

**FACULDADE DOCTUM
BRUNO MORAES FERREIRA**

PERÍCIA JUDICIAL IMOBILIÁRIA

Juiz de Fora
2020

BRUNO MORAES FERREIRA

PERÍCIA JUDICIAL IMOBILIÁRIA

Monografia de Conclusão de Curso, apresentada ao curso de Engenharia Civil, Faculdade Doctum de Juiz de Fora, como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Engenharia Civil.

Orientador (a): Prof. MSc. Luis Gustavo Schroder
e Braga

Juiz de Fora
2020

Ficha Catalográfica elaborada pela Biblioteca Faculdade Doctum/JF

Ferreira, Bruno Moraes.

Perícia Judicial Imobiliária, Bruno Moraes Ferreira-
2020.

Nº folhas.68 folhas.

Monografia (Curso de Engenharia Civil) –
Faculdade Doctum Juiz de Fora.

1. Perícia judicial imobiliária. 2. Construção Civil
I.Perícia Judicial Imobiliária. II Faculdade Doctum Juiz
de Fora

BRUNO MORAES FERREIRA

PERÍCIA JUDICIAL IMOBILIÁRIA

Monografia de Conclusão de Curso, submetida à Faculdade Doctum de Juiz de Fora, como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Engenharia Civil e aprovado pela seguinte banca examinadora.

Prof. MSc. Luis Gustavo Schroder e Braga
Orientadora e Docente da Faculdade Doctum - Unidade Juiz de Fora

Profa. MSc. Ana Cristina Junqueira Ribeiro
Docente da Faculdade Doctum - Unidade Juiz de Fora

Prof. Esp. Antonio de Padua Gouvea Pascini
Docente da Faculdade Doctum - Unidade Juiz de Fora

Examinado em: ___/___/___.

AGRADECIMENTOS

De: Bruno Moraes Ferreira

Primeiramente agradeço a Deus, por sua graça e por ter me proporcionado chegar até aqui.

A minha família por todo apoio, dedicação e paciência, contribuindo diretamente para que eu pudesse ter um caminho mais fácil e prazeroso durante esses anos e peço desculpa as minhas filhas por não estar presente em momentos tão especiais. Agradeço aos professores e a instituição que estiveram dispostos a ajudar e contribuir para um melhor aprendizado. Agradeço em especial à minha esposa Elisangela Nogueira , que me incentivou e me deu força em todos os momentos dessa trajetória. E como todos já sabiam eu quero é o CREA.

RESUMO

FERREIRA, BRUNO MORAES, Perícia Judicial (68f.). Monografia de Conclusão de Curso (Graduação em Engenharia Civil). Faculdade Doctum, Juiz de Fora, 2020.

O crescimento do número de perícias judiciais imobiliárias gera uma maior demanda de serviço para os profissionais do mercado, estes determinados a partir de uma escolha judicial, e definido por dois conselhos, o de engenharia e agronomia e o regional dos corretores. O perito por vez detém a função de elaborar um laudo mercadológico, este apresentado neste estudo com o passo a passo seguindo a Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR 1465. Com intuito final de elaborar e comparar dois laudos, um de uma empresa de engenharia e outro de um corretor, e descrever qual a necessidade de um engenheiro Civil em uma perícia.

Palavras-chave: Perícia Judicial Imobiliária, Construção Civil, Engenharia.

ABSTRACT

The growth in the number of real estate forensic investigations generates a greater demand for services for market professionals, these determined from a judicial choice, and defined by two councils, the engineering and agronomy council and the regional council of brokers. The expert at a time has the function of preparing a market report, this presented in this study with the step by step following the Brazilian Technical Standards Association, NBR 1465. With the final intention of preparing and comparing two reports, one from an engineering company and another from a broker, and describe the need for a Civil engineer in an expertise.

KEYWORDS: Real Estate Judicial expertise, Civil Construction, Engineering.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 – Planilha demonstrativa de honorários periciais ASPEJUDI	25
Figura 2 – Resumo da avaliação.....	27
Figura 3 – Laudo de avaliação	28
Figura 4 – Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes.....	29
Figura 5 – Identificação e caracterização dos imóveis	30
Figura 6 – Diagnósticos e valores	31
Figura 7 – Considerações iniciais.....	32
Figura 8 – Análise de mercado	33
Figura 9 – Identificação do imóvel.....	34
Figura 10 – Valor do imóvel	34

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Parecer técnico de avaliação mercadológica.....	19
--	----

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Tabela 1 – Tabela de honorários do IBAPE-MG	23
--	----

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

PMCMV	PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA
MCMV	MINHA CASA MINHA VIDA
CONFEA	CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA
IBAPE	INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
SINDUSCON	SINDICATO DA CONSTRUÇÃO CIVIL
CRECI	CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEL
MG	MINAS GERAIS
IBGE	INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA
COFECOI	CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS
CUB	CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DA CONSTRUÇÃO CIVIL
SP	SÃO PAULO
CNAI	CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS
PTAM	PARECER TÉCNICO DE AVILIAÇÃO MERCADOLÓGICO
SENGE	SINDICATO DOS ENGENHEIROS
CREA	CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA
CLT	CONSOLIDAÇÃO DAS LEIS DO TRABALHO
CPC	CODIGO DE PROCESSO CIVIL
PBQP-H	PROGRAMA BRASILEIRO DA QUALIDADE E PRODUTIVIDADE DO HABITAT

ART	ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA
RRT	REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA
RT	RESPONSÁVEL TÉCNICO
SINAP	SISTEMA NACIONAL DE PREÇO E ÍNDICES PARA CONSTRUÇÃO CIVIL
CRI	CERTIFICADO DE RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS

LISTA DE SÍMBOLOS

%	Por cento
()	Parênteses

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	12
2 OBJETIVOS	13
2.1 OBJETIVO GERAL	13
2.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS.....	13
3 JUSTIFICATIVA.....	14
4 METODOLOGICA	15
5 REFERÊNCIAL TEÓRICO	16
5.1 CONCEITO DE PERÍCIA.....	16
5.2 PARECER TÉCNICO DE AVILIAÇÃO MERCADOLÓGICO (PTAM):.....	19
5.2.1 PROFISSIONAL HABILITADO A FAZER (PTAM)	22
5.3 RELEVÂNCIA DA PERÍCIA PARA A CONSTRUÇÃO CIVIL.....	26
5.4 PTAM - PATRIMÔNIO ENGENHARIA.....	27
5.4.1 RESUMO DAS AVALIAÇÕES.....	27
5.4.2 - IDENTIFICAÇÕES.....	28
5.4.3 PRESSUPOSTOS, RESALVAS E FATORES LIMITANTES.....	29
5.4.4 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS.....	30
5.4.5 DIAGNÓSTICO E VALORES.....	31
5.5 PTAM DE UM CORRETOR DE IMÓVEIS.....	32
5.5.1 INFORMAÇÕES GERAIS.....	32
5.5.2 CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	32
5.5.3 ANÁLISE DE MERCADO PARA O IMÓVEL AVALIADO.....	33
5.5.4 VISTORIA E IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL.....	33
5.5.5 VALOR DO IMÓVEL.....	35

6 ANÁLISE DE RESULTADOS.....	35
7 CONCLUSÃO.....	36
8 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	38
9 ANEXOS.....	40

1 INTRODUÇÃO

Com o aumento da construção civil no Brasil, principalmente devido o incentivo do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) pelo governo federal, acarretou na elevação dos índices de perícias judiciais imobiliária no país.

O Brasil detém duas vertentes de profissionais habilitados para este tipo de serviço, uma pelo Conselho Regional de Corretores e a outra pelo Conselho Regional de Engenharia e Agrônoma sendo apresentado no estudo a definição da escolha deste profissional.

O trabalho do perito possui como finalidade apresentar um laudo pré-determinado pelo Juiz, sendo este composto por requisitos básicos, denominado de Parecer Técnico Mercadológico.

É apresentado ao decorrer do estudo todo o passo a passo para o parecer técnico de mercado, além da comparação de dois estudos de caso, sendo um realizado por uma empresa de engenharia e outro por um corretor.

2 OBJETIVOS

2.1 OBJETIVO GERAL

Elucidar o processo da perícia judicial imobiliária, trazendo um esclarecimento técnico e legal para concepção de um laudo pericial e analisar dois tipos de pareceres técnicos mercadológicos.

2.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS

- I. Analisar duas perícias judiciais imobiliárias, sendo uma desenvolvida por corretor de imóveis e outra por uma empresa de engenharia.
- II. Fazer análise da relevância deste trabalho para a construção civil

3 JUSTIFICATIVA

O crédito imobiliário e o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) proporcionam o desenvolvimento da infraestrutura do Brasil, conseqüentemente o crescimento das atividades da construção civil. O aumento de empreendimentos gera uma grande demanda de avaliação de mercado, trazendo oportunidades de trabalho neste setor para o profissional habilitado. O perito em engenharia civil tem atuação especial em casos que envolvem litígios e relação a responsabilidade de vícios construtivos e patologias nas construções, participando efetivamente na apuração das causas que motivam determinado evento, em que se faz justo a necessidade de um laudo técnico com relatos e conclusões do valor de um imóvel, seguindo o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais (CREA) e Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA).

4 METODOLOGIA

A metodologia utilizada neste trabalho foi a pesquisa Descritiva, com o intuito de analisar métodos para avaliação do material apresentado. Para obter o Referencial Teórico, a busca quanto o conceito de pericia foi em cartilhas e sites. Para demonstrar a influencia do Programa Minha Casa Minha Vida nos números de pericias judicias, os dados foram obtidos por alguns autores como: Guia Completo do Programa Minha Casa Minha Vida, Pacheco, e alguns em leituras de monografias sobre o assunto. A busca pelos resultados foram obtidos pela inspeção e avaliação das análises entre dois laudos periciais, a qual as coletas de dados se buscou pelas informações por materiais acadêmicos e argumentações entre CREA e CRECI, através de revistas e sites, a qual analisado os dados se destacou o que oferece mais domínio de conhecimentos técnicos para a função e a determinação do Juiz.

5 REFERÊNCIAL TEÓRICO

5.1 CONCEITO DE PERÍCIA:

Conforme Santos, Schmidt e Gomes (2006), desde as primeiras civilizações já havia evidências de perícias, tempo este em que apenas um líder detinha o poder de julgar, legislar e executar. Índícios destes também observados na Grécia e Índia, com o árbitro, sendo este eleito para ser perito e juiz, a fim de promover soluções para os litígios.

Kruk (2007), afirma que uma perícia imobiliária pode ser instaurada para fins de compra e venda, locação, ações judiciais, valores de impostos, territoriais, de transmissão, planta de valores genéricos, decisão sobre investimentos, seguros, fusões ou cisões de empresas e servidões de passagem entre outros.

Segundo Silva e Jonov (2010), quando existe um conflito de interesses entre pessoas, a solução do Litigio ou Lide é feita judicialmente, firmando assim um processo judicial, este pode necessitar de uma perícia.

Gheri e Gheri (2006), descreve que uma perícia se faz necessária a partir da necessidade de esclarecer fatos que ultrapassam a limitação do conhecimento científico e técnico de um magistrado.

Segundo Montenegro Filho (2007), uma perícia consiste em uma prova, a mesma com o intuito de esclarecer ao magistrado requisitos técnicos que atingem um patamar além do saber científico do julgador, sendo irrelevante a natureza, se limitando dentro do conhecimento humano, em que se destaca áreas de medicina, contabilidade, engenharia entre ou outras.

A norma NBR-13.752/96 – Perícias de engenharia na construção civil, define que uma perícia é uma apuração das causas que desencadearam determinado evento ou até mesmo dúvidas de direitos.

Bittar (2017), afirma que uma Perícia Judicial Imobiliária é a forma de estabelecer o valor correto de mercado de um Imóvel, em que após todas as análises categórica é expedido um Laudo Pericial, que além de todas às descrições consta um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Neto (2008), relata que perícia são investigações que podem originar de fatores ligados ao imóvel propriamente dito, ao empreendedor, forma endógena; ou também por quesitos externos relacionados a terceiros, exógenos; até mesmo por questões naturais como por fenômenos da natureza, tanto previveis, evitáveis ou inevitáveis, e até mesmo por questões próprias do usuário conhecidas como funcionais.

IBAPE (2006) o Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia com sede permanente em São Paulo descreve que pericias abrange uma divisão em três tipos principais avaliatórias, contratuais e cautelares.

Britto (2016) menciona que perícias avaliatórias, são realizadas para determinar o valor de um bem ou até mesmo o direito sobre ele; já as contratuais possui como finalidade relacionar as obrigações entre partes envolvendo patologias e vizinhança, e as cautelares por vez caracterizam uma situação de pauta, ligadas a terra, como levantamento de divisa, medições entre outros.

Segundo CONFEA (1990) uma prerícia em engenharia é a determinação da motivação de um evento através das atividades e causas que o envolvem, onde se faz necessário um esclarecimento técnico a partir da elaboração de um laudo, que é a peça desenvolvida por um perito ou profissional habilitado onde relata suas observações e conclusões.

Ainda conforme Silva e Jonov (2010), é preciso neste ramo de atuação distinguir a Avaliação, que se caracteriza em uma atividade de determinação técnica de um valor monetário de um bem; Perícia, que abrange as causas que motivam o evento; e o Laudo, peça em que um profissional habilitado, perito, relata o observado e as conclusões, avaliando valores, coisas e direitos.

De acordo com CONFEA (1990), a vistoria é a averiguação de um ocorrido, constatado após análises minuciosas dos elementos que deu origem ao mesmo, sem deixar indagações das causas deste.

Segundo TMJ (2019), uma perícia judiciária é solicitada através de um ofício de um Juiz, ou por uma das partes envolvidas, sendo isto previsto no (Art. 421), sendo assim o perito apresenta seus honorários que ficam a cargo da parte requerida (Art. 421).

Silva e Jonov (2010), o perito recebe algumas perguntas formuladas num prazo de cinco dias pelos advogados, e o mesmo deve responder apenas estes requisitos de forma objetiva, sem sair do foco da perícia.

Ainda segundo TMJ (2019), o juiz detém o poder de cancelar a perícia, além de determinar o prazo de entrega da mesma, este poderá sofrer prorrogação, desde que seja pedido pelo perito.

5.2 PARECER TÉCNICO DE AVILIAÇÃO MERCADOLÓGICO (PTAM):

Segundo BITTAR, o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, possui seus parâmetros e sua metodologia determinada pela NBR14653, que por vez determina em sua primeira parte os procedimentos gerais sendo subdivida em mais 6 requisitos, respectivamente: Imóveis urbanos, Imóveis rurais, empreendimentos; maquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral e Patrimônios históricos.

A avaliação Mercadológica de um imóvel é a definição precisa do valor do mesmo através de fundamentação, técnicas e metodologias de aferição. A avaliação mercadológica vai muito além de comparação de preços entre imóveis similares. Ela utiliza uma gama muito maior de dados, evidências e cálculos para chegar a um valor realmente preciso (AMANCIO,2001).

Ainda segundo BITTAR, o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, é um mecanismo de avaliação de mercado alicerçado na NBR 14653, Associação Brasileira de Normas Técnicas.

COFECI (2006), normatiza o conteúdo técnico necessário para PTAM, documento este que pode ser usado em fins judiciais, pois comprova a partir de uma vistoria o valor de mercado do imóvel, seja para aluguel, venda, compra ou administração.

O PTAM, possui um selo numerado, controlado pelo CRECI, que dá autenticidade e notoriedade ao documento. Ele pode ser usado para fins judiciais e para comprovação de valor de mercado de um imóvel, tanto para compra, venda, aluguel e fins administrativos (RUTTER, 2007).

De acordo com SENGE (2001), um laudo deve descrever as condições verificadas na vistoria, com o conhecimento técnico da área de atuação, em que se torna relevante o padrão construtivo e a relação de seus elementos e equipamentos

com suas respectivas anomalias, estas inclusive com o grau de risco, e apresentação da conservação geral do imóvel.

Segundo Dino (2017), deve-se seguir os seguintes parâmetros para o laudo:

“Para emitir um laudo de avaliação de imóvel é preciso tomar como base a norma Nbr 14.653. A Associação Brasileira de Normas Técnicas define os critérios para nortear todo o processo de avaliação – sua aplicação é obrigatória em todos documentos que definem o valor de bens, de seu produto ou direitos sobre os mesmos. Os critérios da ABNT são divididos em 7 partes: procedimentos gerais, imóveis urbanos, imóveis rurais, empreendimentos, máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral, recursos naturais e ambientais e bens de patrimônio histórico e artístico.”

Medeiros (2005) define o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) como um parecer realizado por profissionais, devidamente registrados COFECI (Conselho Federal dos Corretores de Imóveis) e no CNAI (Cadastro Nacional dos Avaliadores Imobiliários), e trata-se de um trabalho profissional, legal e reconhecido.

De acordo com Ato Normativo n. 01/2011, da Resolução n. 1.066/2007 do COFECI - Conselho Federal dos Corretores de Imóveis, em seu Anexo IV, instituiu que o PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, *"deverá conter, no mínimo, os requisitos listados no modelo contido no Anexo IV"*. Por sua vez, o referido anexo nos traz os seguintes requisitos:

Quadro 1 – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA	
REQUISITOS	DESCRIÇÃO
1 Identificação do solicitante	Citar o solicitante do laudo de avaliação, que poderá ser pessoa física ou jurídica ou representante legal, que contratou o trabalho avaliatório. Neste item ainda podem

		ser citados os proprietários do imóvel avaliado.
2	Finalidade do PTAM	O objetivo da avaliação está normalmente focado na determinação do valor de mercado do imóvel.
3	Identificação e caracterização do imóvel	<p>Deve ser apresentada a descrição sumária do bem avaliado, visando identificar prontamente o imóvel avaliado, incluindo a matrícula e endereço completo.</p> <p>Na descrição do imóvel devem ser relacionados os seguintes itens:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Situação e localização (Estado, Município, logradouro, número, entre outros); - Número de matrícula e cartório de registro imobiliário; - Áreas em m² (do terreno, de construção, real privativa, de uso comum, real total, fração ideal, entre outros) e dimensões do imóvel; - Características e infra-estrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel; - Descrição detalhada do imóvel e acessório (construções, benfeitorias, instalações, entre outros); - Relatório fotográfico, da data da vistoria realizada no imóvel;
4	Pesquisa de imóveis para aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	<ul style="list-style-type: none"> - Identificação dos imóveis escolhidos para compor a amostra, explicitando as respectivas fontes; - Homogeneização dos itens da amostra;
5	Determinação do Valor de Mercado do imóvel avaliado	Neste tópico é registrado o resultado da avaliação, o valor de mercado, e sua data de referência. É importante o registro da data e o estabelecimento de um prazo de validade para o PTAM, porque o valor do bem poderá alterar significativamente com o tempo, em função da condição do mercado e outros fatores.
6	Encerramento	<ul style="list-style-type: none"> - Conclusão do PTAM; - Data e assinatura do emissor do PTAM; - Aposição do Selo Certificador ao lado da assinatura

7	Anexos	<ul style="list-style-type: none"> - Relatório fotográfico, quando não incluído na Caracterização do Imóvel; - Plantas de situação e localização, mapas, entre outros; - Certidão atualizada da matrícula no Cartório do Registro de Imóveis; - Documentos diversos (outras certidões, recibos de impostos, CCIR, entre outros); - Currículo do avaliador.
---	--------	---

Fonte: CRECI, 2010, adaptada pelos autores

5.2.1 PROFISSIONAL HABILITADO A FAZER (PTAM):

Segundo BITTAR (2017), para se emitir um PTAM de um imóvel, é essencial a convocação de um perito, este deve ser um profundo conhecedor da área da construção civil e de vendas, para assim garantir a veracidade dos resultados

Britto (2016) afirma que um profissional desta área ao desempenhar bom trabalho necessita alicerçar-se nos mais experientes, pois este tipo de trabalho exige constantes praticas, técnicas e humildade para adquirir conhecimentos.

CREA (2017) afirma que para ser um profissional apto a desenvolver perícias é necessário primeiramente o registro do mesmo no CREA, logo este se munir de treinamentos frequentes, busca de conhecimentos e experiências na área, tornando se assim habilitado.

NETO (1999) se respalda na Lei Federal n5.194, de 24 de dezembro de 1996, especificamente no artigo 7º para determinação das atribuições necessárias para validade dos trabalhos e legalidade do profissional habilitado.

Ainda conforme Britto (2016) ao desenvolver um laudo pericial é preciso ser didático ilustrado com fotos e croquis pois mesmo sendo um trabalho técnico, os leitores são geralmente leigos no assunto em questão.

NBR 13795/96 define atribuições para proceder uma perícia todo profissional legalmente habilitado pelos conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

Toda e qualquer avaliação técnica de bens se respalda na Lei federal nº 5.194/66, de 24/12/66:

“Avaliações, vistorias, perícias e pareceres são atribuições de Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos, devidamente registrados no CREA.”

COFECI (2006), ressalta a importância de a avaliação do imóvel ser por um profissional que comprove seu Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, CNAI.

Kruk (2007), afirma que uma estimativa de preço é dada a partir de um orçamento preliminar ou de uma Avaliação munida de conhecimento técnico, estes capazes de resultar em um laudo que possibilita esclarecimentos e conclusões.

Conforme a CLT (1943), o perito deve seguir dentro de todo este processo seus direitos e deveres, dentre eles, receber remuneração compatível com trabalho, este dentro de seu ofício, trazendo apenas a verdade dentro do prazo previsto, valendo todos os meios do (Art.429).

Lei 6496/71.1.71 Código de Defesa do Consumidor afirmar e destaca a importância de laudos técnicos das perícias de engenharia possuírem acompanhamentos da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), pois apenas com a mesma esta possui valor legal.

Ainda conforme a CPC, Lei 13105 (2015), o perito poderá ser munido de um assistente técnico que levantará informações e auxiliará o advogado durante o processo além de até endossar o Laudo descrito pelo perito de forma a parte.

Silva e Jonov (2010), descreve que no ato de entrega do laudo o perito pode fazer a petição de seus honorários, o laudo poderá ser questionado em um prazo de dez dias pelos assistentes técnicos.

Os honorários periciais podem se divergir, uma das formas de cálculo é seguir a tabela 1, IBAPE-MG, esta por vez do ano de 2010, visto que os valores não sofreram alterações até os tempos atuais deste estudo.

Tabela 1 – Tabela de honorários do IBAPE-MG

TABELA DE HONORÁRIOS DO IBAPE-MG			
GRUPO	VALOR DO BEM (R\$)	%	HONORÁRIOS MÍNIMOS (R\$)
I	Até 150.000,00	2,00	1.500,00
II	Entre 150.000,00 e 500.000,00	1,50	3.500,00
III	Entre 500.000,00 e 1.000.000,00	1,00	5.000,00
IV	Entre 1.000.000,00 e 10.000.000,00	0,50	10.000,00
V	Acima de 10.000.000,00	0,25	30% do valor percentual calculado

Fonte: IBAPE-MG (2010)

A tabela 1, da IBPE-MG, determina os honorários através do valor do bem, onde se obtém um valor a partir de uma porcentagem definida.

Outra forma de calcular os honorários de um perito é seguir a planilha demonstrativa da ASPEJUDI, figura 1.

Figura 1 – Planilha demonstrativa de honorários periciais ASPEJUDI

ASPEJUDI					
Associação dos Peritos Judiciais, Árbitros, Conciliadores e Mediadores de Minas Gerais					
Esta planilha poderá ser acessada através de nosso Site / www.aspejudi.com.br					
PLANILHA DEMONSTRATIVA DE HONORÁRIOS PERICIAIS					
Vars.:			Processo nº:		
Autor / Recte:			Ação:		
Réu / Réus:			Comarca:		
1 - RENUMERAÇÃO DO PERITO					
HORAS DE TRABALHO					
	Mínimas		Efetivas		
		H		H	
Carga baixa	1,00	H	1,00	H	
Análise e programação	2,00	H		H	
Diligências	3,00	H		H	
Cálculos, Redação, Revisão	3,50	H		H	
TOTAL	9,50	H		H	
					x
					Valor hora adotado (*)
					R\$
					= R\$
					A
(*) Valor mínimo da hora de trabalho = R\$ 110,00					
2 - DESPESAS VARIÁVEIS					
Material de medição, deslocamento, laboratório, hospedagem, outros.					
					R\$
					B
3 - HONORÁRIOS PERICIAIS (A + B = C)					
					R\$
					A + B
PERITO			n° ASPEJUDI		

Fonte: ASPEJUDI (2010)

Conforme a figura 1, os cálculos podem ser definidos a partir da carga horaria distribuída na programação e análise, diligências, cálculos, redação, revisão, sendo R\$110,00 o valor mínimo da hora trabalhada, mais despesas variáveis, sendo

importante ressaltar que os valores apresentados são referentes ao ano de 2010, porém os mesmos não sofreram alterações até o ano de 2020.

5.3 RELEVÂNCIA DA PERÍCIA PARA A CONSTRUÇÃO CIVIL

Kopper (2016) relata que Programa Minha Casa Minha Vida foi criado pelo Governo Federal buscando suprir necessidades de moradia das classes média e baixa brasileira.

Moreira e Silveira (2015), define que o governo Lula possui como marca o PMCMV, o mesmo originado no ano de 2009, levando grande investimento na construção civil.

O Guia completo do Programa Minha Casa Minha Vida disponibilizado pela construtora Tenda (2018), afirma a ligação da Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil com ao mercado construtivo, gerando uma injeção de capital no setor consequentemente aumento em sua produção.

De acordo com Ministério da Cidade (2016), o aumento de construção gera uma cadeia de serviços, sendo a vistoria de grande impacto para a liberação do imóvel ao uso, caso o mesmo não esteja conforme há a possibilidade de uma perícia Judicial a fim de determinar decisões com embasamento técnico.

NBR 15575 (2013) determina as condições de desempenho de uma habitação, estabelecendo avaliação com base nos requisitos e critérios das normas técnicas brasileiras vigentes.

Segundo Borges (2008) o desempenho da construção civil está interligado diretamente as necessidades do usuário, sendo esta comprovada por vistorias, laudos, perícias e até mesmo perícias judiciais.

Souza; Rapper (1998) relata a Patologia como o campo estudado pela Engenharia das Construções, os profissionais desta área buscam o domínio de suas origens, formas de manifestação, consequências e mecanismos de ocorrência das falhas, sendo Engenheiro Civil o mais indicado a acompanhar e determinar a degradação das estruturas causadas pelos mesmos.

Ainda conforme Borges (2008) a qualidade das edificações é uma das exigências impostas aos engenheiros civis, que devem passar segurança aos usuários permitindo a vida útil da mesma.

5.4 PTAM –PATRIMÔNIO ENGENHARIA:


Este parecer tecnológico foi desenvolvido pela empresa Patrimônio Engenharia, com objetivo de avaliar dois terrenos na cidade de Curitiba-PR. (anexo 1)

O parecer segue os seguintes requisitos:

5.4.1 RESUMO DA AVALIAÇÃO:

Neste primeiro passo é exposto um breve resumo de todas informações gerais da avaliação, incluindo identificação da localização dos imóveis, dados do proprietário e dos terrenos juntamente com o valor encontrado de mercado. (Figura 2)

Figura 2 – Resumo da avaliação



2/52
Tribunal de Justiça
#01568
PR

RESUMO DA AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO	
Código do imóvel	18.095.12C
Endereço	R. dos Palmenses, nº 4.431 e 4.537
Bairro	São Miguel
Cidade - UF	Curitiba-PR

PROPRIEDADE	
Proprietário	HISASHI FURUIE
Documento	Matrículas 47.158 e 47.159
Registro de Imóveis	8º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Colombo-PR.
Ocupantes	Matrícula 47.158: Moraes Plast e Matrícula 47.159: desocupado
Tipo de ocupação	Matrícula 47.158: Locatário

ÁREAS DOS TERRENOS	
Matrícula 47.158	5.050,00 m ²
Matrícula 47.159	5.050,00 m ²

VALORES	
Matrícula 47.158	R\$ 530.000,00 Quinhentos e trinta mil reais.
Matrícula 47.159	R\$ 530.000,00 Quinhentos e trinta mil reais.

R. Sta. Catarina, 65 s402A - 80620-100 - Curitiba-PR - Fone: (41)3343-4912 - Fax: (41)3342-4589
www.patrimonio.eng.br - patrimonio@patrimonio.eng.br

CS Digitalizado com CamScanner

Fonte: Patrimônio Engenharia

5.4.2 IDENTIFICAÇÕES:

De forma breve descreve por quem foi solicitado o laudo, em seguida informa os dados do proprietário e dos ocupantes das matrículas dos imóveis, logo a finalidade e objetivo do referido Laudo de Avaliação. (Figura 3)

Figura 3 – Laudo de Avaliação

3/52
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
001569
PR

PATRIMÔNIO ENGENHARIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. SOLICITANTE
JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÃO JUDICIAL DO FORO REGIONAL DE CURITIBA, COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - PR

2. PROPRIETÁRIO
HISASHI FURUIE

3. OCUPANTE
MATRÍCULA 47.158: MORAES PLAST
MATRÍCULA 47.159: DESOCUPADA

4. FINALIDADE
ALIENAÇÃO

5. OBJETIVO
O objetivo do presente laudo é determinar o valor de mercado dos imóveis.

6. OBJETO
O objeto da avaliação são os imóveis que se formam a partir dos terrenos das matrículas 47.158 e 47.159, todas do 8º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba-PR.
Os imóveis se localizam à Rua dos Palmenses, nº 4.431 e 4.537, no bairro São Miguel, da cidade de Curitiba-PR.
Área do terreno de matrícula 47.158 de 5.050,00 m².
Área do terreno de matrícula 47.159 de 5.050,00 m².
Áreas construídas: sem valor comercial (matrícula 47.158).

R. Sta. Catarina, 65 s402A – 30620-100 – Curitiba-PR – Fone:(41)3343-4912 – Fax:(41)3342-4689
www.patrimonio.eng.br – patrimonio@patrimonio.eng.br

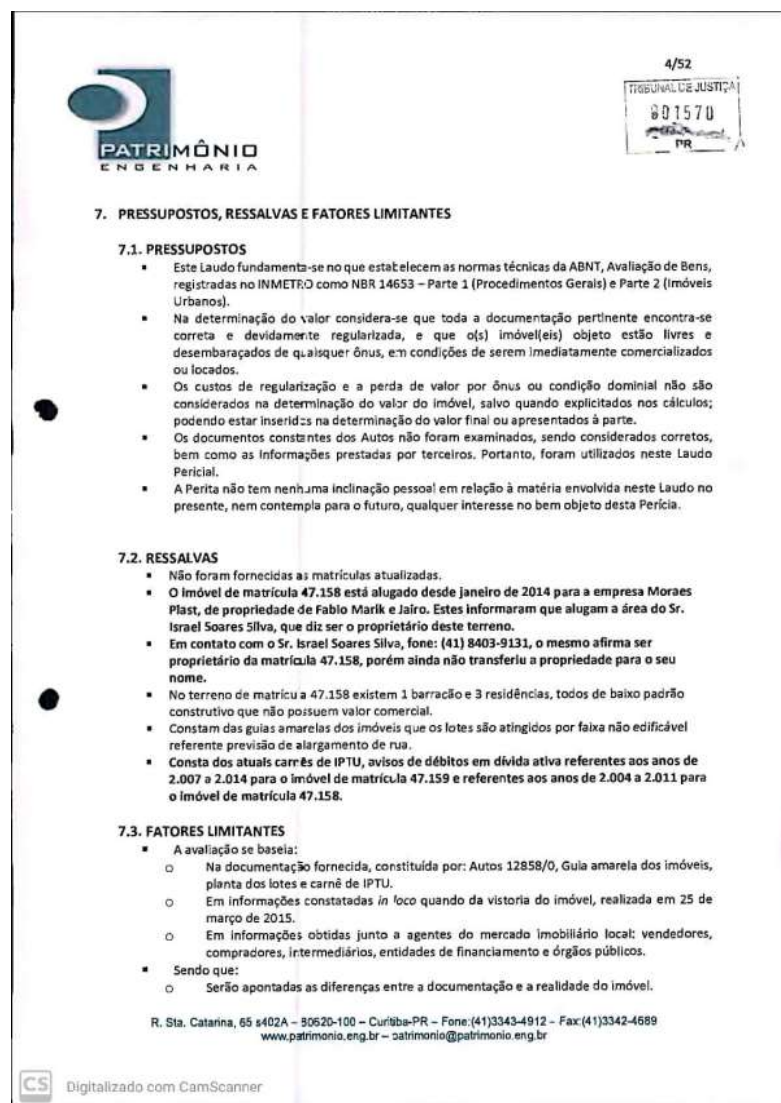
CS Digitalizado com CamScanner

Fonte: Patrimônio Engenharia

5.4.3 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Neste pressupõe o seguimento da NBR 14653 - Avaliações de Bens, toda a documentação do imóvel, especificações de valores e ressalva os desacordos das matrículas com o espaço físico do mesmo, limitando todo o campo de estudo. (Figura 4)

Figura 4 – Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes



Fonte: Patrimônio Engenharia

5.4.4 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS:

Os terrenos são novamente especificados, avaliados conforme a situação, topografia, serviços públicos e urbanos, restrições de uso e lei de zoneamento. (Figura 5)

Figura 5 – Identificação e caracterização dos imóveis

5/52
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
001571
PR


PATRIMÔNIO ENGENHARIA

- Serão confirmadas as medidas do imóvel, sem instrumento de precisão, aceitando-se diferenças de até 5%.
- Serão levantadas as áreas que não possuem outra fonte de informação, sendo a precisão de + ou - 10%.

8. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

8.1. TERRENOS

- Matrícula 47.158 com área total de 5.050,00 m².
- Matrícula 47.159 com área total de 5.050,00 m².



SITUAÇÃO

<input type="checkbox"/> Meio de quadra - 1 frente	<input checked="" type="checkbox"/> Meio de quadra - 2 frentes	
<input checked="" type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Duas esquinas	<input type="checkbox"/> Quadra inteira
<input type="checkbox"/> Várias testadas	<input type="checkbox"/> Acesso por servidão	<input type="checkbox"/> Encravado

TOPOGRAFIA

<input checked="" type="checkbox"/> Plano - no nível da rua	<input checked="" type="checkbox"/> Plano - acima do nível	<input type="checkbox"/> Plano - abaixo do nível
<input type="checkbox"/> Aclive - leve	<input type="checkbox"/> Aclive - moderado	<input type="checkbox"/> Aclive - acentuado
<input type="checkbox"/> Declive - leve	<input type="checkbox"/> Declive - moderado	<input type="checkbox"/> Declive - acentuado
<input type="checkbox"/> Ondulado	<input type="checkbox"/> Escarpado	<input type="checkbox"/> Em platôs

SERVIÇOS PÚBLICOS

IMÓVEL SERVIDO DE:

<input type="checkbox"/> Rede de água	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	<input type="checkbox"/> Rede de esgoto
<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública	<input checked="" type="checkbox"/> Rede telefônica	<input type="checkbox"/> Rede de águas pluviais
<input type="checkbox"/> Gás canalizado	<input type="checkbox"/> Pavimentação	<input type="checkbox"/> Guias e sarjetas
<input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo	<input checked="" type="checkbox"/> Comércio e serviços vicinais	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo

R. Sta. Catarina, 65 s402A - 80620-100 - Curitiba-PR - Fone:(41)3343-4912 - Fax:(41)3342-4689
www.patrimonio.eng.br - patrimonio@patrimonio.eng.br

CS Digitalizado com CamScanner

Fonte: Patrimônio Engenharia

5.4.5 DIAGNÓSTICO E VALORES:

Após todas as análises anteriores se chega em um valor correto de mercado dos imóveis. (Figura 6)

Figura 6 – Diagnósticos e valores

9/52

PROFESSOR DE REGISTRO Nº 801375
CRECI/PR

PATRIMÔNIO ENGENHARIA

11. VALORES

11.1. VALOR DO TERRENO – MATRÍCULA 47.158
Conforme o Anexo 2 – Avaliação do Imóvel.
Valor do imóvel = R\$ 530.000,00
(Quinhentos e trinta mil reais).

11.2. VALOR DO TERRENO – MATRÍCULA 47.159
Conforme o Anexo 2 – Avaliação do Imóvel.
Valor do imóvel = R\$ 530.000,00
(Quinhentos e trinta mil reais).

12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

12.1. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Grau de Fundamentação III
Grau de Precisão III

13. CONCLUSÃO

13.1. VALORES

Valor do terreno de matrícula 47.158: R\$ 530.000,00
Quinhentos e trinta mil reais.
Valor do terreno de matrícula 47.159: R\$ 530.000,00
Quinhentos e trinta mil reais.

R. Sta. Catarina, 65 s402A – 80620-100 – Curitiba-PR – Fone: (41)3343-4912 – Fax: (41)3342-4689
www.patrimonio.eng.br – patrimonio@patrimonio.eng.br

CS Digitalizado com CamScanner

Fonte: Patrimônio Engenharia

5.5 PTAM DE UM CORRETOR DE IMOVEIS:

5.5.1- INFORMAÇÕES GERAIS:

Inicialmente apresenta todos os dados dos interessados, objetivo e finalidades. (Figura 7)

5.5.2 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Informa todas as diretrizes que serão seguidas durante o estudo, atendendo Normas Técnicas para Avaliação de Imóveis Urbanos, estipulados pela NBR-14.653(partes 1 e 2) da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnico). (Figura 7)

Figura 7 – Considerações iniciais

1- INFORMAÇÕES GERAIS

1.1 – Interessada: Caixa Beneficente dos Empregados da Companhia Siderúrgica Nacional-CBS

1.2 – Objeto:
Imóvel residencial, situado na Rua Miguel Couto nº 48, Bairro Esplanada, Juiz de Fora, Minas Gerais.

1.3 - Finalidade:
Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins residências.

1.4 – Data dos trabalhos:
29/07/2018

2 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Este parecer foi elaborado em conformidade com as Normas Técnicas para Avaliação de Imóveis Urbanos, estipulados pela NBR-14.653(partes 1 e 2) da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), que fixa as diretrizes para avaliação de imóveis urbanos. E está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

Fonte: Do autor

5.5.3 - ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO PARA O IMÓVEL AVALIADO:

Avalia a localização do imóvel, infraestrutura e equipamentos urbanos. (Figura 8)

Figura 8 – Análise de mercado

5 – ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO PARA O IMÓVEL AVALIADO:

O imóvel avaliado está situado a Rua Miguel Couto n° 48 Bairros Jardim Esplanada, Juiz de Fora Minas Gerais. A região é caracterizada como um bairro de padrão baixo. Apresentando todos os aspectos de infra estrutura urbana e comercial, tais como: abastecimento de água potável, esgoto sanitário, rede de energia elétrica, rede de telefonia fixa e móvel, TV a cabo, sistema de coleta de lixo e tratamento de esgoto, rodoviária, hospitais, shopping Center, transporte coletivo, taxi, entrega postal e entretenimento. Além de possuir diversos equipamentos de usos comunitários tais como: escola, supermercados, postos de serviço e combustível etc., esta localizado nas proximidades do shopping Jardim Norte. É fácil e normal a acessibilidade ao local, através da Rua Bernardo Mascarenhas, notando - se que as vias publicas da região apresenta traçados retilíneos e estão revestidas de pavimentação asfáltica regular para o trafego de veículos automotores. Os logradouros são sinalizados e apresentam ainda meio fio e passeio publico, trata- se de uma região de uso misto com predominância para imóveis residenciais, notando-se um grande número de imóveis com atividades comerciais variadas do segmento publico e privado, que atendem principalmente o comercio varejista e de prestação de serviço para uma clientela de médio a alto poder aquisitivo. A região é ocupada predominantemente por edificações verticais diversas de padrão médio, notando-se também edificações de uso residenciais ou adaptadas para comercio de acordo com Lei [Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de Juiz de Fora - Leis Municipais \(Lei 06910 de 31/05/1986\)](#), o imóvel objeto da presente avaliação, esta classificado na Zona Sul de Juiz de Fora.

Fonte: Do autor

5.5.4 - VISTORIA E IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Neste quesito o imóvel é avaliado em todos os ambientes, levando em consideração o padrão construtivo da mesma. (Figura 9)

Figura 9 – Identificação do imóvel

6 - VISTORIA DO IMÓVEL:

Em 18 de Julho, as 11h15minhs, foi realizada a vistoria no imóvel junto com o Sr. Sandro Moreira Lima e constatamos que o imóvel se encontra em estado razoável de conservação, precisando de reformas e melhorias na parte interior e exterior da casa, apresentando rachaduras em algumas paredes. Localizado no pavimento térrea sendo uma casa linear. Fomos recebidos pela Senhora Vitoria, que nos acompanhou na vistoria.

7 - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Um prédio situado nesta cidade, na Fabrica Jose Weiss, Esplanada Comendador Pedro Procópio, a rua G, n° 48, hoje Rua Miguel Couto, com suas instalações e dependências e o respectivo terreno que compreende o lote 06 da quadra 5, com 12,00m de frente por 25,00m de fundos, dividindo por um lado com Herenia Procópio Rocha Lagoa ou sucessores; por outro lado com Jose Joaquim Brugiolo e pelos fundos com Eduardo Weiss e ou sucessores. Registro de arrematação n° 46.330, AV-2.46330- Protocolo 163965 de 14/12/2017 – CANCELAMENTO DA PENHORA e R-3-46330- Protocolo 163965 de 14/12/2017 – ARREMATACÃO- Adquirente: Caixa Beneficente dos Empregados da Companhia Siderúrgica Nacional-CBS, com sede em São Paulo/SP, CNPJ n° 32.500.613/0001-84, Imóvel este devidamente registrado no Cartório do 3°. Ofício do Registro de Imóveis.



Fonte: Do auto

5.5.5– VALOR DO IMOVEL:

Com todos os estudos finalizados se obtém como resultante o valor de mercado do imóvel. (Figura 10)

Figura 10 – valor do imóvel

$$MF = R\$m^2 \frac{7.104,04}{4} = 1.776,00$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \frac{\text{Área privativa}}{158} \times \text{Media Final} \quad 1.776,00 \quad =R\$ 280.608,00$$

12 - CONCLUSÃO:

Analizamos todos os fatores influenciáveis, tais como: localização, posicionamento, acessibilidade, características construtivas e arquitetônicas, idade física e aparente, estado de conservação, estudos matemáticos, tendência do mercado imobiliário, dentre outros aspectos, concluímos que o valor de venda de mercado do imóvel com área de 158m², é atualmente (07/2018), de: R\$ 280.547,20
 Valor superior para a casa avaliada: R\$ 308.668,80
 Valor médio para o apartamento avaliado é: R\$ 280.608,00
 Valor inferior para o apartamento avaliado é: R\$ 252.547,20.

13 – ENCERRAMENTO:

O presente parecer técnico de avaliação de imóvel residencial para venda é composto de 15 folhas impressas, todas de um lado só, rubricadas pelos avaliadores, que subscrevem esta última e os anexos listados no sumário.

Fonte: Do autor

6 ANÁLISE DE RESULTADOS:

Diante do entendimento e comparações de perícias judiciais imobiliárias foi possível visualizar neste estudo um amplo mercado de trabalho para o engenheiro civil e corretores de imóveis.

As perícias são essenciais para esclarecimentos técnicos, pois ao se tratar de avaliação de edificações, é necessário domínio do conhecimento em engenharia civil, podendo esclarecer suas reais condições físicas e sua vida útil, para assim determinar seu verdadeiro valor, porém é preciso ressaltar que o valor de mercado do imóvel exige da experiência de um corretor de imóveis.

Com as informações adquiridas foi possível visualizar que esta prestação de serviço é peticionada de forma judicial, o que pede rigor nas análises e resultados, a fim de conseguir determinar com qualidade os esclarecimentos pedidos. Sendo de total importância seguir as regras estabelecidas para um Parecer Técnico.

Destaca-se que o crescimento do número de perícias imobiliária condiz com o aumento de novos empreendimentos construídos. Mercado este impulsionado pelo Programa Minha Casa Minha Vida e a maior exigência dos clientes relacionados à qualidade da construção civil, está valorando o imóvel propriamente dito.

Desta forma o respaldo técnico se torna implicitamente necessário para avaliar questões estruturais, patologias, geotécnicas, topográficas, serviços públicos e urbanos com suas respectivas restrições e lei de zoneamento, visto que estes fatores são determinantes para valorização ou desvalorização do imóvel.

Mediante as informações apresentadas, extraídas da comparação dos pareceres técnicos foi possível observar uma igualdade nas etapas de avaliações, ambas se paltam nos mesmos sete pilares do PTAM, se diferenciando basicamente no emprego preciso dos conhecimentos e assuntos técnicos de engenharia.

7 CONCLUSÃO

Entretanto, uma perícia judicial imobiliária existe a partir da necessidade de esclarecimentos técnicos nesta área, visto que ultrapassa o conhecimento do julgador, para que assim este determine suas conclusões.

A partir do crédito imobiliário há um crescimento nas atividades da construção civil brasileira, o que conseqüentemente aumenta a demanda de avaliações mercadológica destas edificações e também o número de perícias judiciais imobiliária.

Logo uma perícia em sua finalidade possui função de emitir um laudo técnico, este apresentando conclusões de uma avaliação criteriosa, em que por vez se faz necessário o uso de saberes de engenharia e arquitetura, para definição correta dos danos da edificação, pois estes de fatos implicam diretamente em seu valor de mercado. Sendo assim, é fundamental a escolha de um profissional habilitado para descrever possíveis falhas e suas respectivas consequências a construção.

Há duas vertentes no país para ser um profissional habilitado a fazer uma perícia desta relevância, sendo uma delas determinada pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis em todo o Brasil, em que o mesmo deve possuir Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI), e outra de que avaliações, vistorias, perícias e pareceres são atribuições de engenheiros, arquitetos e agrônomos devidamente registrados no CREA.

O Laudo pericial elaborado por um engenheiro é iniciado pela análise de solicitação do mesmo e dos dados dos envolvidos, logo é desenvolvida a coleta de todas informações do imóvel compatibilizando as matrículas, documentos e projetos; estudando por vez a topografia, serviços públicos urbanos, restrições de zoneamento, estrutura física e sua vida útil, entre outros estudos cabíveis para esclarecimentos estabelecidos com propriedade técnica dos requisitos em análise, determinando o real valor de mercado do imóvel propriamente dito.

Já o desenvolvido pelo corretor de imóveis segue uma linha similar ao do elaborado pelo engenheiro na apresentação dos dados dos interessados e do objetivo da perícia, avaliando o imóvel, a infraestrutura e os equipamentos urbanos, porém sem o respaldo técnico para apuração da vida útil do imóvel, focando no padrão construtivo e sua localização, resultando no valor de mercado do mesmo.

Devido esta divergência cabe ao juiz escolher um perito que em sua percepção possua todo o conhecimento técnico para trazer esclarecimento ao processo, seja de litígios, relação de responsabilidade de vícios construtivos, patologias, e interferências efetivas na apuração das causas que motivam determinado evento,

em que se faz justo a necessidade de um laudo técnico com relatos e conclusões do valor de um imóvel

REFERÊNCIA BIBLIOGRAFICAS

BRANCO, MARCELO. **As adaptações de construtores decorrentes da nova revisão do Programa Brasileiro De Qualidade e Produtividade do Habitat – PBQP-H.** 2013. 33 p. Dissertação (Conclusão do curso de Administração de Empresas) - UniCEUB, Centro Universitário de Brasília, Brasília, 2013. Disponível em: Acesso em: 06 abr. 2020

GUIA COMPLETO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. Disponível em: . Acesso em: 14 junho. 2020

PACHECO, Daiane da Silva; ARAÚJO, Debora Magalhães. **PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA:** uma análise crítica de suas tendências e resultados a partir de estudos e produções teóricas sobre o Programa. Disponível em: . Acesso em: 12 março 2020

KOPPER, Moisés Kopper*. **MINHA CASA, MINHA VIDA?: EXPERTS, SENTIDOS DE CLASSE E A INVENÇÃO DO ?MERCADO? DA CASA PRÓPRIA NO BRASIL CONTEMPORÂNEO** . Disponível em: . Acesso em: 13 maio. 2020

SOUZA, R. Qualidade no setor da construção. In: OLIVEIRA, J. O. (Org.). **Gestão da qualidade: Tópicos avançados.** São Paulo: Pioneira Thomson, 2006. p. 199- 210.
CASTRO, Guilherme Caldas; PINHEIRO, Roberto Meireles; NUNES, José Mauro Gonçalves.

D' AMATO, Mônica; ALONSO, Nelson Roberto Pereira. **Imóveis Urbanos – Avaliações.** Editora LEUD.

FIKER, José. **Manual de Avaliações e Perícias em imóveis Urbanos**. Editora PINI, 2005.

FAGUNDES NETO, Jerônimo Cabral Pereira. **Perícias de Fachadas em Edificações**. Editora Leud, 2007.

MAXIMIANO, Antônio Cesar Amaru. **Administração de projetos: como transformador ideias em resultado**. 2 ed. São Paulo: Atlas, 2002. 81p.

MEDEIROS JUNIOR, Joaquim da Rocha; FIKER, José. **Perícia Judicial – como redigir laudos e argumentar dialeticamente**. Editora LEUD, 2005.

MELLO, Luiz Fernando de Prática Jurídica em Perícias. Editora, Ática, 2007.

S QUARÇA Fernando Batista & AMANCIO, Getúlio. **Avaliação de Imóveis no Atual Mercado Imobiliário, 2001**.

LINDENBERG FILHO, Sylvio de Campos. **Guia prático do corretor de imóveis**. São Paulo: Atlas, 2006.

COBRA, Marcos. **Vendas: use a magia do marketing e a sedução da venda**. 3. Ed. São Paulo: Cobra editora e marketing, 2001

CHURCHILL, **Gilbert A. Marketing: Criando valor para os clientes**. São Paulo: Saraia, 2005.

ANEXOS



1/52



EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA DE FALÊNCIAS E
RECUPERAÇÃO JUDICIAL DO FORO REGIONAL DE CURITIBA, COMARCA
DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - PR

AUTOS – nº 12858/0

MASSA FALIDA DE PREMONTAL LTDA.

PATRIMÔNIO ENGENHARIA LTDA., CNPJ 03.496.969/0001-93, registrada no CREA-PR sob o nº 26.056-F, com endereço comercial à R. Santa Catarina, 65, sala 402A, Água Verde, Curitiba-PR, CEP 80.620-100, telefones 3343-4912 e 9975-2149, em cumprimento ao Despacho de fls.1.381 dos Autos sob nº 12858/0, em que foi nomeada Perita Judicial, vem à presença de Vossa Excelência, com o devido respeito e acatamento, apresentar:

LAUDO PERICIAL

R. Sta. Catarina, 65 s402A – 80620-100 – Curitiba-PR – Fone:(41)3343-4912 – Fax:(41)3342-4689
www.patrimonio.eng.br – patrimonio@patrimonio.eng.br





2/52



RESUMO DA AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO	
Código do imóvel	18.095.12C
Endereço	R. dos Palmenses, nº 4.431 e 4.537
Bairro	São Miguel
Cidade - UF	Curitiba-PR

PROPRIEDADE	
Proprietário	HISASHI FURUIE
Documento	Matrículas 47.158 e 47.159
Registro de Imóveis	8º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Colombo-PR.
Ocupantes	Matrícula 47.158: Moraes Plast e Matrícula 47.159: desocupado
Tipo de ocupação	Matrícula 47.158: Locatário

ÁREAS DOS TERRENOS		
Matrícula 47.158	5.050,00	m ²
Matrícula 47.159	5.050,00	m ²

VALORES	
Matrícula 47.158	R\$ 530.000,00 Quinhentos e trinta mil reais.
Matrícula 47.159	R\$ 530.000,00 Quinhentos e trinta mil reais.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. SOLICITANTE

JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÃO JUDICIAL DO FORO REGIONAL DE CURITIBA, COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - PR

2. PROPRIETÁRIO

HISASHI FURUIE

3. OCUPANTE

MATRÍCULA 47.158: MORAES PLAST
MATRÍCULA 47.159: DESOCUPADA

4. FINALIDADE

ALIENAÇÃO

5. OBJETIVO

O objetivo do presente laudo é determinar o valor de mercado dos imóveis.

6. OBJETO

O objeto da avaliação são os imóveis que se formam a partir dos terrenos das matrículas 47.158 e 47.159, todas do 8º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba-PR.

Os imóveis se localizam à Rua dos Palmenses, nº 4.431 e 4.537, no bairro São Miguel, da cidade de Curitiba-PR.

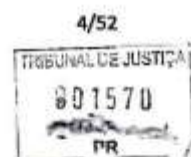
Área do terreno de matrícula 47.158 de 5.050,00 m².

Área do terreno de matrícula 47.159 de 5.050,00 m².

Áreas construídas: sem valor comercial (matrícula 47.158).

R. Sta. Catarina, 65 s402A – 30620-100 – Curitiba-PR – Fone:(41)3343-4912 – Fax:(41)3342-4688
www.patrimonio.eng.br – patrimonio@patrimonio.eng.br





7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

7.1. PRESSUPOSTOS

- Este Laudo fundamenta-se no que está elecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos).
- Na determinação do valor considera-se que toda a documentação pertinente encontra-se correta e devidamente regularizada, e que o(s) imóvel(eis) objeto estão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializados ou locados.
- Os custos de regularização e a perda de valor por ônus ou condição dominial não são considerados na determinação do valor do imóvel, salvo quando explicitados nos cálculos; podendo estar inseridos na determinação do valor final ou apresentados à parte.
- Os documentos constantes dos Autos não foram examinados, sendo considerados corretos, bem como as informações prestadas por terceiros. Portanto, foram utilizados neste Laudo Pericial.
- A Perita não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta Perícia.

7.2. RESSALVAS

- Não foram fornecidas as matrículas atualizadas.
- O imóvel de matrícula 47.158 está alugado desde janeiro de 2014 para a empresa Moraes Plast, de propriedade de Fabio Marik e Jairo. Estes informaram que alugam a área do Sr. Israel Soares Silva, que diz ser o proprietário deste terreno.
- Em contato com o Sr. Israel Soares Silva, fone: (41) 8403-9131, o mesmo afirma ser proprietário da matrícula 47.158, porém ainda não transferiu a propriedade para o seu nome.
- No terreno de matrícula 47.158 existem 1 barracão e 3 residências, todos de baixo padrão construtivo que não possuem valor comercial.
- Constam das guias amarelas dos imóveis que os lotes são atingidos por faixa não edificável referente previsão de alargamento de rua.
- Consta dos atuais carnês de IPTU, avisos de débitos em dívida ativa referentes aos anos de 2.007 a 2.014 para o imóvel de matrícula 47.159 e referentes aos anos de 2.004 a 2.011 para o imóvel de matrícula 47.158.

7.3. FATORES LIMITANTES

- A avaliação se baseia:
 - Na documentação fornecida, constituída por: Autos 12858/0, Guia amarela dos imóveis, planta dos lotes e carnê de IPTU.
 - Em informações constatadas *in loco* quando da vistoria do imóvel, realizada em 25 de março de 2015.
 - Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local: vendedores, compradores, intermediários, entidades de financiamento e órgãos públicos.
- Sendo que:
 - Serão apontadas as diferenças entre a documentação e a realidade do imóvel.

R. Sta. Catarina, 65 s402A – 80620-100 – Curitiba-PR – Fone:(41)3343-4912 – Fax:(41)3342-4689
www.patrimonio.eng.br – patrimonio@patrimonio.eng.br





- Serão confirmadas as medidas do imóvel, sem instrumento de precisão, aceitando-se diferenças de até 5%.
- Serão levantadas as áreas que não possuem outra fonte de informação, sendo a precisão de + ou - 10%.

8. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

8.1. TERRENOS

- Matrícula 47.158 com área total de 5.050,00 m².
- Matrícula 47.159 com área total de 5.050,00 m².



• SITUAÇÃO

- | | | |
|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> Melo de quadra - 1 frente | <input checked="" type="checkbox"/> Meio de quadra - 2 frentes | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Esquina | <input type="checkbox"/> Duas esquinas | <input type="checkbox"/> Quadra inteira |
| <input type="checkbox"/> Várias testadas | <input type="checkbox"/> Acesso por servidão | <input type="checkbox"/> Encravado |

• TOPOGRAFIA

- | | | |
|---|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Plano - no nível da rua | <input checked="" type="checkbox"/> Plano - acima do nível | <input type="checkbox"/> Plano - abaixo do nível |
| <input type="checkbox"/> Aclive - leve | <input type="checkbox"/> Aclive - moderado | <input type="checkbox"/> Aclive - acentuado |
| <input type="checkbox"/> Declive - leve | <input type="checkbox"/> Declive - moderado | <input type="checkbox"/> Declive - acentuado |
| <input type="checkbox"/> Ondulado | <input type="checkbox"/> Escarpado | <input type="checkbox"/> Em platôs |

• SERVIÇOS PÚBLICOS

○ IMÓVEL SERVIDO DE:

- | | | |
|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> Rede de água | <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica | <input type="checkbox"/> Rede de esgoto |
| <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública | <input checked="" type="checkbox"/> Rede telefônica | <input type="checkbox"/> Rede de águas pluviais |
| <input type="checkbox"/> Gás canalizado | <input type="checkbox"/> Pavimentação | <input type="checkbox"/> Guias e sarjetas |
| <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo | <input checked="" type="checkbox"/> Comércio e serviços vicinais | <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo |

R. Sta. Catarina, 65 s402A - 80620-100 - Curitiba-PR - Fone: (41)3343-4912 - Fax: (41)3342-4689
www.patrimonio.eng.br - patrimonio@patrimonio.eng.br



• **SERVIÇOS URBANOS**

○ **NUM RAIO DE 1 km HÁ:**

- | | | |
|--|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comércio e serviços gerais | <input type="checkbox"/> Posto de saúde/hospital | <input checked="" type="checkbox"/> Estabelecim. de Ensino |
| <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública | <input type="checkbox"/> Rede bancária | <input type="checkbox"/> Correio |
| <input type="checkbox"/> Igreja | <input checked="" type="checkbox"/> Lazer e recreação | <input type="checkbox"/> Hotel/pousada |

• **RESTRIÇÕES DE USO**

- Cursos d'água e nascentes: 0%
 Cobertura vegetal: 0%
 Faixa não edificável: lotes são atingidos por faixa não edificável referente previsão de alargamento de rua, deve-se consultar departamento do uso do solo
 Sujeito a Inundação: Não
 Outros: 0%

• **LEI DE ZONEAMENTO**

AREA DE PROTECAO AMBIENTAL PASSAUNA - DECRETO 250/2004

SETOR DE OCUPACAO DIFERENCIADA DECRETO 193/2000

Zona: **Z-CON**

Usos permitidos/permisíveis: habitação Unifamiliar, armazéns e silos para produtos agrícolas e estabelecimento agropecuários, comércio e serviço vicinal / habitação institucional 3, habitação transitória 1, 2, 3, comunitário 2 - lazer e cultura, comunitário 3 – ensino, estabelecimentos agroindustriais.

Coeficiente de aproveitamento: 0,4

Taxa de ocupação: 20%

Número máximo de pavimentos (ou altura): 2 pavimentos.



9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário de Curitiba é classificado como aquecido em função:

- dos altos preços praticados;
- da alta diversidade de imóveis comercializados;
- da grande quantidade de transações;
- da grande movimentação na construção civil e
- do grau de urbanização e adensamento da cidade.

A inserção do imóvel avaliando dentro do mercado imobiliário local é:

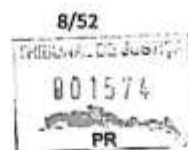
- boa pelo porte do imóvel;
- ruim pela localização;
- ruim pelo baixo coeficiente de aproveitamento

As opções de uso do imóvel são:

- parcelar o terreno em lotes menores passíveis de incorporação.

Conclui-se que:

- O imóvel é de LIQUIDEZ NORMAL.



10. METODOLOGIA

As metodologias de avaliação utilizadas são as constantes da norma de avaliação de bens NBR-14.653 e são aplicadas conforme o tipo do imóvel, o mercado imobiliário em que ele se insere e o objetivo da avaliação.

Para a determinação do valor de mercado é aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Na impossibilidade de aplicação deste método faz-se uso dos outros métodos: Método Evolutivo, Método Involutivo e Método da Capitalização da Renda.

Em função da finalidade da avaliação – Alienação – o presente trabalho determina:

- O valor do terreno.

10.1. MÉTODO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO

Para determinar o valor do terreno é utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, descrito pela NBR-14.653-2:2011 da ABNT, sob o título de: Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos.

O método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. **No tratamento dos dados** podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis o tratamento por fatores ou o **tratamento científico**.

Neste trabalho dá-se prioridade incondicional ao tratamento científico a inferência estatística, através de modelo de regressão linear a multivariáveis. É condição necessária para a aplicação do método a existência de um conjunto de dados que permita estabelecer uma amostra do mercado imobiliário, e que possa ser tratada estatisticamente.

Na impossibilidade de aplicação do método comparativo ou na inadequação da amostra em relação ao imóvel avaliando aplica-se o **método involutivo**. O método involutivo para identificação do valor de mercado de um terreno se baseia no aproveitamento eficiente do terreno e num modelo de viabilidade técnico-econômica. O estudo de viabilidade considera um empreendimento hipotético compatível com as características do terreno e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando cenários viáveis para a execução e a comercialização do produto.



9/52



11. VALORES

11.1. VALOR DO TERRENO – MATRÍCULA 47.158

Conforme o Anexo 2 – Avaliação do imóvel.

Valor do imóvel = R\$ 530.000,00

(Quinhentos e trinta mil reais).

11.2. VALOR DO TERRENO – MATRÍCULA 47.159

Conforme o Anexo 2 – Avaliação do imóvel.

Valor do imóvel = R\$ 530.000,00

(Quinhentos e trinta mil reais).

12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

12.1. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Grau de Fundamentação III

Grau de Precisão III

13. CONCLUSÃO

13.1. VALORES

Valor do terreno de matrícula 47.158: R\$ 530.000,00

Quinhentos e trinta mil reais.

Valor do terreno de matrícula 47.159: R\$ 530.000,00

Quinhentos e trinta mil reais.

ANEXO 2:

Juiz de Fora 29 de julho de 2018

At.: A empresa Caixa Beneficente dos Empregados da Companhia Siderúrgica Nacional-
CBS

Prezado Senhor,

É com grande satisfação que apresentamos a V. As, o PARECER TECNICO DE
AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA / PTAM, em 16(nove) páginas laudadas impressas e
rubricadas para fins de locação, relativo ao imóvel comercial, situado, situado na Rua Miguel
Couto nº 48, Bairro Esplanada, Juiz de Fora, Minas Gerais.

Atenciosamente,

Avaliação Imobiliária PTAM

Julho de 29-07-2018

SUMÁRIO

1- Informações Gerais.....	4
1.1- Interessado.....	4
1.2- Objeto.....	4
1.3- Finalidade.....	4
1.4- Data dos Trabalhos.....	4
2- Considerações Iniciais.....	4
3- Indicação do Solicitante do PTAM.....	5
4- Objetivo do PTAM.....	5
5- Análise do Mercado Imobiliário para o Imóvel Avaliado.....	5
6- Vistoria do Imóvel.....	5
7- Identificação do imóvel.....	6
8- Descrição do Imóvel.....	6
9- Levantamento Fotográfico.....	6
10- Metodologia Avaliatória.....	11
11- Pesquisa de Mercado.....	11
12- Conclusão.....	14
13- Encerramento.....	14
14- Anexos.....	15

1- INFORMAÇÕES GERAIS

1.1 – Interessada: Caixa Beneficente dos Empregados da Companhia Siderúrgica Nacional-CBS

1.2 – Objeto:
Imóvel residencial, situado na Rua Miguel Couto nº 48, Bairro Esplanada, Juiz de Fora, Minas Gerais.

1.3 - Finalidade:
Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins residências.

1.4 – Data dos trabalhos:
29/07/2018

2 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Este parecer foi elaborado em conformidade com as Normas Técnicas para Avaliação de Imóveis Urbanos, estipulados pela NBR-14.653(partes 1 e 2) da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), que fixa as diretrizes para avaliação de imóveis urbanos. E está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

3 – INDICAÇÃO DO SOLICITANTE DO PTAM:

Visa o presente Parecer atendendo a solicitação da empresa Caixa Beneficente dos Empregados da Companhia Siderúrgica Nacional-CBS, avaliar um imóvel para comercialização localizada em Juiz de Fora Minas Gerais.

4-OBJETIVO do PTAM:

O objetivo desta avaliação imobiliária é para fins de avaliação mercadológica.

5 – ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO PARA O IMÓVEL AVALIADO:

O imóvel avaliado está situado a Rua Miguel Couto n º 48 Bairros Jardim Esplanada, Juiz de Fora Minas Gerais. A região e caracterizada como um bairro de padrão baixo. Apresentando todos os aspectos de infraestrutura urbana e

comercial, tais como: abastecimento de água potável, esgoto sanitário, rede de energia elétrica, rede de telefonia fixa e móvel, TV a cabo, sistema de coleta de lixo e tratamento de esgoto, rodoviária, hospitais, shopping Center, transporte coletivo, taxi, entrega postal e entretenimento. Além de possuir diversos equipamentos de usos comunitários tais como: escola, supermercados, postos de serviço e combustível etc., está localizado nas proximidades do shopping Jardim Norte. É fácil e normal a acessibilidade ao local, através da Rua Bernardo Mascarenhas, notando - se que as vias públicas da região apresentam traçados retilíneos e estão revestidas de pavimentação asfáltica regular para o tráfego de veículos automotores. Os logradouros são sinalizados e apresentam ainda meio fio e passeio público, trata-se de uma região de uso misto com predominância para imóveis residenciais, notando-se um grande número de imóveis com atividades comerciais variadas do segmento público e privado, que atendem principalmente o comércio varejista e de prestação de serviço para uma clientela de médio a alto poder aquisitivo. A região é ocupada predominantemente por edificações verticais diversas de padrão médio, notando-se também edificações de uso residenciais ou adaptadas para comércio de acordo com Lei [Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de Juiz de Fora - Leis Municipais \(Lei 06910 de 31/05/1986\)](#), o imóvel objeto da presente avaliação, está classificado na Zona Sul de Juiz de Fora.

6 - VISTORIA DO IMÓVEL:

Em 18 de Julho, as 11h15minhs, foi realizada a vistoria no imóvel junto com o Sr. **Sandro Moreira Lima** e constatamos que o imóvel se encontra em estado razoável de conservação, precisando de reformas e melhorias na parte interior e exterior da casa, apresentando rachaduras em algumas paredes. Localizado no pavimento térrea sendo uma casa linear. Fomos recebidos pela Senhora Vitoria, que nos acompanhou na vistoria.

7 - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Um prédio situado nesta cidade, na Fábrica Jose Weiss, Esplanada Comendador Pedro Procópio, a rua G, nº 48, hoje Rua Miguel Couto, com suas instalações e dependências e o respectivo terreno que compreende o lote 06 da quadra 5, com 12,00m de frente por 25,00m de fundos, dividindo por um lado com Herenia Procópio Rocha Lagoa ou sucessores; por outro lado com Jose Joaquim Brugiolo e pelos fundos com Eduardo Weiss e ou sucessores. Registro de arrematação nº 46.330, AV-2.46330- Protocolo 163965 de 14/12/2017- CANCELAMENTO DA PENHORA e R-3-46330- Protocolo 163965 de 14/12/2017 – ARREMATAÇÃO- Adquirente: Caixa Beneficente dos Empregados da Companhia Siderúrgica Nacional-CBS, com sede em São Paulo/SP, CNPJ nº 32.500.613/0001-84, Imóvel este devidamente registrado no Cartório do 3º. Ofício do Registro de Imóveis.

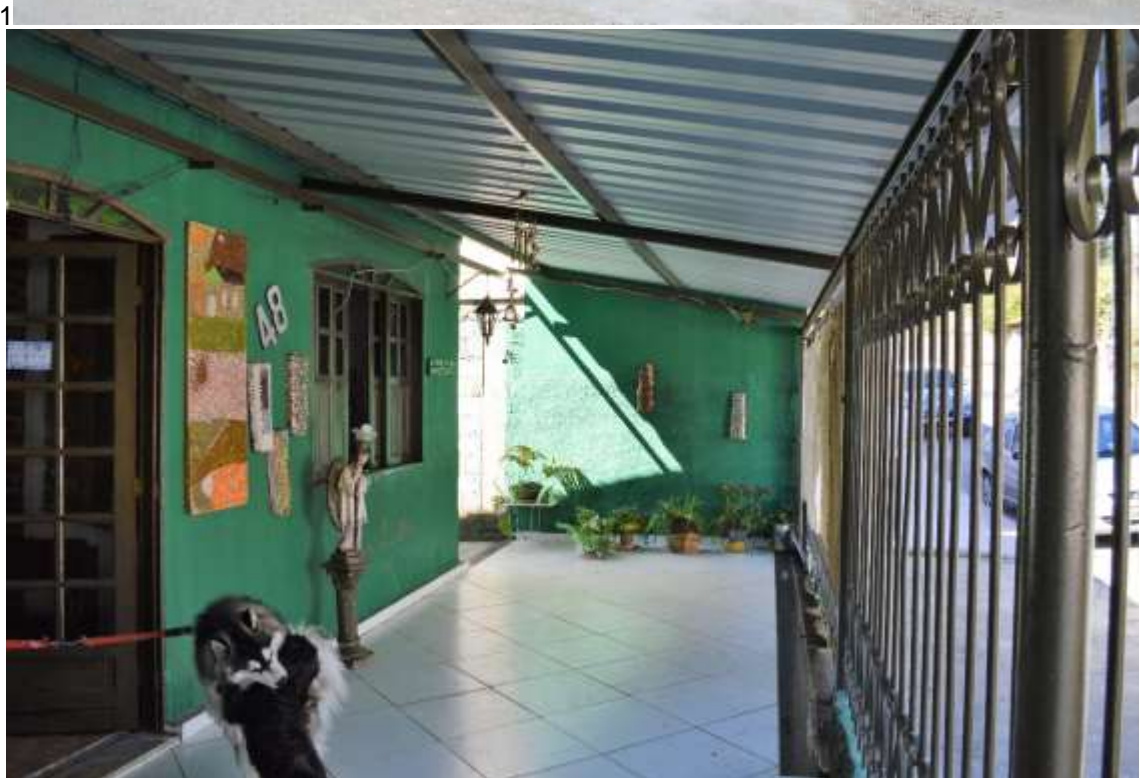
8- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de um imóvel residencial, sendo uma casa com sala, 3 quartos, banho social, cozinha, área de serviço, quintal com galpão nos fundos e uma varanda na frente que serve de

garagem, área de edificação pelo IPTU 158, com inclusão de garagem e galpão dos fundos, e terreno de 312m².

9 – LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO:

Figura











10 - METODOLOGIAS AVALIATÓRIA

A metodologia aplicada na avaliação do imóvel para venda objeto deste laudo é classificada como Método Comparativo Direto e Dados de Mercado, que se baseia no estudo de viabilidade técnico econômica para apropriação do valor da venda, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, usualmente empregado no PTAM, assim definido no item 8.2.1 da NBR14. 653-1 (2001).

11- PESQUISA DE MERCADO:

Após verificar o exato posicionamento do imóvel, objeto deste estudo, e suas características peculiares, procedemos às pesquisas de referência, por contatos diretos com pessoas conhecedoras do mercado imobiliário local, de modo a coletar suficientes e preciosos dados para a composição de estudo. Na pesquisa de mercado aplicada as principais fontes de informação foram:

- Imobiliárias;
- Corretores de Imóveis;
- Web sites de Imobiliárias;
- Proprietários de imóveis;

- Prefeitura Municipal de Juiz de Fora
- Incorporadores;
- Portais de imóveis;
- Registro de Imóveis;
- Incorporadores;
- Universidades;

As amostras foram baseadas nas características individuais de cada imóvel, buscando o maior número possível de semelhanças para que as comparações se realizem com maior rigor possível.

Nº	Bairro	Idade	Área privativa (m ²)	Valor R\$	Fonte	Valor R\$/m ²
1	Monte Castelo	7	160	280.000,00	RV Negócios Imobiliários	1.750,00
2	Fontesville II	6	150	290.000,00	OLX cod510021235	1.933,00
3	Jardim São João/M. Castelo	12	180	280.000,00	Nogueira Imóveis	1.555,00
4	Esplanada	10	140	200.000,00	www.opcaoimoveisjf.com.br/imovel/632124/casa-venda-juiz-de-fora-mg-esplanada	1.428,00
5	Cerâmica	7	200	250.000,00	www.opcaoimoveisjf.com.br/imovel/699583/casa-venda-juiz-de-fora-mg-carlos-chagas	1.250,00
6	Amazonas	6	150	280.000,00	www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-amazonia-bairros-juiz-de-fora-com-garagem-150m2-venda-RS280000-id-95420558/	1.866,00
7	Monte Castelo	5	122	290.000,00	lannaimoveisjf.com.br/Detail/casa-3-quartos-para-venda/d7ed72cc-2fd1-4c48-8173-0b7300b2a309	2.377,00
8	Jardim dos Alfeneiros	4	110	260.000,00	http://nogueiraimoveisjf.com.br/imovel/6110	2.363,00
9	Monte Castelo	4	107	290.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-monte-castelo-bairros-juiz-de-fora-com-garagem-107m2-venda-RS299000-id-86249232/?__vt=ranking:defaultse	2.710,00
10	Fontes Ville	7	130	295.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-fontesville-bairros-juiz-de-fora-venda-RS295000-id-1037306293/?__vt=ranking:default	1.269,00

Determinação da Média Aritmética

MA= R\$ m² $\frac{19.501,00}{10}$ = 1.950,01

10

Determinação da Media Final

Média Final (MF) calculada com base na média aritmética considerando um intervalo de desvio de 15%.

$$+20\% = 2.340,12$$

MF= MA {

$$-20\% = 1.560,00$$

Eliminam-se as a (as) amostra (as) acima da superior ou abaixo da inferior.

Critério das amostras:

Conforme análise do quadro amostral, considerando o valor do m², eliminou as amostras (4, 5, 7, 8, 9,10).

N°	Bairro	Idade	Área privativa (m ²)	Valor R\$	Fonte	Valor R\$/m ²
1	Monte Castelo	7	160	280.000,00	RV Negócios Imobiliários	1.750,00
2	Fontesville II	6	150	290.000,00	OLX cod510021235	1.933,00
3	Jardim São João/ M. Castelo	12	180	280.000,00	Nogueira Imóveis	1.555,00
6	Amazonas	6	150	280.000,00	www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-amazonia-bairros-juiz-de-fora-com-garagem-150m2-venda-RS280000-id-95420558/	1.866,00

$$MF = \text{R}\$m^2 \frac{7.104,04}{4} = 1.776,00$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{Área privativa} \times \text{Media Final} \\ 158 \quad \times \quad 1.776,00 \quad = \text{R}\$ 280.608,00$$

12 - CONCLUSÃO:

Analizamos todos os fatores influenciáveis, tais como: localização, posicionamento, acessibilidade, características construtivas e arquitetônicas, idade física e aparente, estado de conservação, estudos matemáticos, tendência do mercado imobiliário, dentre outros aspectos, concluímos que o valor de venda de mercado do imóvel com área de 158m², é atualmente (07/2018), de: R\$ 280.547,20
Valor superior para a casa avaliada: R\$ 308. 668,80

Valor médio para o apartamento avaliado é: R\$ 280.608,00
Valor inferior para o apartamento avaliado é: R\$ 252.547,20.

13 – ENCERRAMENTO:

O presente parecer técnico de avaliação de imóvel residencial para venda é composto de 15 folhas impressas, todas de um lado só, rubricadas pelos avaliadores, que subscrevem esta última e os anexos listados no sumário.

Este trabalho foi elaborado com a observância estrita aos princípios do Código de Ética Profissional do Conselho Federal dos Corretores de Imóvel (COFECI) e do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de MG (CRECI-MG).

Os técnico-avaliadores colocam-se ao inteiro dispor para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Juiz de Fora, 29 de Julho de 2018

Bruno Moraes Ferreira CRECI-MG 15.528

PREFEITURA DE JUIZ DE FORA		DOCUMENTO DE LANÇAMENTO E ARRECAÇÃO DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU) E TAXA DE COLETA DE RESÍDUOS SÓLIDOS (TCRS) OU CONTRIBUIÇÃO PARA CUSTEIO PARA SERVIÇO DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA (CCSIP)		EXERCÍCIO 2018	
INSCRIÇÃO 017.265/000		CONTRIBUINTE FERNANDO P FILHO			
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RUA MIGUEL COUTO 48 ESPLANADA C					
TERRENO		EDIFICAÇÃO		IMÓVEL	
ÁREA (M²)	312,0	ÁREA (M²)	158,0	F. POSIÇÃO IMÓVEL	1,00
ÁREA CORRIGIDA (M²)	312,0	PADRÃO	BAIXO	TIPO	CASA
COTA IDEAL (M²)	312,0	DEP FIS (%)	30,0	USO	RESIDENCIAL
CERCA-MURO	5M	F. SITUAÇÃO	1,00	ALÍQUOTA (%)	0,6
F. TOPOGRAFIA	1,00	ÁREA ISOTIMA	RE257	REDUÇÃO (%)	0,0
VALOR DO M²	167,79	VALOR DO M² (R\$)	148,20	ISENÇÃO / IMUNIDADE (%)	
VALOR DO TERRENO (R\$)	33.830,00	VALOR DA EDIFICAÇÃO (R\$)	92.811,00	IPTU	TCRS
				TCRS	0,0
				VALOR TCRS (R\$)	338,49
				IPTU/TCRS	
				VALOR TOTAL (R\$)	873,74
VALOR PARA PAGAMENTO: R\$ 686,99					
EMISSÃO: 08/05/2018 15:37:51 - INTERNET.					

8182000000 4 98982314201 6 80510017265 1 00018102050 4
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO



PREFEITURA DE
JUIZ DE FORA

DOCUMENTO DE ARRECAÇÃO MUNICIPAL

DAM

SF / SUBSECRETARIA DE RECEITA
2ª VIA - P.J.F

CONTROLE:

18/1020

VENCIMENTO:

10/05/2018

NOME E ENDEREÇO
FERNANDO P FILHO
RUA MIGUEL COUTO 48
ESPLANADA

INSCRIÇÃO
017.265/000

CÓDIGO DE RECEITA	REFERÊNCIA PROCESSO Nº	DISCRIMINAÇÃO	VALOR - R\$
0060-07		IMP. SOBRE PROPRIED. E TER. URBAN.	428,20
0064-87		TX COLETA RESÍDUOS SÓLIDOS	270,74
** 2ª VIA DE IPTU/TCRS 2018 ** PARCELAS EM PAGAMENTO: 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10.			
EMISSÃO: 08/05/2018 15:37:51 - INTERNET.			TOTAL - R\$
			888,99

Pagável nos bancos: BANCO DO BRASIL, MERCANTIL DO BRASIL, BANCOOB, CEF E LOTÉRICAS, sendo que no último até o valor de R\$ 2.000,00.

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

8182000000 4 98982314201 6 80510017265 1 00018102050 4





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE JUIZ DE FORA

CARTÓRIO OLAVO COSTA

REGISTRO DE IMÓVEIS - 3.º OFÍCIO - ZONA A

MAURÍCIO OLAVO FRANCO DA COSTA

OFICIAL VITALICÍO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL - FICHA Nº

46.330



MATRÍCULA N.º 46.330

DATA 25 / 07 / 2002

IMÓVEL Um prédio situado nesta cidade, no bairro José Veloso, denominada Condomínio Pedro Espinheiro, à rua nº 48, hoje rua Miguel Couto, com suas instalações e dependências e o respectivo terreno que compreende o lote 08 da quadra 57 com 12,00m de frente por 25,00m de fundos, dividindo por um lado com fazenda Sr.º Cipio Rocha Lages ou sucessores, por outro lado com José Joaquim Binagolo e pelos fundos com Edmaria - veias ou sucessores - EDMIGÉRIAS ASSOMADO ANÔNIMO BARBOSA, militar, CPF 018.954.306, residente em Conselho Lafaiete, brasileiro, casado com PIÁVIA IUCIA FERRAZ PEREIRA, residente da rua Alameda nº 9324, bairro Barro Preto, O Oficial,

PENHORA, Data: 25/07/2002, pela decisão de Penhora datada de Volta Redonda, RJ, de 21.06.2002, com um "Caução" de 23.07.2002, do Juiz de Direito Dr.º Manoel de Barros de Barros, devidamente inscrito no Conselho Nacional de Justiça, e ficando tudo arquivado em Cartório, o imóvel acima ficou penhorado, seguindo como requerido - CAIXA BENEFICENTE DOS EMPREGADOS DA COMARCA DE JUIZ DE FORA, inscrita em face de Cegem de Minas Landcone - e Itá e dos proprietários acima - O Oficial,

AV-246330 - Prot. 163865 de 14/12/2017 - CANCELAMENTO DE PENHORA - Por Carta de Arrematação que será registrada a seguir, foi autorizado o cancelamento do R-01 acima, o que ora é feito. Dou fé. Emolumentos: R\$42,61; Taxa de Fiscalização: R\$13,26; Total: R\$55,87. Juiz de Fora, 20/12/2017. O Oficial,

R-3-46330 - Prot. 163865 de 14/12/2017 - ARREMATÇÃO - Adquirente: CAIXA BENEFICENTE DOS EMPREGADOS DA COMPANHIA SIDERURGICA NACIONAL - CBS, com sede em São Paulo/SP, CNPJ nº 32.500.613/0001-84. Transmitedores: Os proprietários supra. Forma do Título: Carta de Arrematação expedida pela Secretaria da 2ª Vara Cível de Volta Redonda/RJ, em 18/09/2014, Processo nº 0001419-91.1996.8.19.0066 (1996.546.010629-7), Valor: R\$105.955,56 conforme ITBI 2016. Dou fé. Emolumentos: R\$1.426,87; Taxa de Fiscalização: R\$663,01; Total: R\$2.089,88. Juiz de Fora, 20/12/2017. O Oficial,