



LAUDO TÉCNICO PARA DETERMINAÇÃO DE VALORES DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

COMISSÃO DE LEILÃO DE BENS IMÓVEIS:

ERIVELTON A. ALMEIDA DE MORAES

Matrícula nº303486

DAYANE GUEDES DE MORAIS

Matrícula nº308865

STEFHANY GOMES FRANÇA

Matrícula nº310241

ELIEL FREITAS DA SILVA

Matrícula nº3089779

1. Informações Gerais

O presente laudo, se trata de um complemento ao Laudo de Avaliação presente no Processo nº53/2.024 e Protocolo nº224/2.024, a partir do qual foram determinados os valores de mercado de cinco lotes urbanos pertencentes à municipalidade, os quais se encontram em processo de alienação.

O primeiro processo referente ao tema é o de nº2836/2.022, tendo o certame ocorrido em 01/11/2.022, sendo que apenas um dos lotes leiloados foi arrematado, restando outros nove sem lance. Posteriormente, foram abertos novos processos nº3370/2.022 e 36/2.023 com certames ocorridos em 16/12/2.022 e 17/07/2.023, tendo restado desertos novamente.

No processo atual nº53/2024, quatro lotes dos dez iniciais foram retirados do certame para utilização pública, além daquele já arrematado, restando cinco a serem leiloados.

Conforme despacho do Secretário Municipal de Gestão, Planejamento e Finanças, os certames têm sido recorrentemente desertos, solicitando à Comissão de Leilão de Bens Imóveis que informe o “valor de liquidez dos imóveis”. Neste contexto, e ainda considerando o curto prazo estabelecido no Termo de Referência para se efetuar as vendas, bem como a exigência de pagamento integral no prazo máximo de dez dias corridos, denota-se que se trata de solicitação de cálculo do Valor de Liquidação Forçada dos imóveis a serem leiloados.

2. Objetivo do Laudo

Informar os valores de liquidação forçada dos imóveis já avaliados em laudo próprio, com características conforme tabela abaixo.

Bem	Área (m²)	Valor Unitário(R\$/m²)	Valor Unitário Depreciado(R\$/m²)	Valor Imóvel(R\$)
Lote 478	375,00	1.398,54	-----	524.000,00
Lote 443	420,00	1.398,54	1.258,69	528.000,00
Lote 429	420,00	1.398,54	1.258,69	528.000,00

Lote 415	420,00	1.398,54	1.258,69	528.000,00
Lote 402	420,00	1.398,54	1.188,76	499.000,00

3. Valores dos Imóveis para Liquidação Forçada

Para determinação dos valores de liquidação forçada dos imóveis, considerou-se o conceito apresentado na revisão da Parte 1 da NBR 14653 da ABNT, qual seja: “*Valor de Liquidação Forçada é o valor de um bem na hipótese de uma venda compulsória ou em um espaço de tempo menor do que o normalmente observado*”. Trata-se da rápida e imediata alienação de imóveis, considerando-se a redução do valor de mercado, visando compensar as partes envolvidas na transação pelo ganho e perda dos juros e correção monetária vigentes no mercado financeiro no período médio necessário à absorção pelo mercado imobiliário regional. Esse período se refere à velocidade de venda de imóveis semelhantes aos avaliandos.

Normalmente os valores de liquidação forçada são calculados através de uma equação financeira que leva em consideração o valor de mercado para a venda à vista de um imóvel, o prazo de comercialização e as taxas de juros vigente, representando o custo de oportunidade de uma venda forçada. Os fatores que interferem e reduzem os valores para liquidação, são “valor de mercado elevado do bem, tipo de uso, estar ocupado, imóvel não vocacionado na sua localização, taxa de juros vigente, despesas referentes ao bem e liquidez no mercado regional.

Conforme tabela apresentada no item 2, o Município já possui o valor de mercado dos imóveis. Desta forma, para obtenção do valor de liquidação, se faz necessário determinar dois parâmetros, os quais são influenciados pelos fatores citados anteriormente, sendo eles: Taxa Média de Juros e Tempo de Absorção pelo Mercado.

Para obtenção da taxa média de juros a ser aplicada, utilizou-se de informações disponibilizadas pelo Banco Central do Brasil, para juros cobrados pelas dez instituições financeiras com menores juros para financiamento imobiliário de pessoa física, crédito pessoal consignado público e privado. O valor médio obtido foi de 1,52% ao mês.

O tempo de absorção pelo mercado foi obtido a partir de pesquisa junto à corretores de imóveis da região, além de pessoas que participaram de negociação de imóveis com características semelhantes aqueles do leilão, ou seja, lotes com alto valor de mercado e de dimensões elevadas. Constatou-se uma baixa liquidez para imóveis com estas características em todo Município, sendo a velocidade de vendas deste tipo variando entre 18 e 24 meses, com média calculada de 21 meses. Este fato foi confirmado pelo ente público nas tentativas frustradas de venda, conforme expresso no Item 1.

Portanto, para liquidação em tempo mais curto, será necessário a aplicação de um deságio sobre o valor de mercado equivalente ao tempo de espera, conforme equação abaixo:

$$\text{Valor do Imóvel pra Liquidação Forçada (VILF)} = \text{Valor de Mercado(VM)} / \text{Deságio}$$

Onde:

$$\text{Deságio} = (1+i)^n$$

Logo:

$$(VILF) = VM / (1+i)^n \implies (VILF) = VM * 1 / (1+1,52\%)^{21}$$

Aplicando-se a equação acima nos imóveis apresentados na tabela apresentada no item 2, teremos os valores de Liquidação Forçada para todos os imóveis, conforme a seguir:

Bem	Área (m²)	Taxa(%)	Tempo de Absorção do Mercado	Valor calculado(R\$)	Valor de Liquidação Forçada (R\$)
Lote 478	375,00	1,52	18	381.722,27	381.700,00
Lote 443	420,00	1,52	18	384.636,18	384.600,00
Lote 429	420,00	1,52	18	384.636,18	384.600,00
Lote 415	420,00	1,52	18	384.636,18	384.600,00
Lote 402	420,00	1,52	18	363.510,33	363.500,00

Os valores acima foram obtidos conforme solicitado e de acordo com as características do mercado imobiliário atual no Município de Iúna.


Iúna/ES, 07 de junho de 2.024

Declaro que sou responsável pela elaboração colaborativa deste laudo de avaliação.	Declaro que sou responsável pela elaboração colaborativa deste laudo de avaliação.	Declaro que sou responsável pela elaboração colaborativa deste laudo de avaliação.	Declaro que sou responsável pela elaboração colaborativa deste laudo de avaliação.
--Assinado digitalmente--	--Assinado digitalmente--	--Assinado digitalmente--	--Assinado digitalmente--
ERIVELTON A. ALMEIDA DE MORAES Matricula nº303486	ELIEL FREITAS DA SILVA Matricula nº3089779	DAYANE GUEDES DE MORAIS Matricula nº308865	STEFHANY GOMES FRANÇA Matricula nº310241


Certificado de Assinaturas Eletrônicas

Documento Ref: 65b0f7b8049aff726c14e4e3894b76f8

Documento assinado por:

Stefhany Gomes França	
CPF: 14267716650	
Email Verificado: stefhany_gf@hotmail.com	
IP: 2804:a84:41bc:9900:df6a:13e3:3611:9584 Data: 18/06/2024 16:11:13	

Erivelton Alexandre Almeida de Moraes	
CPF: 07155755702	
Email Verificado: eriveltonalmeida2@hotmail.com	
IP: 2804:a84:41bc:9900:9829:3110:3e63:8cb7 Data: 20/06/2024 11:20:25	

Dayane Guedes de Moraes	
CPF: 14714905724	
Email Verificado: gestao.assessor3@iuna.es.gov.br	
IP: 191.37.26.71	Data: 20/06/2024 12:16:33

Eliel Freitas da Silva	
CPF: 08379999797	
Email Verificado: gestao.assessor2@iuna.es.gov.br	
IP: 177.11.120.137	Data: 20/06/2024 14:25:15

Assinaturas Eletrônicas conferidas e confirmadas em: 20/06/2024 14:27:49