029\_160030



20201029\_160051



20201029\_160125



20201029\_160136



20201029\_160150



20201029\_160159



20201029\_160209



20201029\_160312







20201029\_160319



20201029\_160330



20201029\_160401



20201029\_160408



20201029\_160414



20201029\_160435



20201029\_160444



20201029\_160452



20201029\_160527



20201029\_160534



20201029\_160540



20201029\_160601



20201029\_160608



20201029\_160614



20201029\_160640



20201029\_160652



20201029\_160659



20201029\_160708



20201029\_160728



20201029\_160735



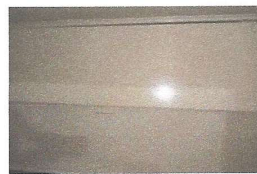
20201029\_160742



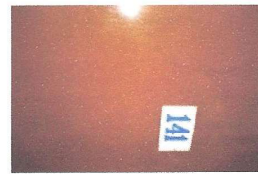
20201029\_160805



20201029\_160820



20201029\_160834



20201029\_160843



20201029\_160854



20201029\_160859



20201029\_160907



20201029\_160916



20201029\_160932



20201029\_160938



20201029\_160945



20201029\_161024



20201029\_161033



20201029\_161041







20201029\_161045



20201029\_161058



20201029\_161207



20201029\_161222



20201029\_161227



20201029\_161234



20201029\_161249



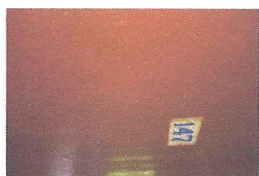
20201029\_161303



20201029\_161310



20201029\_161321



20201029\_161340



20201029\_161345



20201029\_161356



20201029\_161407



20201029\_161413



20201029\_161420



20201029\_161426



20201029\_161445



20201029\_161500



20201029\_161516



20201029\_161541



20201029\_161549



20201029\_161556



20201029\_161642



20201029\_161654



20201029\_161702



20201029\_161735



20201029\_161742



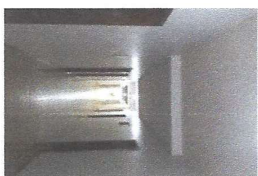
20201029\_161748



20201029\_161833



20201029\_161837



20201029\_161848



20201029\_161907



20201029\_161920



20201029\_161936







20201029\_162135



20201029\_162147



20201029\_162158



20201029\_162216



20201029\_162224



20201029\_162237



20201029\_162254



20201029\_162301



20201029\_162313



20201029\_162327



20201029\_162332



20201029\_162345



20201029\_162406



20201029\_162411



20201029\_162420



20201029\_162424



20201029\_162454



20201029\_162501



20201029\_162512



20201029\_162529



20201029\_162535



20201029\_162544



20201029\_162557



20201029\_162602



20201029\_162608



20201029\_162612



20201029\_162625



20201029\_162632



20201029\_162639



20201029\_162649



20201029\_162706



20201029\_162715



20201029\_162727



20201029\_162732



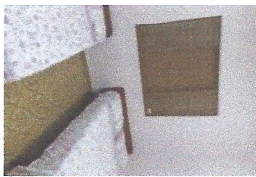
20201029\_162747







20201029\_162844



20201029\_162852



20201029\_162859



20201029\_162908



20201029\_163029



20201029\_163035



20201029\_163044



20201029\_163056



20201029\_163100



20201029\_163115



20201029\_163122



20201029\_163136



20201029\_163158



20201029\_163205



20201029\_163212



20201029\_163232



20201029\_163237



20201029\_163245



20201029\_163259



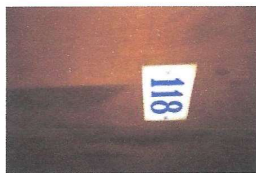
20201029\_163305



20201029\_163314



20201029\_163319



20201029\_163335



20201029\_163344



20201029\_163358



20201029\_163404



20201029\_163417



20201029\_163424



20201029\_163437



20201029\_163453



20201029\_163458



20201029\_163510



20201029\_163513



20201029\_163525



20201029\_163538







20201029\_163544



20201029\_163555



20201029\_163607



20201029\_163613



20201029\_163626



20201029\_163629



20201029\_163645



20201029\_163652



20201029\_163705



20201029\_163721



20201029\_163728



20201029\_163737



20201029\_163816



20201029\_164016



20201029\_164021



20201029\_164035



20201029\_164043



20201029\_164048



20201029\_164103



20201029\_164108



20201029\_164126



20201029\_164410



20201029\_164416



20201029\_164420



20201029\_164431



20201029\_164437



20201029\_164443



20201029\_164450



20201029\_164459



20201030\_091635



20201030\_091643



20201030\_091651



20201030\_091725



20201030\_091730



20201030\_091738





Número: **0000400-06.2006.4.03.6007**

Classe: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Órgão julgador: **1ª Vara Federal de Coxim**

Última distribuição : **06/12/2006**

Valor da causa: **R\$ 168.375,86**

Assuntos: **Contratos Bancários**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
BNDES (EXEQUENTE)		ANA PAULA BERNARDINO PASCHOINI (ADVOGADO) CARLOS EDUARDO GABINA DE MEDEIROS (ADVOGADO) FABIOLA PATRICIA DE OLIVEIRA LIMA (ADVOGADO) YARA COELHO MARTINEZ (ADVOGADO) MARINA ESTADO DE FREITAS (ADVOGADO)	
J A M GARCIA - ME (EXECUTADO)		JORGE ANTONIO GAI (ADVOGADO) JOHNNY GUERRA GAI (ADVOGADO) ROMULO GUERRA GAI (ADVOGADO)	
JOSE ABILIO MARQUES GARCIA (EXECUTADO)		JORGE ANTONIO GAI (ADVOGADO) JOHNNY GUERRA GAI (ADVOGADO) ROMULO GUERRA GAI (ADVOGADO)	
PEDRO MARQUES GARCIA (EXECUTADO)		JORGE ANTONIO GAI (ADVOGADO) JOHNNY GUERRA GAI (ADVOGADO) ROMULO GUERRA GAI (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
46012406	23/02/2021 17:55	<a href="#">Complementação de laudo pericial</a>	Juntada de Laudo Pericial

# LEBARBENCHON

## PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – ANÁLISE DE DADOS

Av. Afonso Pena nº 3.504 – Sala 74 – 7º Andar - Ed. Empire Center - Centro - Campo Grande/ MS

CEP: 79002-075 – Telefones (67) 9 9981-0826 e 9 9878-1278 - andrelebarbenchon@gmail.com

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DA PRIMEIRA VARA  
FEDERAL DE COXIM - MS**

**PROCESSO Nº 0000400-06. 2006.4.03.6007**

**EXEQUENTE: Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social -  
BNDES**

**EXECUTADO: J A M GARCIA - ME E OUTROS**

**ANDRÉ LEBARBENCHON**, Brasileiro, Casado Contador - registro profissional CRC/MS 3.818/O, Contador credenciado no Cadastro Nacional de Perito Contador – CNPC nº 2.740; Gestor Imobiliário - registro profissional CRECI/MS 4.605, Avaliador credenciado no Cadastro Nacional de Avaliador Imobiliário - CNAI nº 4.850 informar que as comunicações, se assim desejarem, podem ser feitas pelo e-mail [andrelebarbenchon@gmail.com](mailto:andrelebarbenchon@gmail.com) e endereço que segue:

**Av. Afonso Pena nº 3.504 – Sala 74 – 7º Andar –  
Ed. Empire Center - Centro - Campo Grande - MS  
CEP: 79002-075 – Fones (67) 99981-0826 e 99878-1278**

1 – A juntada do ESCLARECIMENTO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO  
MERCADOLÓGICA;

2021-02.Pesc.BNDES x JAM

1





# LEBARBENCHON

## PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – ANÁLISE DE DADOS

Av. Afonso Pena nº 3.504 – Sala 74 – 7º Andar - Ed. Empire Center - Centro - Campo Grande/ MS  
CEP: 79002-075 – Telefones (67) 9 9981-0826 e 9 9878-1278 - andrelebarbenchon@gmail.com

Termos em que,  
Pede deferimento.

Campo Grande, 23 de fevereiro de 2021.

**ANDRÉ LEBARBENCHON**

**Contador CRC/MS 3.818/O – Gestor Imobiliário CRECI/MS 4.605**

**Perito Contador - Cadastro Nacional de Perito Contábil -CNPIC 2.740**

**Perito Avaliador - Cadastro Nacional de Avaliador Imobiliário – CNAI 4850**

**Perito Contador e Avaliador - Cadastro no TJMS 2021-012.00021**

**Perito/Avaliador/Analista**



# LEBARBENCHON

## PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – ANÁLISE DE DADOS

Av. Afonso Pena nº 3.504 – Sala 74 – 7º Andar - Ed. Empire Center - Centro - Campo Grande/ MS

CEP: 79002-075 – Telefones (67) 9 9981-0826 e 9 9878-1278 - andrelebarbenchon@gmail.com

### ***Esclarecimento***

## ***LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA***

***PROCESSO Nº 0000400-06. 2006.4.03.6007***

***EXEQUENTE: BANCO NACIONAL DE  
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL - BNDES  
EXECUTADO: J A M GARCIA - ME E OUTROS***

### **1 - Esclarecimentos iniciais**

Houve comentários e concordância pelo Exequente e pelos Executados houve discordância com relação ao LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

### **1 – Comentários dos Autores**

Em sua peça o assistente técnico do Exequente - BNDES questionou que seria prerrogativa de Engenheiro a avaliação e que o Perito não estaria qualificado para o trabalho por não ser "Engenheiro" Os técnicos do Exequente - BNDES estão errados. A avaliação é prerrogativa sim do **Corretor Avaliador** conforme

3

2021-02.Pesc.BNDES x JAM



# LEBARBENCHON

## PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – ANÁLISE DE DADOS

Av. Afonso Pena nº 3.504 – Sala 74 – 7º Andar - Ed. Empire Center - Centro - Campo Grande/ MS

CEP: 79002-075 – Telefones (67) 9 9981-0826 e 9 9878-1278 - andrelebarbenchon@gmail.com

contido no Lei 6.530 de 12/05/78, em seu artigo terceiro a seguir transcrito indica em seu enunciado há prerrogativas do a seguir transcrito:

*Art. 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.*

*Completando as suas prerrogativas a resolução COFECI nº 957/2006, em seus artigos primeiro e segundo a competência para elaboração do parecer técnico de avaliação mercadológica – PTAM, a seguir produzido:*

### DA COMPETÊNCIA

*Art. 1º – A elaboração de Parecer Técnico para determinação do valor de mercado de imóvel será permitida ao Corretor de Imóveis, observado o disposto na presente Resolução.*

*Parágrafo Único – Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor comercial de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente.*

### DA COMPETÊNCIA PARA ELABORAÇÃO DE PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

*Art. 2º – É competente para elaboração de parecer técnico de avaliação mercadológica o Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis e com inscrição válida no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários que seja, cumulativa ou alternativamente:*

*I) possuidor de diploma de curso superior em gestão imobiliária ou equivalente;*

*II) possuidor de certificado de conclusão de curso de avaliação imobiliária.*

*Parágrafo Único – Somente serão aceitos, para fins de inscrição no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, os certificados de cursos reconhecidos pelo COFECI.*





# LEBARBENCHON

## PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – ANÁLISE DE DADOS

Av. Afonso Pena nº 3.504 – Sala 74 – 7º Andar - Ed. Empire Center - Centro - Campo Grande/ MS

CEP: 79002-075 – Telefones (67) 9 9981-0826 e 9 9878-1278 - andrelebarbenchon@gmail.com

Anexamos a decisão do STF que confirmou como prerrogativa do Corretor a função de Avaliador Corretor-Avaliação.

Texto Produzido por COFECI [www.cofeci.gov.br](http://www.cofeci.gov.br)

*A discussão terminou no final do ano passado. A ação, que colocou de um lado engenheiros, arquitetos e agrônomos, e de outro, corretores de imóveis, tramitava desde 2007 na 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região (TRF-1). A sentença proferida pelo Juiz da 1ª Vara da Justiça Regional Federal (TRF), pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ) e pelo Supremo Tribunal Federal (STF) é uma sentença declaratória. Ou seja, as entidades representantes dos engenheiros pretendiam obter uma certeza jurídica sobre algo que era fonte de dúvidas, não existe mais dúvida o corretor avalia valor de mercado e o engenheiro custo de construção. O Juiz julgou improcedente o pedido do CONFEA e IBAPE pelo qual pretendiam declarar a nulidade da resolução no, 957/2006 (que foi substituída em 2007 pela resolução no 1,064), do COFECI, que prevê a possibilidade de o corretor de imóveis elaborarem parecer técnico de avaliação mercadológica, desde que ele possua diploma de curso superior em gestão imobiliária ou equivalente e/ou certificado de conclusão de curso de avaliação de imóveis. Para o corretor emitir um parecer técnico mercadológico, ele tem de estar inscrito no Cadastro Nacional de Avaliação Imobiliário (CNAI). Esse cadastro foi instituído pelo Cofeci em 2006 e o corretor avaliador só pode ser inscrito após concluir curso de qualificação.*

O Assistente Técnico do Exequente - BNDES **concordou** com o LAUDO PERICIAL DO PERITO.



# LEBARBENCHON

## PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – ANÁLISE DE DADOS

Av. Afonso Pena nº 3.504 – Sala 74 – 7º Andar - Ed. Empire Center - Centro - Campo Grande/ MS

CEP: 79002-075 – Telefones (67) 9 9981-0826 e 9 9878-1278 - andrelebarbenchon@gmail.com

## **2 – Aspectos levantados pelos Executados**

Os Executados questionaram em todo a sua peça que o Laudo do Perito está errado, justificando que o mesmo não considerou o ponto comercial (fundo de comércio).

O Perito com relação aos questionamentos colocados, vem informar e apontar os seguintes esclarecimentos:

- Que os valores apresentados no Laudo do Perito são diferentes dos valores já apresentado em outras oportunidades. Destacamos que utilizamos critérios diferentes por serem mais adequado;
- As determinações técnicas do valor de mercado foi conduzida através do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, tendo sido efetuada a amostragem, sendo adequado, cuja avaliações está no ANEXO III;
- A classificação do imóvel entre Regular e Ruim foi definido pelas condições de como se encontra o bem. O imóvel é muito antigo e necessita de uma reforma geral pois seus pisos, revestimentos, ferragens, pias, box, espelhos, armários e bacias sanitárias estão em seu limite de uso e o imóvel tem dois pavimentos e não possui adaptações para deficientes físicos, tais como, elevadores, rampas de acesso e corrimões nas escadas. E seu acervo tem destinação definido (hotel), os mesmos se encontram bastante obsoletos, conforme fotos em anexo ao Laudo;
- Pela descrição e pelas fotos é possível a constatação da classificação do imóvel;



# LEBARBENCHON

## PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – ANÁLISE DE DADOS

Av. Afonso Pena nº 3.504 – Sala 74 – 7º Andar - Ed. Empire Center - Centro - Campo Grande/ MS

CEP: 79002-075 – Telefones (67) 9 9981-0826 e 9 9878-1278 - andrelebarbenchon@gmail.com

- Não foi avaliado o ponto comercial (fundo comércio), simplesmente porque não foi pedido em nenhum quesito e nem deferido na nomeação e delimitação da perícia, esclarecemos que a avaliação do ponto comercial, ou seja, fundo de comércio não trata de perícia de avaliação e sim contábil, caso seja necessário a realização de perícia de fundo de comércio será cobrado um novo valor, pois trata-se de outra perícia;
- Destacamos que o ponto comercial é avaliado através do Balanço da empresa e que são apuradas várias contas contábeis como disponível, clientes, outras contas, estoque, imobilizado (móveis, imóveis e terrenos), fornecedores, impostos, tributos, financiamentos, contingências, valor patrimonial e resultado da empresa (lucro ou prejuízo);

### **3 – Conclusões**

1 - O trabalho teve como objeto a avaliação do imóvel dado em garantia ao Exequente pelo Executado;

2 - A apuração, classificação e ponderações sobre o valor apurado foram desenvolvidos tecnicamente para permitir um valor realizável do imóvel a preço de mercado;

3 - Foram atendidos todos os mandamentos técnicos das normas e legislações necessárias para uma correta mensuração do valor do imóvel que são:

- O valor é estabelecido em transações imobiliárias comercialmente desenvolvidas por interesse das partes, sem constrangimento ou pressões, negociadas por livre arbítrio das partes;

7

2021-02.Pesc.BNDES x JAM





# LEBARBENCHON

## PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – ANÁLISE DE DADOS

Av. Afonso Pena nº 3.504 – Sala 74 – 7º Andar - Ed. Empire Center - Centro - Campo Grande/ MS

CEP: 79002-075 – Telefones (67) 9 9981-0826 e 9 9878-1278 - andrelebarbenchon@gmail.com

- Considerações e critérios técnicos de mensuração da edificação;
- Bases para apuração do preço do valor do lote;
- Aproveitamento eficiente – recomendável e tecnicamente possível para a atividade pretendida, observada a tendência tecnológica entre os diversos usos admitidos;
- Contemporaneidade – característica das ofertas de mercado coletadas, em período onde não houve variação significativa de valor de mercado da qual fazem parte.

4 - Visita física ao imóvel avaliado;

5 - Com relação ao valor apresentado no Laudo de Avaliação concluímos que não merecem qualquer tipo de correções, visto que, as provas das cotações e as demais informações estão no corpo do LAUDO ou em seus anexos, as pesquisas dos imóveis foram feitas em dados divulgados, comercializáveis e disponíveis e a classificação do imóvel entre Regular e Ruim foi definido pelas condições de como se encontra o bem;

6 - Finalizamos, colocando-nos a disposição do Juízo e das partes para os esclarecimentos julgados necessários.

Campo Grande, 22 de fevereiro de 2021.



# LEBARBENCHON

## PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – ANÁLISE DE DADOS

Av. Afonso Pena nº 3.504 – Sala 74 – 7º Andar - Ed. Empire Center - Centro - Campo Grande/ MS

CEP: 79002-075 – Telefones (67) 9 9981-0826 e 9 9878-1278 - andrelebarbenchon@gmail.com

### **ANDRÉ LEBARBENCHON**

**Contador CRC/MS 3.818/O – Gestor Imobiliário CRECI/MS 4.605**

**Perito Contador - Cadastro Nacional de Perito Contábil -CNPC 2.740**

**Perito Avaliador - Cadastro Nacional de Avaliador Imobiliário – CNAI 4850**

**Perito Contador e Avaliador - Cadastro no TJMS 2021-012.00021**

**Perito/Avaliador/Analista**

