

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JUIZ
DE FORA - MG**

**LAUDO TÉCNICO PERICIAL:
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS**

Processo nº: 0349565.2010.8.13.0145

Autor: Carlos Antonio Scardine

Réu: Espólio de Ronaldo Gerken Delmonte

Classe: Cível – Cumprimento de sentença

JUIZ DE FORA

2025



LAUDO TÉCNICO PERICIAL: AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

Taynara Aparecida Machado de Oliveira, Engenheira Civil, infra-assinada, inscrita no CREA - MG sob o nº 229.862/D, tendo sido solicitada por V. Exa. para atuar como perita do juízo na ação supracitada, apresenta o Laudo Técnico Pericial para que sejam atingidos os objetivos propostos. Permanecendo à disposição de Vossa Excelência para quaisquer esclarecimentos que porventura se tornarem necessários.

JUIZ DE FORA
2025



Sumário

1. DESCRIÇÃO SUCINTA DO IMÓVEL AVALIANDO	4
2. OBJETIVO.....	4
3. DILIGÊNCIAS	4
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	4
5. IDENTIFICAÇÃO DA REGIÃO E DO IMÓVEL AVALIANDO	5
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	6
7. METODOLOGIA UTILIZADA.....	7
8. RESULTADOS.....	7
9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO E TRATAMENTO DE DADOS ADOTADO	16
10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA.....	17
11. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	17
12 REFERÊNCIAS	18
13 ENCERRAMENTO	20
ANEXO 01_FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO	21



1. DESCRIÇÃO SUCINTA DO IMÓVEL AVALIANDO

Os imóveis objeto desta avaliação corresponde a dois terrenos na Rua Almir Monteiro, Lote 31 e Lote 32, inserido na Quadra 18, registrado sob a matrícula nº 21882 e 21883 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Juiz de Fora-MG. O terreno apresenta uma topografia acentuadamente inclinada, com atividade significativa, estando situada em via asfaltada de orientação pronunciada, próxima a uma avenida de grande fluxo de veículos e pedestres.

2. OBJETIVO

Este Laudo Técnico Pericial tem por objetivo a determinação técnica do valor de mercado dos imóveis objeto da lide, ora **Rua Almir Monteiro, Lote 31 e Lote 32, inseridos na Quadra 18**, bairro Santa Cecília, na cidade de Juiz de Fora/ MG.

3. DILIGÊNCIAS

Na data 31 de outubro de 2024 às 11:00, esta perita efetuou inspeção técnica através de visita In Loco no imóvel objeto da lide. Sucedeu-se a detalhada vistoria em todo o interior do imóvel, tal como em suas imediações, afim de atingir o objetivo proposto neste laudo. Na ocasião, foram verificadas as características do imóvel e adotados procedimentos de análise da região.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Na presente avaliação assume-se que os elementos constantes da documentação fornecida a signatária estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé e são confiáveis. O trabalho obedece como diretrizes técnicas a recomendações da NBR 14653-2 e NBR 14653-1 (Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos da Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Nesta avaliação, foi utilizado o valor mínimo do intervalo de confiança com arredondamento, devido ao modelo estatístico ser composto apenas por dados de oferta, não sendo possível utilizar a variável oferta-venda e por entender que é compatível com os imóveis semelhantes da região. Foi aplicado sob o valor final o arredondamento, conforme item 6.8.1. Arredondamento, da NBR 14653-1.



5. IDENTIFICAÇÃO DA REGIÃO E DO IMÓVEL AVALIANDO

5.1 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Os imóveis avaliados nesta análise referem-se a dois terrenos situados na Rua Almir Monteiro, Lote 31, inserido na Quadra 18, registrado sob a matrícula nº 21882 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Juiz de Fora, Minas Gerais. Com uma área total de 235 metros quadrados, o terreno encontra-se numa região que tem experimentado um crescimento significativo nos últimos anos, o que contribui para a valorização imobiliária local. Já o Lote 32, também inserido na Quadra 18, registrado sob a matrícula nº 21883 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Juiz de Fora, Minas Gerais, com uma área de 230 metros quadrados.

A área é estratégica, estando localizada próxima a um shopping center, o que proporciona fácil acesso a uma ampla gama de serviços, comércio e opções de lazer. A localização também é privilegiada por estar inserida em uma via asfaltada com especificidade específica, conectando-se a uma avenida de grande fluxo de veículos e pedestres, o que garante boa acessibilidade e visibilidade.

A topografia do terreno apresenta um acentuado, o que exige atenção para projetos de construção que aproveitem as características naturais do lote. Uma atividade significativa na área reforça o dinamismo e a atratividade da região, que tem sido marcada por investimentos em infraestrutura e expansão urbana, consolidando-se como um polo promissor dentro da cidade de Juiz de Fora.

5.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Juiz de Fora, localizada na Zona da Mata Mineira, é uma cidade estrategicamente posicionada próxima aos três principais centros econômicos do Brasil: Belo Horizonte, Rio de Janeiro e São Paulo. Situada a cerca de 283 km da capital mineira, 180 km da capital fluminense e 480 km da capital paulista, sua localização privilegiada facilita o fluxo de pessoas, mercadorias e serviços, sendo um importante polo regional.

A economia da cidade é diversificada e robusta, com destaque para o comércio, serviços e indústria. Juiz de Fora abriga um polo industrial consolidado, com empresas dos setores de metalurgia, alimentos, bebidas e cosméticos. Além disso, é reconhecido como um centro de inovação, contando com a presença de incubadoras de empresas e startups que têm forte vínculo com universidades locais, especialmente a UFJF (Universidade Federal de Juiz de Fora), uma das mais renomadas do país.



A infraestrutura urbana de Juiz de Fora é bem desenvolvida, com acessos facilitados pela BR-040, que conecta a cidade a Belo Horizonte e ao Rio de Janeiro. O município também conta com o Aeroporto Regional da Zona da Mata, que oferece voos nacionais, e uma rede de transporte público que atende as principais áreas da cidade. Serviços essenciais, como saúde e educação, são amplamente oferecidos, com hospitais de referência e instituições de ensino que incluem universidades públicas e privadas.

Culturalmente, Juiz de Fora se destaca por sua diversidade. A cidade promove eventos tradicionais, como o Festival Internacional de Música Colonial Brasileira e Música Antiga, que atrai público e artistas de diversas regiões. Com uma população estimada em cerca de 600 mil habitantes, Juiz de Fora mantém um perfil multicultural e hospitaleiro, características marcantes de sua comunidade.

O desenvolvimento urbano da cidade combina áreas densamente urbanizadas com regiões mais tranquilas e arborizadas. Seus bairros apresentam variações entre áreas residenciais, comerciais e industriais, sendo que os imóveis situados em regiões centrais ou em bairros emergentes têm se valorizado nos últimos anos. Apesar de enfrentar desafios comuns em cidades de médio porte, Juiz de Fora é considerada segura em muitos bairros, o que contribui para a qualidade de vida dos moradores.

O clima da cidade é tropical de altitude, com temperaturas médias anuais em torno de 19°C. Os verões são caracterizados por calor e chuvas frequentes, enquanto os invernos são amenos e secos, tornando o clima agradável durante a boa parte do ano. Juiz de Fora, portanto, se apresenta como uma cidade com boa infraestrutura, economia dinâmica e qualidade de vida, fatores que valorizam os imóveis localizados na região e tornam o município um eixo importante no cenário regional e nacional.

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A zona em que os imóveis estão localizados é a região bem favorecida economicamente e socialmente da cidade, sendo o bairro em aproximadamente 70% residencial, todavia há atividades comerciais de prestação de serviço, comércios localizados no bairro. Este é abastecido com equipamentos urbanos, unidades de saúde, unidades de ensino. Localizando o imóvel avaliando próximo aos principais serviços da cidade como: shopping centers, universidades, supermercados e atacados. Sendo considerado um mercado promissor.



No que tange a quantidade de oferta de bens similares, esta é classificada como é alta e a absorção pelo mercado pode ser considerada pode ser considerada rápida.

Considerando que o mercado apresenta um desempenho normal para os atributos específicos do imóvel avaliando, este se classifica como de **LIQUIDEZ NORMAL** e o público alvo para absorção deste seriam famílias de pequeno à médio porte que procuram segurança, conforto e praticidade.

7. METODOLOGIA UTILIZADA

Para a elaboração deste trabalho foi empregado o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, com tratamento técnico dos dados com o uso da Regressão Linear/ Inferência Estatística conforma recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653 partes 1 e 2. Utilizado o sistema SISDEA para cálculo da inferência.

8. RESULTADOS

8.1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Juiz de Fora
Modelo:	
Data do modelo:	terça-feira, 7 de janeiro de 2025
Tipologia:	Terrenos

8.2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	26
Dados utilizados no modelo:	16

8.3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Sim



Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	Sim
Endereço do Polo Valorizante : R. Mr. Moore, 70 - Centro, Juiz de Fora - MG, 36013-180				
Topografia	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Relativo à inclinação do terreno, sua topografia, sendo: 1= Aclive/declive acentuado, 2 = Aclive/declive moderado, 3 = Plano.	Não
Condominio	Numérica	Dicotomica	Se o imóvel faz parte de um condomínio fechado. Sendo: 0 = Não e 1 = Sim	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m ²)	Sim

8.4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area total	200,00	360,00	160,00	303,50
Distancia ao polo valorizante	4,20	10,30	6,10	7,63
Condominio	0,00	1,00	1,00	0,75
Valor unitário	513,00	1.192,00	679,00	894,44

8.5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0.8676984 / 0.8676984
Coeficiente de determinação:	0.7529006
Fisher - Snedecor:	12.19
Significância do modelo (%):	0.06

8.6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	68%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

8.7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

8.8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	568051.390	3	189350.463	12.188
Não Explicada	186432.547	12	15536.046	



Total	754483.938	15
-------	------------	----

8.9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

Valor unitário = +1173.951304 +85950.09831 / Area total -99.16999074 * Distancia ao polo valorizante +246.4818125 * Condominio

8.10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	1/x	1.68	11.96
Distancia ao polo valorizante	x	-4.88	0.04
Condominio	x	3.31	0.62
Valor unitário	y	6.34	0.00

8.11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area total	x1	0.00	0.37	0.25	0.11
Distancia ao polo valorizante	x2	0.37	0.00	0.06	-0.62
Condominio	x3	0.25	0.06	0.00	0.51
Valor unitário	y	0.11	-0.62	0.51	0.00

8.12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area total	x1	0.00	0.55	0.14	0.44
Distancia ao polo valorizante	x2	0.55	0.00	0.55	0.82
Condominio	x3	0.14	0.55	0.00	0.69
Valor unitário	y	0.44	0.82	0.69	0.00

8.13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
6	520,00	664,89	-144,89	-27,8634%	-1,162432	0,31438400
9	513,00	559,84	-46,84	-9,1305%	-0,375788	0,02471800
10	620,00	804,49	-184,49	-29,7559%	-1,480111	0,11631600
11	647,00	684,53	-37,53	-5,8007%	-0,301104	0,01325700
13	1.040,00	1.017,16	22,84	2,1966%	0,183277	0,01075300
14	1.069,00	955,52	113,48	10,6159%	0,910470	0,23152800
15	785,00	943,95	-158,95	-20,2490%	-1,275274	0,04104500
17	846,00	842,17	3,83	0,4525%	0,030710	0,00004300
18	790,00	583,72	206,28	26,1114%	1,654955	0,42040100
19	1.000,00	824,32	175,68	17,5679%	1,409454	0,09132400
20	1.122,00	1.081,95	40,05	3,5699%	0,321348	0,00466300



21	1.032,00	1.039,29	-7,29	-0,7059%	-0,058449	0,00016800
23	985,00	999,55	-14,55	-1,4772%	-0,116735	0,00673900
24	999,00	1.024,50	-25,50	-2,5521%	-0,204547	0,00257900
25	1.192,00	1.238,94	-46,94	-3,9377%	-0,376571	0,02156700
26	1.151,00	1.046,20	104,80	9,1051%	0,840797	0,03189200

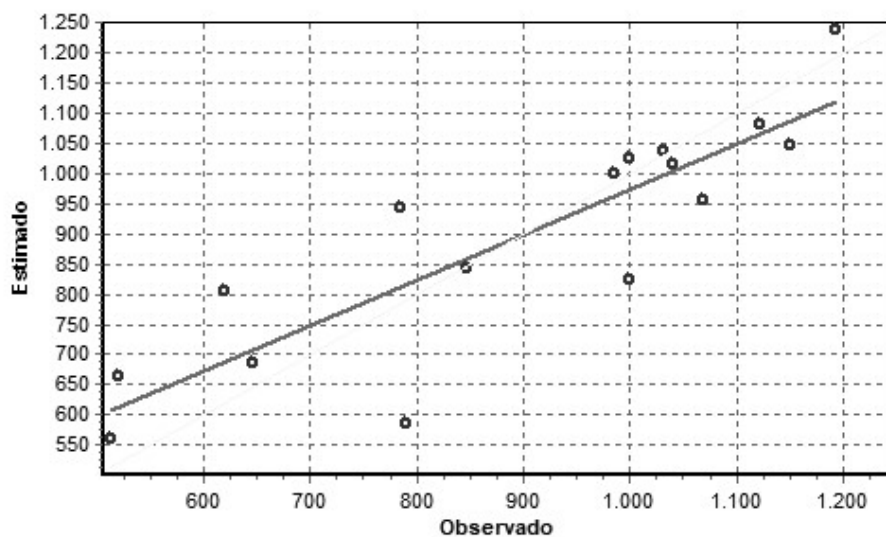
8.14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

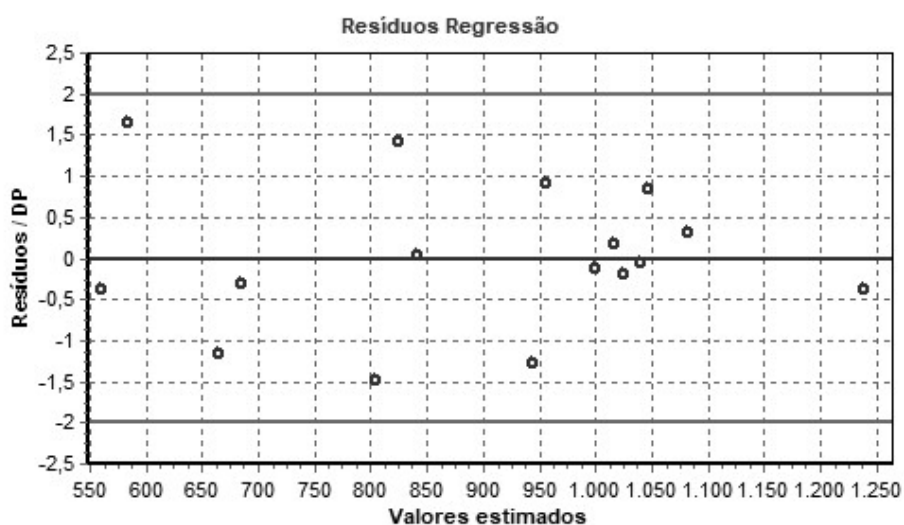


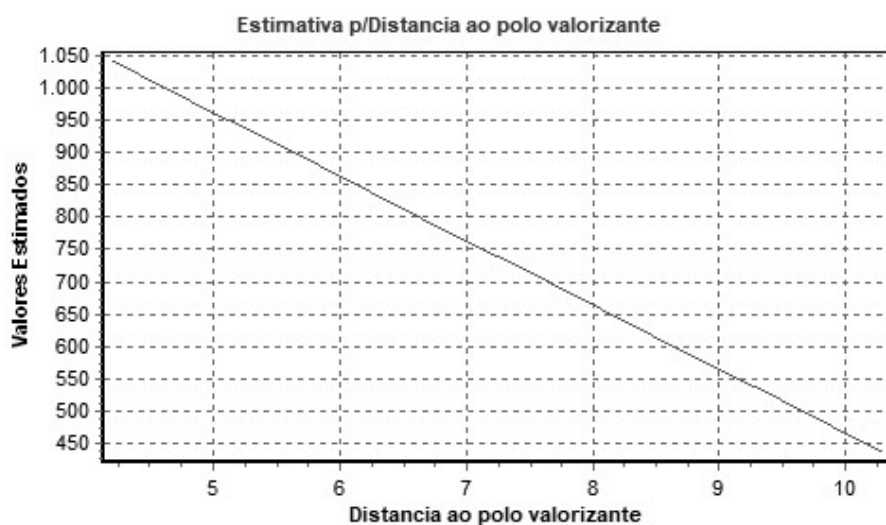
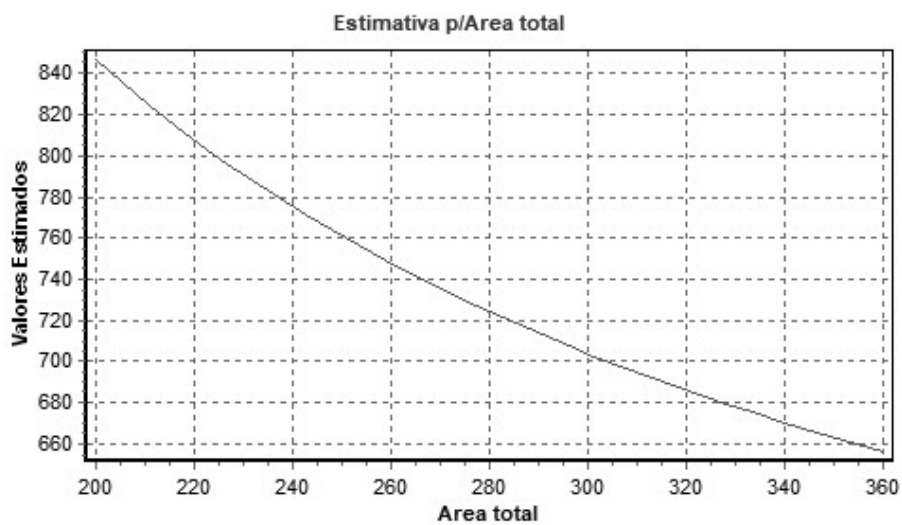
8.15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

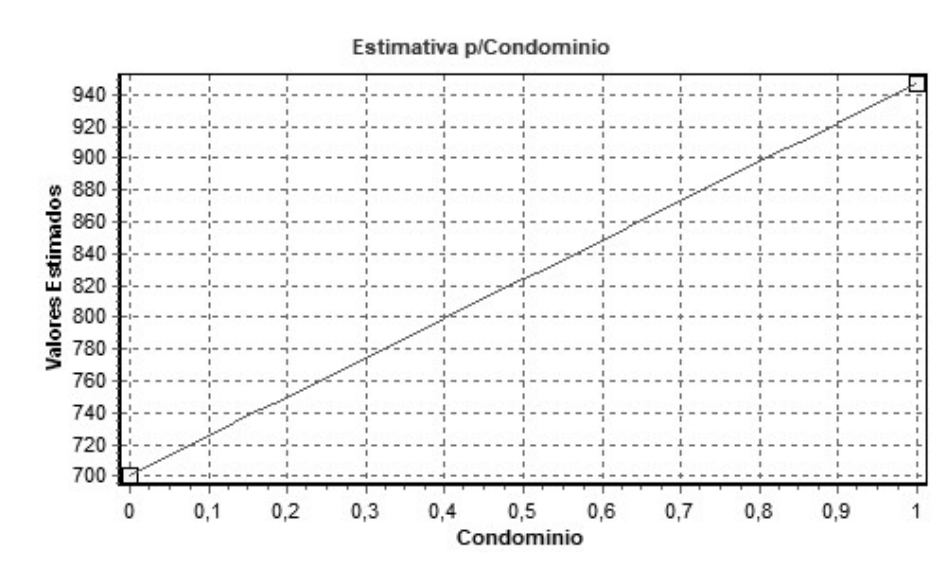
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



8.16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



8.17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante
1	*	Rua Abraão Valverde de Matos, Nº s/n	Juiz de Fora	Gramma	Rodrigo Oliveira Machado Pinto
2	*	Rua Acyr José Brega, Nº 27	Juiz de Fora	Filgueiras	SELECT IMÓVEIS
3	*	Rua Guarará, Nº 10	Juiz de Fora	Parque Guarará	SOUZA GOMES IMOVEIS
4	*	Rua Ubaldina de Morais Pereira, Nº 13	Juiz de Fora	Lourdes	RE/MAX SPIRIT
5	*	Rua André Teixeira, Nº 4	Juiz de Fora	Tiguera	RE/MAX LIBERTY
6		Rua Ivanir Ribeiro, Nº 10	Juiz de Fora	Sagrado Coração de Jesus	Bargon Imóveis
7	*	Rua Carlos Sampaio, Nº 1111	Juiz de Fora	Bom Pastor	RV Negócios Imobiliários
8	*	Rua Arlete Bastos Magalhães	Juiz de Fora	Aeroporto	RE/MAX Soberana - CRECI PJ 008300
9		Rua Leny Lessa Carelle, Nº 10	Juiz de Fora	São Pedro	Bargon Imóveis
10		Rua das Platinas	Juiz de Fora	Marilândia	RV Negócios Imobiliários
11		Rua Coronel Carlos Sergio Vidal Barra	Juiz de Fora	Jóquei Clube	ALICERCE NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA-ME
12	*	Rua João Lustosa, Nº 238	Juiz de Fora	Lourdes	REMAX VALORIZA
13		Rua Professor Virgílio Pereira da Silva, Nº 1	Juiz de Fora	Vina Del Mar	Negócios Imobiliários



14		Rua Professor Virgílio Pereira da Silva, Nº 447	Juiz de Fora	Vina Del Mar	SOUZA GOMES IMOVEIS
15		Rua Professor Virgílio Pereira da Silva, Nº 2095	Juiz de Fora	Vina Del Mar	REMAX ALIANÇA
16	*	Rua Escoteiro Fernando César, Nº 0003	Juiz de Fora	Nova Era	KAUAN COSTA FAGUNDES
17		Rua Professor Virgílio Pereira da Silva, Nº 167	Juiz de Fora	São Pedro	RE/MAX SPIRIT
18		Rua Dormevilly Nóbrega, Nº 26	Juiz de Fora	Loteamento Colina das Fontes	Faria & Leonel
19		Rua Cambuí, Nº 240	Juiz de Fora	Alphaville	Mega Casa Imóveis
20		Rua Bellatrix, Nº 44	Juiz de Fora	Salvaterra	SELECT IMÓVEIS
21		Avenida Deusdedith Salgado, Nº 331	Juiz de Fora	Salvaterra	SOUZA GOMES IMOVEIS
22	*	Avenida Deusdedith Salgado, Nº 33	Juiz de Fora	Salvaterra	Mega Casa Imóveis
23		Rua São João Del Rei	Juiz de Fora	Eldorado	ALICERCE NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA-ME
24		Avenida Deusdedith Salgado, Nº 132	Juiz de Fora	Teixeiras	Kantto Imóveis
25		Rua José Lourenço	Juiz de Fora	São Pedro	1000 IMÓVEIS
26		Avenida Deusdedith Salgado, Nº 72	Juiz de Fora	Salvaterra	SOUZA GOMES IMOVEIS

ID	Desabilitado	Telefone do informante
1	*	(21) 99279-2829!
2	*	(32) 3026-4626
3	*	(32) 3512-3977
4	*	(32) 3321-8003
5	*	(32) 3235-6032
6		(32) 3015-0015
7	*	(32) 0000-0000
8	*	(32) 98471-5050!
9		(32) 3015-0015
10		(32) 0000-0000
11		(32) 3211-6889
12	*	(32) 98843-9485!
13		(32) 3321-0135
14		(32) 3512-3977
15		(32) 3232-3061
16	*	(24) 98838-1635!
17		(32) 3321-8003
18		(32) 3512-6015
19		(32) 98814-1420!
20		(32) 3026-4626
21		(32) 3512-3977



22	*	(32) 98814-1420!
23		(32) 3211-6889
24		(32) 3321-4948
25		(32) 3015-3700
26		(32) 3512-3977

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area total	Distancia ao polo valorizante	Topografia	Condominio	Valor total	Valor unitário
1	*	200,00	13,20	2	0	69.900,00	349,00
2	*	320,00	14,20	2	0	78.000,00	243,00
3	*	250,00	3,60	2	0	100.000,00	400,00
4	*	270,00	4,30	1	1	109.990,00	407,00
5	*	250,00	4,70	3	1	130.000,00	520,00
6		250,00	8,60	1	0	130.000,00	520,00
7	*	360,00	3,70	1	0	160.000,00	444,00
8	*	360,00	6,10	1	0	169.900,00	471,00
9		360,00	8,60	1	0	185.000,00	513,00
10		300,00	9,10	3	1	186.000,00	620,00
11		301,00	10,30	3	1	195.000,00	647,00
12	*	334,00	4,40	3	0	199.000,00	595,00
13		200,00	8,40	1	1	208.000,00	1.040,00
14		201,00	9,00	1	1	215.000,00	1.069,00
15		280,00	7,90	2	1	220.000,00	785,00
16	*	320,00	12,60	2	0	229.000,00	715,00
17		313,00	8,60	2	1	265.000,00	846,00
18		354,00	8,40	2	0	280.000,00	790,00
19		300,00	8,90	3	1	300.000,00	1.000,00
20		311,00	6,20	2	1	349.000,00	1.122,00
21		339,00	6,40	1	1	350.000,00	1.032,00
22	*	301,00	6,40	2	0	350.000,00	1.162,00
23		355,00	4,20	3	0	350.000,00	985,00
24		360,00	6,40	2	1	359.999,00	999,00
25		302,00	4,70	2	1	360.000,00	1.192,00
26		330,00	6,40	2	1	380.000,00	1.151,00



8.18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	1.025,51	15,28%	
Valor Médio	1.210,47	-	II
Valor Máximo	1.395,43	15,28%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Almir Monteiro S/N	-
Complemento	Juiz de Fora	-
Bairro	Santa Cecilia	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Area total	230,00	Não
Distancia ao polo valorizante	3,40	Sim
Condominio	0,00	Não

Conforme os resultados apresentados, o valor médio do metro quadrado na região foi calculado em R\$ 1.025,51. Aplicando esse valor ao Lote 31, que possui uma área total de 235 metros quadrados, o valor total estimado para o terreno foi de R\$ 240.994,85. Para o Lote 32, com área de 230 metros quadrados, o valor total foi calculado em R\$ 235.867,30. Esses valores refletem a aplicação direta do preço médio por metro quadrado ao tamanho de cada lote, considerando as condições e características da região.

9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO E TRATAMENTO DE DADOS ADOTADO

Para cada método avaliatório de imóveis, há uma tabela de referência na NBR 14653-3 (ABNT, 2019), que deve ser consultada para classificar o grau de fundamentação e precisão da avaliação.

No presente caso em que foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com uso de regressão linear para a obtenção do valor de mercado do terreno, as tabelas de referência são as **Tabelas 3 e 4**:



Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado com modelos de regressão linear.				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do bem avaliando	X		
2	Quantidade mínima dos dados de mercado efetivamente utilizados		X	
3	Apresentação dos dados		X	
4	Extrapolação	X		
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	X		
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	X		
Pontuação Atingida		16		
Grau de Fundamentação		II		

Fonte: Adaptado de NBR 14653-3.

Tabela 4 – Grau de precisão da estimativa de valor.			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$
Grau de Precisão para o Respectivo Laudo	X		

Fonte: Adaptado de NBR 14653-3.

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central para o laudo em questão foi de **15,28%**.

10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

IMÓVEIS AVALIANDO:	Lote 31: R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais)
	Lote 32: R\$ 235.000,00 (duzentos e trinta e cinco mil reais)



O valor acima descrito foi obtido em nução com a liquidez do mercado local, na presente data deste laudo, a saber: 07 de janeiro de 2025, acatando os atributos específicos do imóvel, como: suas características físicas, localização e oferta de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.

Ademais, foi realizado o arredondamento do imóvel em consonância com a NBR 14653-1, item 6.8.1., a qual estabelece que é permitido arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, em até 1%.

11. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Através da metodologia empregada no presente laudo e consoante o preconizado na NBR 14653-2:2011, conclui-se com base no mercado imobiliário da região, que o imóvel objeto da lide possui o seguinte valor de mercado:

- **Valor do Imóvel = LOTE 31 R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais).**
- **Valor do Imóvel = LOTE 32 R\$ 235.000,00 (duzentos e trinta e cinco mil reais).**

12 REFERÊNCIAS

ABNT, ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 13752**: Perícias de engenharia na construção civil. Rio de Janeiro, 1996.

ABNT, ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-1**: Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro, 2019.

ABNT, ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-2**: Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos. Rio de Janeiro, 2011.

ABUNAHMAN, Sérgio Antônio. **Curso Básico De Engenharia Legal E De Avaliações**. 4ª edição revisada e ampliada. São Paulo: Pini, 2008.

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. **Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias**. Brasília, DF. Dezembro de 1964.

FIKER, José. **Manual de avaliações e perícias em imóveis urbanos**. 5ª edição. São Paulo: Oficina de Textos, 2019;

FIKER, José. **Perícias e avaliações de engenharia: fundamentos práticos**. 2ª edição. São Paulo: Leud, 2011;



IBAPE SÃO PAULO, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.
Norma básica para perícias de engenharia. São Paulo. Aprovada em assembleia geral ordinária de: 10 de novembro de 2015.

IBAPE SÃO PAULO, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.
Norma para avaliação de imóveis urbanos. São Paulo. Aprovada em assembleia: 13 de setembro de 2011.



13 ENCERRAMENTO

Tendo cumprido as etapas necessárias à elaboração desse trabalho, é dado a este Laudo Pericial como encerrado, testificando que o mesmo é composto de **19 (dezenove)** laudas em faces únicas, sendo a última datada, e um conjunto de anexos com 6 (seis) páginas.

Belo Horizonte, 19 de janeiro de 2025.

ASSINADO ELETRONICAMENTE

Taynara Aparecida Machado de Oliveira
Engenheira Civil – Perita Judicial
CREA/MG 229862/D

