

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA FEDERAL CÍVEL E
CRIMINAL DA SSJ DE JUIZ DE FORA-MG**

Processo Judicial Nº: 1004702-15.2021.4.01.3801

Autor: INSTITUTO DE SAÚDE ESPERANÇA

Réu: UNIÃO FEDERAL (FAZENDA NACIONAL)

Assuntos: FGTS/FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO

Data da diligência com as partes interessadas: 01/12/2022 (quinta-feira),
às 10:30.

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

Ana Carolina Lacorte de Assis, Engenheira Civil perita do juízo no referido processo, vêm por meio deste apresentar o seu Laudo Pericial de Avaliação, de acordo com os quesitos formulados pelas partes, o qual solicita que seja juntado ao processo em epígrafe.

SUMÁRIO

1. Introdução
 - 1.1. Objetivo
 - 1.2. Objeto da Perícia
 - 1.3. Diligências
 - 1.4. Metodologia aplicada
 - 1.5. Vistoria
 - 1.6. Avaliação do preço do imóvel objeto da perícia
2. Conclusão
3. Encerramento
4. Anexos

ANEXO I – Pesquisa de dados do Mercado Imobiliário da Região

ANEXO II - Metodologia de cálculo para avaliação do imóvel periciado -
COMPRA/VENDA

1. INTRODUÇÃO

1.1. OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho técnico é fornecer subsídios ao Eminentíssimo Julgador, elaborando o presente laudo, procurando esclarecer todas as questões relativas aos aspectos técnicos de Engenharia envolvidos na lide.

1.2. OBJETO DA PERÍCIA

O objeto da perícia consiste na avaliação do imóvel descrito em ID 510464411:

“Terreno no Bairro Vila Ideal, na sede deste Município, com área total aproximada de 23.000,00 m², devidamente murado, conforme medidas especificadas na matrícula 47.547, Livro 2, do Cartório de 2o Ofício de Registro de Imóvel da comarca de Juiz de Fora/MG.

Obs: o imóvel encontra-se fechado, sem manutenção e deteriorado, com parte do telhado quebrado.”

O referido lote está disposto conforme Figura 1 e se apresenta conforme Figura 2.



Figura 1 - Croqui de situação do terreno de aproximadamente 23.000 m² objeto da perícia (FONTE: ID510464421- pág 19))



Figura 2 – Vista do Imóvel objeto da perícia
(FONTE: ARQUIVO TÉCNICO – 01/12/2022)

1.3. DILIGÊNCIAS

Para solicitar documentos e esclarecer dúvidas, as partes foram intimadas (conforme consta nos autos) a comparecer à diligência agendada para 01/12/2022 (quinta-feira), às 10:30.

1.3.1. DILIGÊNCIA DO DIA 01/12/2022

Local: Objeto da perícia

Estavam presentes:

-Ana Carolina Lacorte de Assis, engenheira civil, perita do juízo;

1.4. METODOLOGIA APLICADA

Os trabalhos realizados para elaboração do presente laudo técnico implicaram os seguintes procedimentos técnicos:

- Inspeção do imóvel;
- Tomada de fotografias;
- Análise de documentos:
 - Petição inicial;
 - Contestação;
 - Laudos de avaliação nos autos
- Referências normativas utilizadas:
 - NBR-14653 – Avaliação de bens
 - NBR-13752 – Perícias de engenharia na construção civil

1.5. VISTORIA

1.5.1. IMÓVEL PERICIADO

O imóvel vistoriado está situado na Rua Major Luís de Barros, s/nº, junto ao nº 26, bairro Vila Ideal, Juiz de Fora – MG, CEP 36020-570.

Conforme Figura 2, em vistoria foi verificado que o imóvel está deteriorado e sem manutenção, e o terreno está sujo com presença de mato. A perita também constatou que o terreno serve de passagem para a rua na parte elevada do terreno.

1.5.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está situado na região sudoeste de Juiz de Fora em que há baixa infraestrutura urbana, alta densidade de ocupação e concentração de famílias de baixa renda.

Os bairros vizinhos, Vila Ozanan, Vila Olavo Costa e Lourdes, em geral seguem as características do bairro em que o imóvel está localizado.



Figura 3 – Mapa da região do imóvel
(FONTE: Google EARTH)

1.6. AVALIAÇÃO DO PREÇO DE VENDA DO IMÓVEL OBJETO DA PERÍCIA

1.6.1. AVALIAÇÃO DO PREÇO DE IMÓVEL

O terreno de área aproximada de 23000 m² (vinte e três mil metros quadrados), foi avaliado em **R\$6.983.720,00** (seis milhões, novecentos e oitenta e três mil, setecentos e vinte reais).

A avaliação do imóvel objeto da perícia foi calculada a partir do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que “identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR 14653 - 1, 2001)

Os cálculos pertinentes e a pesquisa de dados de mercado estão sendo apresentados no Anexo II deste laudo.

3. CONCLUSÕES

- “O objeto da perícia consiste na avaliação do imóvel descrito em ID 510464411
- O imóvel possui uma área aproximada de 23.000 m² (vinte e três mil metros quadrados). conforme ID 510464411.
- Conforme vistoriado, o imóvel em questão foi considerado um lote vago, pois as edificações existentes estão em péssimo estado de conservação.
- O imóvel periciado, possui valor de **R\$6.983.720,00** (seis milhões, novecentos e oitenta e três mil, setecentos e vinte reais), e foi avaliado conforme metodologia contida nos Anexos I e II deste laudo.

Juiz de Fora, 15 de março de 2023.



Eng. Ana Carolina Lacorte de Assis
CREA 190342/D

6. ANEXOS

ANEXO I

Pesquisa de dados do Mercado Imobiliário da Região COMPRA/VENDA

Elemento Nº 1 - Terreno Padrão

Localização: Bairro parque guaruá

Área: 375 m²

Valor ofertado: R\$ 150.000

Fonte: OLX

https://mg.olx.com.br/regiao-de-juiz-de-fora/terrenos/terreno-a-venda-375-m-por-r-150-000-00-parque-guarua-juiz-de-fora-mg-1005053088?lis=listing_no_category

Valor Unitário: R\$ 400,00/m²

Localização:



Figura 5: Elemento nº1 da tabela de pesquisa de mercado - Compra / Venda

ANEXO I (continuação)

Pesquisa de dados do Mercado Imobiliário da Região COMPRA/VENDA

Elemento Nº 2 - Terreno Padrão

Localização: Bairro Vila Furtado de Menezes, Juiz de Fora-MG

Área: 250 m²

Valor ofertado: R\$ 100.000,00

Fonte: OLX

https://mg.olx.com.br/regiao-de-juiz-de-fora/terrenos/terreno-para-venda-em-pirauna-mg-1141452817?lis=listing_no_category

Valor Unitário: R\$ 400,00/m²

Localização:



Figura 6: Elemento nº2 da tabela de pesquisa de mercado - Compra / Venda

ANEXO I (continuação)

Pesquisa de dados do Mercado Imobiliário da Região COMPRA/VENDA

Elemento Nº 3 - Terreno Padrão

Localização: Bairro Vila Ideal, Juiz de Fora - MG

Área: 264 m²

Valor ofertado: R\$ 87.000,00

Fonte: Zap Imóveis

[https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-vila-ideal-juiz-d
e-fora-mg-264m2-id-2568531485/](https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-vila-ideal-juiz-de-fora-mg-264m2-id-2568531485/)

Valor Unitário: R\$ 329,55/m²

Localização:





Figura 7: Elemento nº3 da tabela de pesquisa de mercado - Compra / Venda

ANEXO I (continuação)

Pesquisa de dados do Mercado Imobiliário da Região COMPRA/VENDA

Elemento Nº 4 - Terreno Padrão

Localização: Vila Ozanan, Juiz de Fora - MG

Área: 7652 m²

Valor ofertado: R\$ 4.000.000,00

Fonte: Zap Imóveis

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-varanda-gourmet-vila-ozanan-juiz-de-fora-mg-7652m2-id-2541202373/>

Valor Unitário: R\$ 522,74/m²

Localização:



Figura 8: Elemento nº4 da tabela de pesquisa de mercado - Compra / Venda

ANEXO I (continuação)

Pesquisa de dados do Mercado Imobiliário da Região COMPRA/VENDA

Elemento Nº 5 - Terreno Padrão

Localização: Rua Maria Gonçalves Torres, Lourdes, Juiz de Fora - MG

Área: 370 m²

Valor ofertado: R\$130.000,00

Fonte: Zap Imóveis

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-lourdes-juiz-de-fora-mg-370m2-id-2587739530/>

Valor Unitário: R\$ 351,35/m²

Localização:





Figura 9: Elemento nº5 da tabela de pesquisa de mercado - Compra / Venda

ANEXO I (continuação)

Pesquisa de dados do Mercado Imobiliário da Região COMPRA/VENDA

Elemento Nº 6 - Terreno Padrão

Localização: Rua Domingos Del Duca, Juiz de Fora - MG

Área: 236 m²

Valor ofertado: R\$ 180.000,00

Fonte: Zap Imóveis

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-lourdes-juiz-de-fora-mg-236m2-id-2558425740/>

Valor Unitário: R\$ 762,71/m²

Localização:

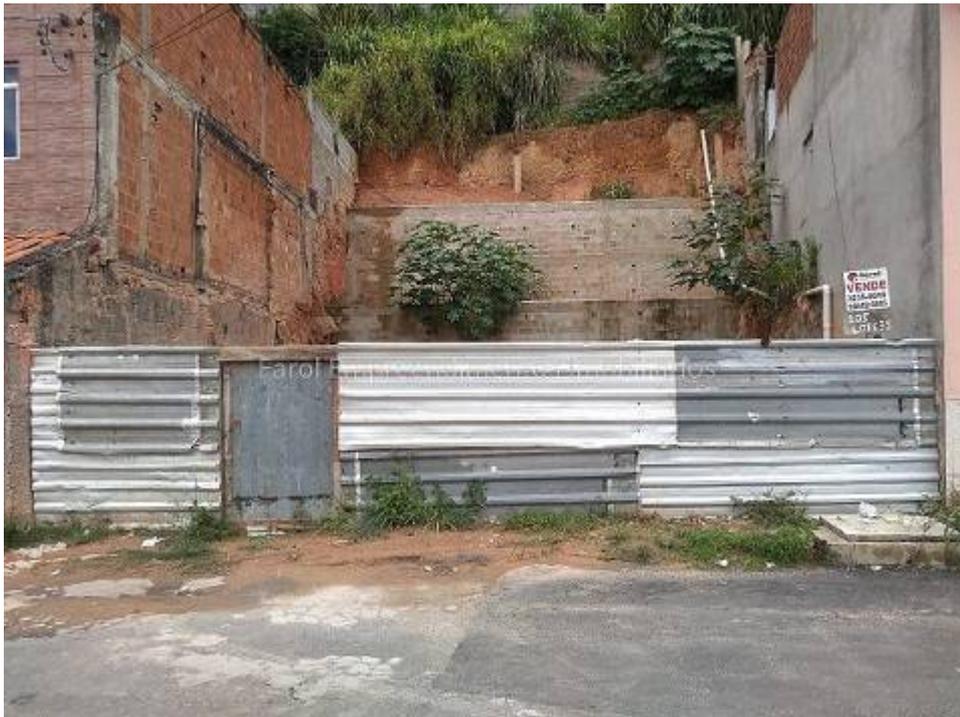


Figura 10: Elemento n61 da tabela de pesquisa de mercado - Compra / Venda

ANEXO I (continuação)

Pesquisa de dados do Mercado Imobiliário da Região COMPRA/VENDA

Elemento Nº 7 - Terreno Padrão

Localização: Bairro Lourdes, Juiz de Fora-MG

Área: 360 m²

Valor ofertado: R\$ 145.000,00

Fonte: Zap Imóveis

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-lourdes-juiz-de-fora-mg-360m2-id-2609581288/>

Valor Unitário: R\$ 402,78/m²

Localização:



Figura 11: Elemento nº7 da tabela de pesquisa de mercado - Compra / Venda

ANEXO I (continuação)

Pesquisa de dados do Mercado Imobiliário da Região COMPRA/VENDA

Elemento Nº 8 - Terreno Padrão

Localização: Rua Doutor Dilermando Cruz, Lourdes, Juiz de Fora - MG

Área: 500 m²

Valor ofertado: R\$ 400.000,00

Fonte: Zap Imóvel

Site: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-lourdes-juiz-de-fora-mg-500m2-id-2460006396/>

Valor Unitário: R\$ 800,00/m²

Localização:



Figura 12: Elemento nº8 da tabela de pesquisa de mercado - Compra / Venda

ANEXO I (continuação)

Pesquisa de dados do Mercado Imobiliário da Região COMPRA/VENDA

Elemento Nº 9 - Terreno Padrão

Localização: Avenida Darcy Vargas, Bairro São Geraldo, Juiz de Fora-MG

Área: 2.368 m²

Valor Ofertado: R\$ 900.000

Fonte: Viva Real

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-geraldo-bairros-juiz-de-fora-2368m2-venda-RS900000-id-1042013120/>

Valor Unitário: R\$380,07

Localização:



Figura 13: Elemento nº9 da tabela de pesquisa de mercado - LOCAÇÃO

Elemento Nº 10 - Terreno Padrão

Localização: Rua João Batista Valle, Juiz de Fora - MG

Área: 6.318m²

Valor Ofertado: R\$ 2.120.000,00

Fonte: Viva Real

Site: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/ref.: -9092-lote-ou-terreno-salvaterra-2950599385.html>

Valor Unitário: R\$ 335,55

Localização:



Figura 14: Elemento nº10 da tabela de pesquisa de mercado - LOCAÇÃO

ANEXO II

Metodologia de cálculo para avaliação do imóvel periciado COMPRA/VENDA

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

AVALIAÇÃO DO TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO QUANTO AO VALOR DE VENDA

Abaixo encontra-se disponível a ficha de pesquisa constando os dados apurados dos imóveis próximos a localidade, com características semelhantes, partindo do princípio da isonomia para obter-se a avaliação mais precisa possível.

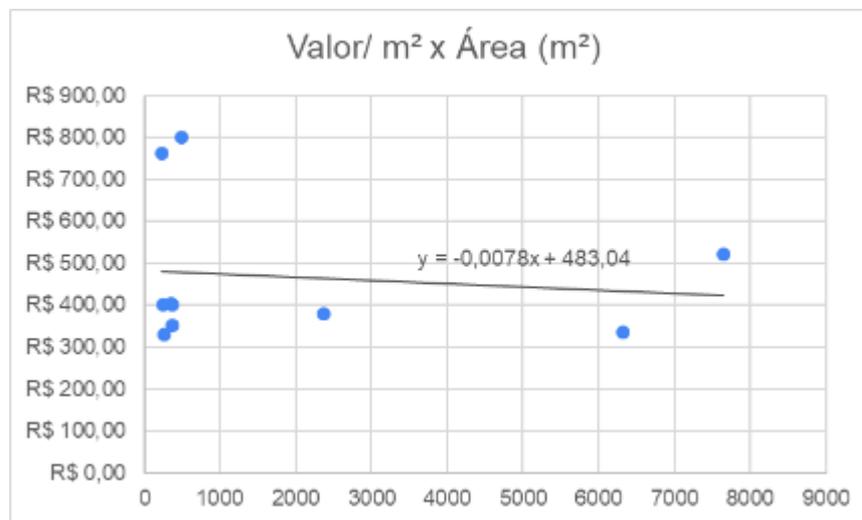
TABELA 1: DADOS DE MERCADO DE TERRENOS À VENDA

N °	Imóvel	Área (m ²)	Valor	Valor/ m ²
1	parque guaruá	375	R\$ 150.000,00	R\$ 400,00
2	vila furtado de menezes	250	R\$ 100.000,00	R\$ 400,00
3	Vila ideal	264	R\$ 87.000,00	R\$ 329,55
4	Vila ozanan	7652	R\$ 4.000.000,00	R\$ 522,74
5	Lourdes	370	R\$ 130.000,00	R\$ 351,35
6	Lourdes	236	R\$ 180.000,00	R\$ 762,71
7	Lourdes	360	R\$ 145.000,00	R\$ 402,78
8	Lourdes	500	R\$ 400.000,00	R\$ 800,00
9	São Geraldo	2368	R\$ 900.000,00	R\$ 380,07
10	São Geraldo	6318	R\$ 2.120.000,00	R\$ 335,55

Nesta tabela estão apresentadas todas informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo. A variável dependente em questão é o preço unitário e a variável independente para este modelo é a área do terreno. Desse modo, o número mínimo de dados efetivamente utilizados no modelo foram 10 (dez), se enquadrando no grau de fundamentação III conforme NBR 14653-2. A avaliação foi feita considerando apenas o terreno.

TRATAMENTO POR INFERÊNCIA ESTATÍSTICA

GRÁFICO VALOR/M² X ÁREA (TERRENOS À VENDA)



A partir da equação geral que rege os preços de terrenos em Juiz de Fora no entorno do objeto da perícia, obtida através dos dados de mercado é $y = -0,0078 X + 483,04$. Atribuindo à variável X a área do terreno periciado objeto da lide de aproximadamente 23.000 m² (vinte e três mil metros quadrados).

Obtêm-se um valor de venda/m² de R\$ 303,64 (trezentos e três reais e sessenta e quatro centavos por metro quadrado) e um valor total de venda para o terreno de **R\$6.983.720,00** (seis milhões, novecentos e oitenta e três mil, setecentos e vinte reais).

Metodologia de cálculo para avaliação do imóvel periciado COMPRA/VENDA

TABELA 2: RESULTADOS DAS ANÁLISES ESTATÍSTICAS DE REGRESSÃO

ANOVA					
	gl	SQ	MQ	F	F de significação
Regressão	1	1,39E+13	1,39E+13	124,6659	0,0000037
Resíduo	8	8,94E+11	1,12E+11		
Total	9	1,48E+13			

	Coeficientes	Erro padrão	Stat t	valor-P	95% inferiores	95% superiores	Inferior 95,0%	Superior 95,0%
Interseção	-13006,1	129465,8	-0,10046	0,922451	-311555	285542,6	-311555	285542,6
Área (m ²)	446,2666	39,96875	11,16539	0,0000037	354,0985	538,4347	354,0985	538,4347

Atendendo ao exigido pela NBR 14653-2, o F de significação foi de 0,000037% (**com aproximadamente 99,99% de confiança aceita-se o modelo**), dentro do Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor, de 1% para Grau III de fundamentação.

Por sua vez o nível de significância Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) traduzido pelo “valor-P” foi de 0,000037%, um valor inferior ao estabelecido pela NBR 14653- 2 de 10% para Grau III de fundamentação.

TABELA 3: INTERVALO DE CONFIANÇA E AMPLITUDE

Intervalo de confiança	70,40464739
Média	R\$ 400,00
limite superior	R\$ 470,40
limite inferior	R\$ 329,60
Amplitude	35,20%

A amplitude do intervalo de confiança foi de 35,20%, dentro do estabelecido pela NBR 14653-2, de 50%, se enquadrando assim, no grau III de fundamentação.

Portanto, o valor total de venda para o terreno é de **R\$6.983.720,00** (seis milhões, novecentos e oitenta e três mil, setecentos e vinte reais).