

**EXMO. SR. DR. JUIZ PRESIDENTE DA 5ª VARA DO  
TRABALHO DE JUIZ DE FORA.**

**Processo nº: 0011429-55.2016.5.03.0143**  
**Reclamante: Sidinei da Cruz Gonçalves**  
**Reclamado: CJF de Vigilância Ltda e Outros (2)**

**HAROLDO LUIZ SIERVI FELIZARDO, Engenheiro de Segurança do Trabalho, CREA nº 54.232/D-MG (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais), CONFEA nº 140383752-0 (Conselho Federal de Engenharia e Agronomia) e CPF nº 546.054.586/20, nomeado Perito Judicial na presente ação trabalhista, vem, mui respeitosamente, apresentar, em anexo, o Laudo Técnico Pericial e agradecer à V. Exa. a deferência de sua nomeação.**

Serve-se do ensejo para requerer o arbitramento dos seus honorários periciais, cujo valor estima em 0,5 % do valor do trabalho realizado seguindo o mesmo critério da Sentença (Id e33dc6b) ou outro valor a ser fixado por V. Excia., que servirá para cobrir o grande tempo gasto na elaboração do laudo pericial, análise arquitetônica do imóvel periciado, pesquisa do valor de mercado, contratação de profissional para análise das áreas descritas no Projeto Arquitetônico fornecido, cálculos avaliatórios para elaboração do trabalho pericial.

Nestes termos,  
Pede deferimento

Juiz de Fora, 02 de Outubro de 2023

**Haroldo Luiz Siervi Felizardo**  
**Engenheiro Civil**  
**Engenheiro de Segurança do Trabalho**  
**Especialista em Edificações**  
**Gestor Ambiental**  
**CREA 54.232/D-MG / CONFEA 140383752-0**  
Endereço: Rua Albino Martins Ribeiro, 534  
Juiz de Fora – Minas Gerais - CEP: 36036-474  
Fone: (32) 99987 – 8073  
E-mail: [siervifelizardo@gmail.com](mailto:siervifelizardo@gmail.com)

## **LAUDO TÉCNICO PERICIAL**

### **1 - PRELIMINARES:**

**1.1)** As avaliações Periciais foram realizadas nas instalações físicas do imóvel objeto da ação localizado na Rua Tiradentes, 567, Bairro Santa Helena, no dia 31 de Agosto de 2023, às 09:00 horas. Participaram da diligência e prestaram informações do imóvel objeto da ação:

- Pablo Pinto de Abreu – Procurador do Caveme – CNPJ 12364989/0001-00 – empresa que está utilizando as instalações físicas do imóvel objeto da ação e que reformou todas as instalações físicas da edificação em 2014/2015;

- Alexander Gomes – Proprietário da empresa Caveme;

- Cláudio José Evangelista Pereira – Procurador do reclamado.

**1.2)** Este Perito foi nomeado em substituição (Id e61d96a) para realizar nova avaliação do bem penhorado (Id 6e9c544), localizado na Rua Tiradentes 567, Bairro Santa Helena, Juiz de Fora.

**1.3)** O imóvel foi avaliado por R\$9.000.000,00 (nove milhões de reais) em 08/11/2016 (Id 540ceb0) pela Oficial de Justiça. Nova avaliação foi realizada em Março de 2018 (Id 68fedb9) pelo Corretor de Imóveis Locmen Saque Garios e apurou o valor de R\$8.120.000,00 (oito milhões e cento e vinte mil reais). Os Reclamados juntaram Parecer de Avaliação elaborado pelo Drº Eleutério Paschoalino Costa em 18/09/2008 (Id e9b11b2) no valor de R\$17.574.430,00 (dezessete milhões, quinhentos e setenta e quatro mil e quatrocentos e trinta reais).

### **2 – CONSIDERAÇÕES:**

**2.1)** O imóvel objeto da ação é a edificação localizada na Rua Tiradentes, nº 567, Bairro Santa Helena. A Matrícula do Imóvel tem o número 16.807, do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Juiz de Fora. O terreno mede 36,30 metros de frente para a Rua Tiradentes, 29,10 metros de um lado dividindo com o prédio de nº 847 da Rua Floriano Peixoto; 29,10 metros de outro lado, dividindo com o prédio de nº 599 da Rua Tiradentes e 36,30 metros de fundos, dividindo com o prédio nº 833 da Rua Floriano Peixoto, com área total de 1.056,33 metros quadrados.



**FOTO 1:**  
Detalhes do Imóvel objeto da ação.



**FOTO 2:**  
Detalhes da frente do Imóvel objeto da ação.



**FOTO 3:**  
Detalhes da fachada parcial do imóvel avaliando.



**FOTO 4:**  
Detalhes da frente do Imóvel objeto da ação.



**FOTO 5:**  
Divisa lateral do imóvel vistoriado.



**FOTO 6:**  
Divisa lateral interna do imóvel vistoriado, dividindo com imóvel com características arquitetônicas semelhantes.

Fls.: 4

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

**CARTÓRIO DO 1.º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**

ESTADO DE MINAS GERAIS

REGISTRO GERAL – LIVRO N.º 3 – BC

F.I.S. 07

FICHA 1

Data: 07-08-1984.

---

COMARCA DE JAZ DE FOR – Matrícula N.º 16.807

**IMÓVEL:** Terreno situado nesta cidade, à Rua Tiradentes, medindo 36,4 metros de frente para a rua e 29,10 metros de lado, dividido em 02 lotes, o nº 01 medindo 36,4 metros de frente para a rua e 29,10 metros de lado, dividido em 02 lotes, o nº 02 medindo 36,4 metros de frente para a rua e 29,10 metros de lado, dividido em 02 lotes, o nº 03 da Rua Floriano Peixoto. – PROPRIETÁRIO: GIBSON DE SOUZA LEITE, brasileiro, empresário, divorciado, CPF nº 051.069.237-00, residente neste cidade. – Registro aquisitivo: matrícula nº 16.807, do Oficial *Haroldo Luiz Siervi Felizardo*.

R-1-16.807. Data supra. COMPRA E VENDA. ADQUIRENTE: GILSON DE SOUZA LEITE FILHO, brasileiro, empresário, CPF nº 167.152.506-00, residente em Belo Horizonte (MG), casado sob o regime da comunhão de bens com MARIA DO CARMO ATHOUGUIA PIMENTEL LEITE. – TRANSMITENTE: O proprietário acima identificado. Forma do título: Escritura de 17-07-1984, lavrada em notas do 1º Tabelião desta comarca, Lr 238, Fls. 015. VALOR: R\$28.000,00.

O Oficial *Haroldo Luiz Siervi Felizardo*.

AV-2-16.807. Data 09-04-1986. Conforme requerimento a mim dirigido, instruído por uma certidão da Prefeitura Municipal e uma CND da Previdência Social, que ficam arquivados em cartório, e adquirido no R-1 acima pode-se já aqui averbado, o fato de haver construído sobre o terreno objeto desta matrícula, um prédio de 4 (quatro) pavimentos e terraço, figurando no 2º 3º e 4º pavimentos escrituras e dependências sanitárias, no pavimento térreo garagem coletiva, dependências e no sub-solo, salão e piscina térmica, sendo que o prédio tem, digo, o prédio recebeu, o nº 567 de frente para a Rua Tiradentes. – Habitação concedida em 20-01-1986, tendo a área construída de 2.1, digo, de 2.785,00m<sup>2</sup> e com o valor de edificação de R\$2.599.381,60.

O Oficial *Haroldo Luiz Siervi Felizardo*.

R-3-16.807. Data 12-09-1986. COMPRA E VENDA. ADQUIRENTE: GIBSON DE SOUZA LEITE, brasileiro, divorciado, empresário, CPF 051.069.237-00, residente nesta cidade. – TRANSMITENTE: O casal adquirente no R-1 acima, forma do título: Escritura de 10-09-1986, lavrada em notas do 1º Tabelião desta comarca, Lr 259, Ms. 065. VALOR: R\$81.500.000,00. (1781 sobre R\$5.800.000,00). – O Oficial *Haroldo Luiz Siervi Felizardo*.

R-4-16.807. Data: 25/11/2008. – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: CREDORES FIDUCIÁRIOS: BANCO BRADESCO S.A., com sede em Osasco/SP, CNPJ nº 60.746.948/0001-12. DEVEDORA: CJF DE VIGILANCIA LTDA, com sede nesta cidade, na Rua Tiradentes, 567 – Centro, CNPJ nº 19.009.885/0001-18. INTERVENIENTE GARANTIDOR: GIBSON DE SOUZA LEITE, cidadão no R-3. Forma do Título: Cédula de Crédito Bancário nº 23735050001, emitida nesta cidade em 20 de novembro de 2008 (via arquivada). VALOR DA DÍVIDA: R\$5.000.000,00, com prazo de operação de 9 meses, incluída taxa de juros efetiva.

Continue no verso

*Arlob Costini DA*



Assinado eletronicamente por: MARIA DA GLORIA DE OLIVEIRA - 22/06/2017 10:51:58 - 24055ab  
<https://pje.trf3.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?id=170622105198700000047473646>  
 Número do processo: 001429-55.2016.5.03.01-43  
 Número de Arquivo: 170679105198700000047473646

ID: 24055ab - Pág. 3

**FOTO 7:**  
 Registro do imóvel no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis.

**Haroldo Luiz Siervi Felizardo**  
**Engenheiro Civil – Engenheiro de Segurança do Trabalho**  
**CREA 54232/D-MG - CONFEA 140383752-0**

2.2) O IPTU/2023 da edificação tem Inscrição nº 004.548/000, descreve a área do terreno com 1.056,00 (hum mil e cinquenta e seis) metros quadrados (seta azul) e área edificada com 2.785,00 (dois mil, setecentos e oitenta e cinco) metros quadrados (seta verde).

PREFETURA DE JUIZ DE FORA	INSCRIÇÃO	CONTRÔLE
PARCELA 5	004.548/000	23.05-6
PARCELA 4	004.548/000	23.04-8
PARCELA 3	004.548/000	23.03-0
PARCELA 2	004.548/000	23.02-1
PARCELA 1	004.548/000	23.01-3

PREFETURA DE JUIZ DE FORA	INSCRIÇÃO	CONTRÔLE
PARCELA 4	004.548/000	23.00-5

ÁREA DO TERRENO	ÁREA DO TERRENO	VALOR VENAL (R\$)	VALOR IMPORTE PREDIAL E TERRESTRIAL (LUBANÇO-IPTU) (R\$)	VALOR TAMA DE COLETA DE RESÍDUOS SÓLIDOS-TICSI (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
1.056,00	2.785,00	5.073.572,00	50.735,72	889,92	51.625,64

**FOTO 8:**  
IPTU 2023 do Imóvel vistoriado.

**2.3)** A edificação foi reformada entre 2014 e 2015 para receber uma Escola Particular de ensino Fundamental II e Ensino Médio. Na reforma interna realizada para atender a Escola foram instaladas novas salas, reformados e substituídos os revestimentos dos pisos, paredes, instalações elétricas e hidráulicas, instaladas áreas para Recepção, Auditório, Salas de Aula, Laboratórios, Sala dos Professores, Banheiros, escadas internas em estrutura metálica, Lanchonete, Elevador que atende a todos os 06 (seis) pavimentos, pequena quadra poliesportiva na cobertura (último pavimento), entre outros.

**2.3)** A fachada frontal, fachadas de fundos e laterais estão em boas condições de manutenção, com pintura em boas condições. Os revestimentos internos, pintura, acabamentos estão em boas condições de uso e manutenção. A edificação após a reforma de 2014/2015 para abrigar a Escola passou por manutenção interna colocando as instalações em ótimas condições de uso e manutenção.

**2.5)** O Projeto de Regularização da edificação é assinado pelo Escritório de Arquitetura Lourenço e Sarmiento Arquitetos Ltda (Paulo César de Toledo Lourenço), CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo) nº 28646-0, com 06 (seis) pavimentos distribuídos na edificação da seguinte forma:

- Subsolo: Área de 717,18 m<sup>2</sup>;
- Térreo: Área de 686,28 m<sup>2</sup>;
- 2º Pavimento: Área de 678,97 m<sup>2</sup>;
- 3º Pavimento: Área de 711,57 m<sup>2</sup>;
- 4º Pavimento: Área de 608,38 m<sup>2</sup>;
- 5º Pavimento: Área de 589,97 m<sup>2</sup>
- Total da Área Construída: 3.992,35 m<sup>2</sup>.

**2.6)** A área Equivalente da edificação (com mesmas características) para efeito de cálculo avaliatório, possui as seguintes áreas:

- Subsolo: Área de 717,18 m<sup>2</sup>;
- Térreo: Área de 686,28 m<sup>2</sup>;
- 2º Pavimento: Área de 678,97 m<sup>2</sup>;
- 3º Pavimento: Área de 702,33 m<sup>2</sup>;
- 4º Pavimento: Área de 608,38 m<sup>2</sup>;
- 5º Pavimento: Área de 464,49 m<sup>2</sup>
- Total da Área Equivalente: 3.857,63 m<sup>2</sup>.

**2.7)** Foi realizada vistoria em todas as instalações físicas do imóvel objeto da ação, verificado o nível de acabamento e dos revestimentos de pisos e paredes, as características do imóvel, manutenção, qualidade dos acabamentos, facilidade de acesso a todos os 06 (seis) pavimentos da edificação.

**2.8)** O imóvel está localizado em região valorizada, de acesso facilitado por vias públicas asfaltadas, com presença de comércio variado, instalações e fornecimento de TV a Cabo, Telefone fixo, energia elétrica da concessionária pública, completa infraestrutura pública, acesso a transporte público e grande proximidade do centro comercial da cidade de Juiz de Fora, sendo região valorizada.

**2.9)** A avaliação do imóvel objeto da ação atende a Norma da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 5676 (Avaliação de Imóveis Urbanos).

**2.10)** A NBR 5676 fixa as diretrizes para avaliação dos imóveis urbanos, define notações em trabalhos avaliatórios, define a metodologia básica, fixação dos níveis de rigor pretendido, estabelecimento dos critérios a serem empregados e prescrição das diretrizes para apresentação de laudos.

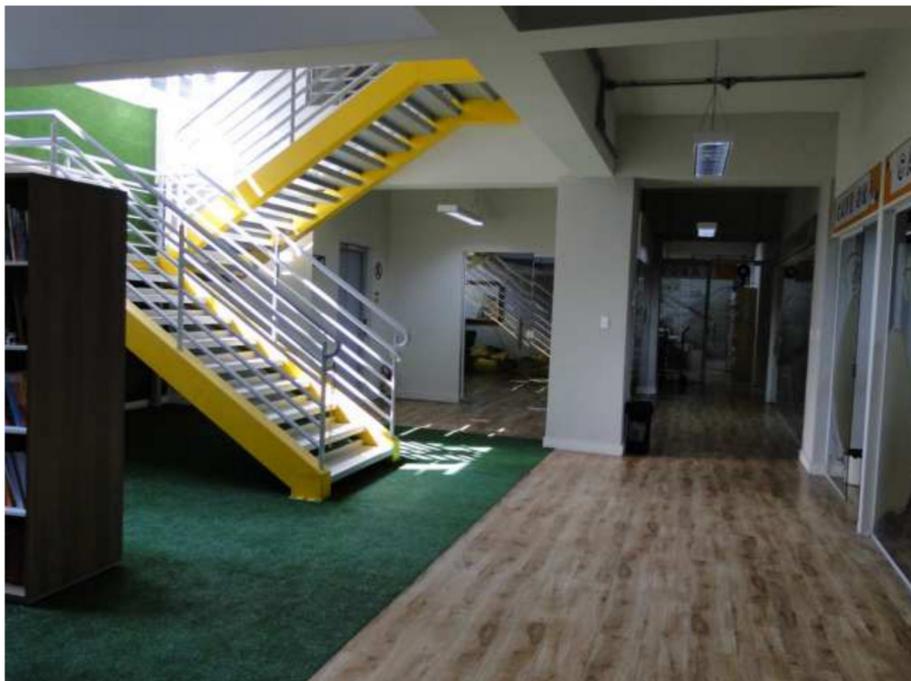




**FOTO 10:**  
Detalhe das instalações internas.



**FOTO 11:**  
Elevador que atende a todos os pavimentos.

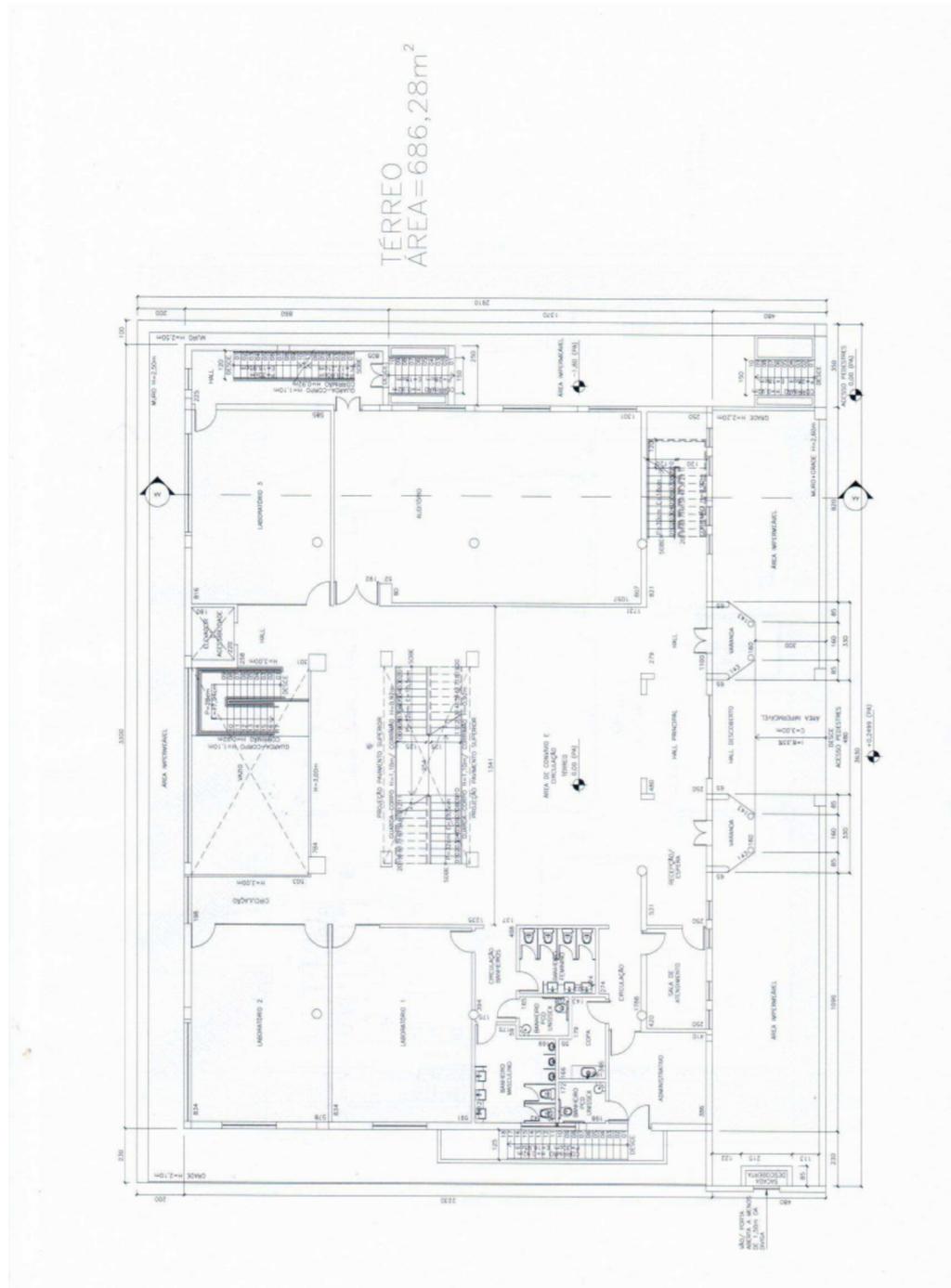


**FOTO 12:**  
Detalhe das instalações internas.



**FOTO 13:**  
Detalhe das instalações internas.

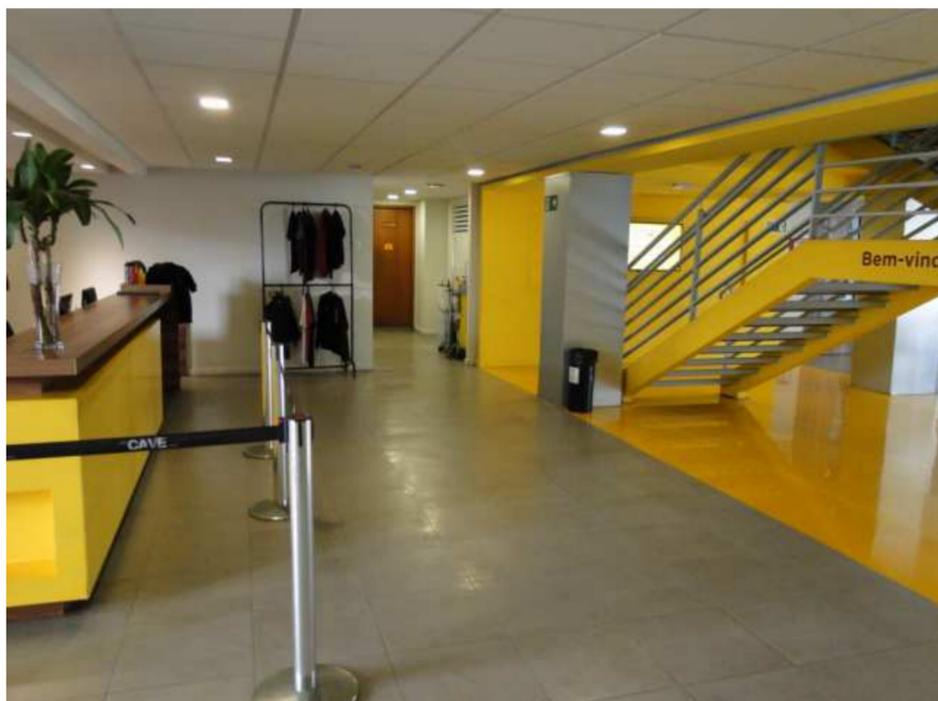
**3.2) PAVIMENTO TÉRREO:**



**FOTO 14:**  
Detalhe do Projeto Arquitetônico do Pavimento Térreo.



**FOTO 15:**  
Detalhe das instalações internas.



**FOTO 16:**  
Detalhe das instalações internas.



**FOTO 17:**  
Detalhe das instalações internas.



**FOTO 18:**  
Detalhe das instalações internas.

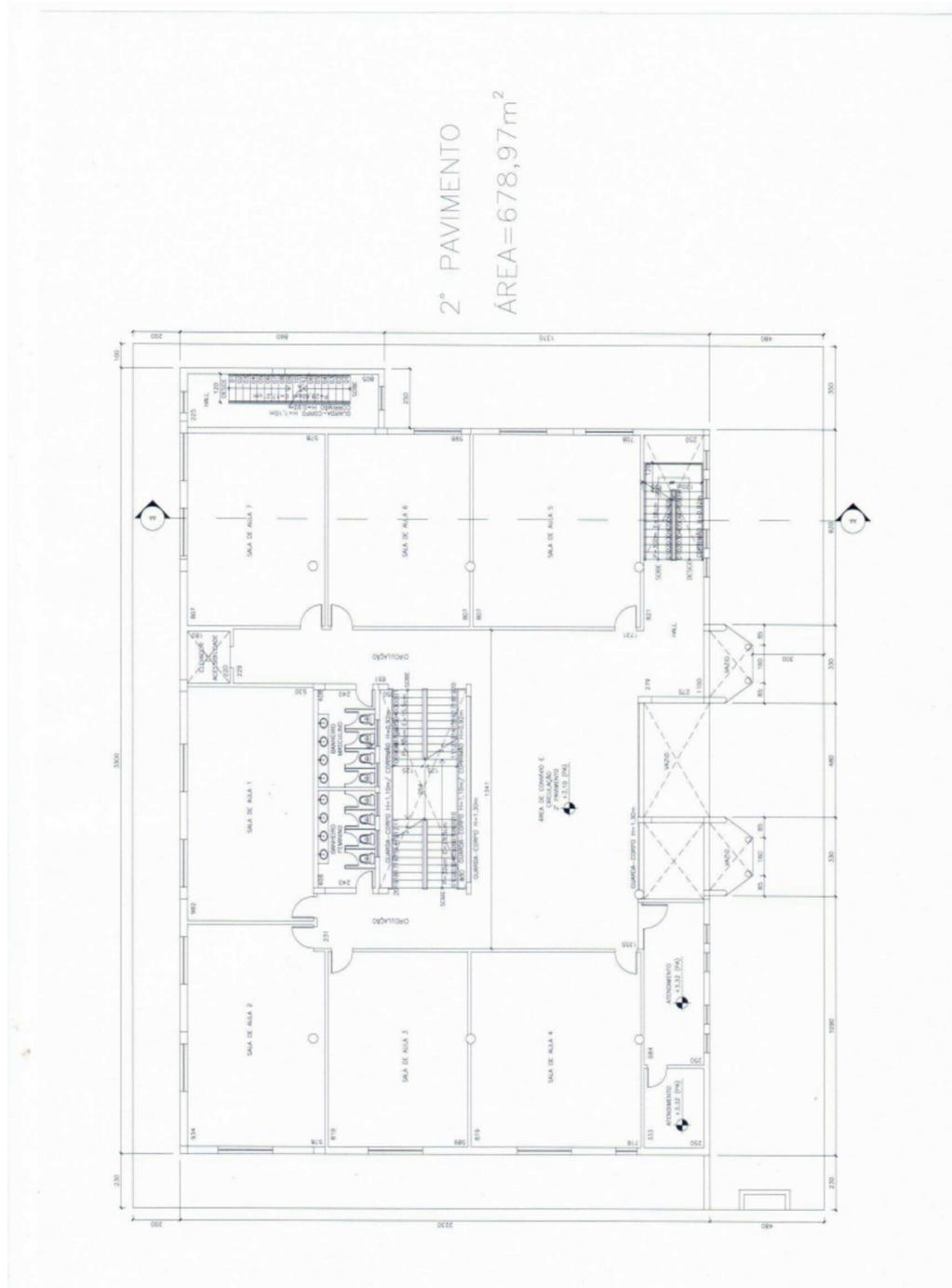


**FOTO 19:**  
Detalhe das instalações internas.



**FOTO 20:**  
Detalhe das instalações internas.

**3.3) 2º PAVIMENTO:**



**FOTO 21:**  
Detalhe do Projeto Arquitetônico do 2º Pavimento.



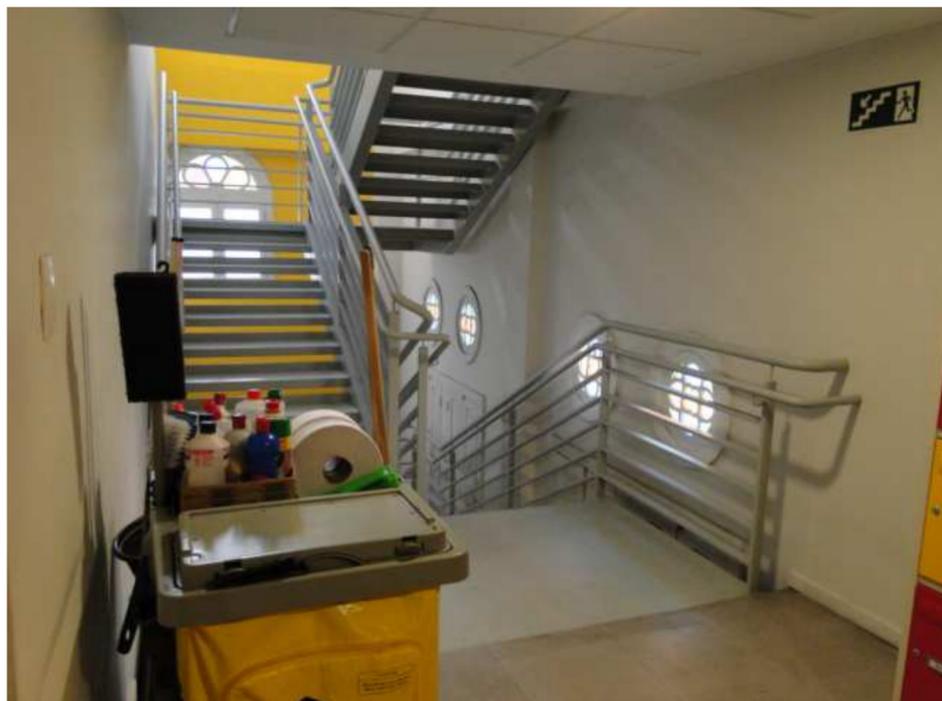
**FOTO 22:**  
Detalhe das instalações internas e elevador no fundo corredor.



**FOTO 23:**  
Detalhe das portas das Salas de Aula.



**FOTO 24:**  
Detalhe das instalações internas e elevador no fundo corredor.



**FOTO 25:**  
Detalhe das instalações internas.





**FOTO 26:**  
Detalhe das instalações internas.



**FOTO 27:**  
Detalhe das instalações internas.

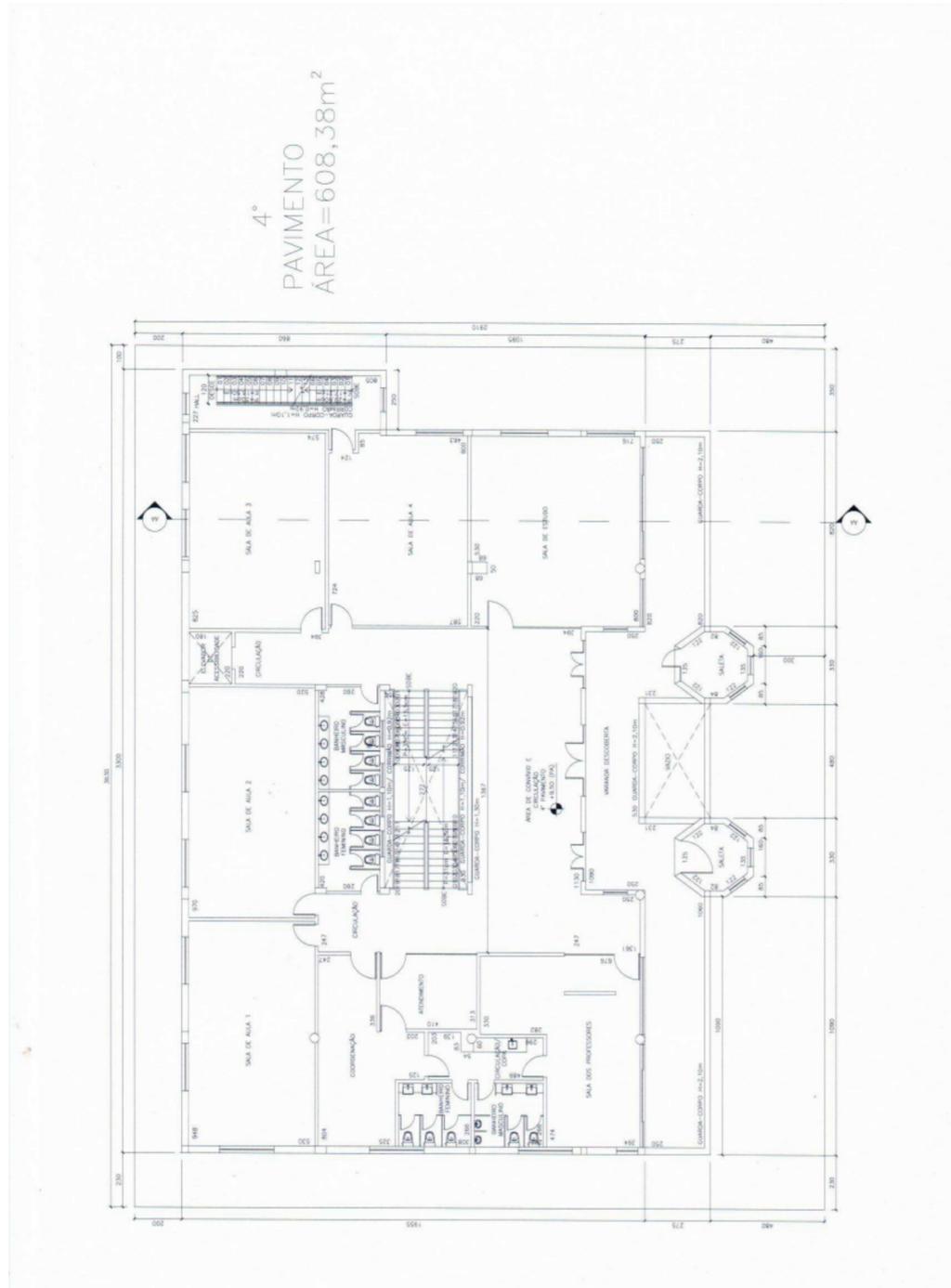


**FOTO 28:**  
Detalhe das instalações internas.



**FOTO 29:**  
Detalhe das instalações internas.

**3.5) 4º PAVIMENTO:**



**FOTO 30:**  
Detalhe do Projeto Arquitetônico do 4º Pavimento.



**FOTO 31:**  
Detalhe das instalações internas.



**FOTO 32:**  
Detalhe das instalações internas.



**FOTO 33:**  
Detalhe das instalações internas.



**FOTO 34:**  
Detalhe das instalações internas.





**FOTO 36:**  
Detalhe das instalações internas.



**FOTO 37:**  
Detalhe das instalações internas.



**FOTO 38:**  
Detalhe das instalações internas.



**FOTO 39:**  
Detalhe das instalações internas.



**FOTO 40:**  
Detalhe das instalações internas.



**FOTO 41:**  
Detalhe das instalações internas.

## **4 – CÁLCULO DO VALOR VENAL DO IMÓVEL VISTORIADO:**

**Valor do Imóvel:  $V_i = (V_t + V_b) \times FC$**

**Onde:**

- **Vi:** Valor do Imóvel
- **Vt:** Valor do Terreno
- **Vb:** Valor da Benfeitoria
- **FC:** Fator de Comercialização

### **4.1) Cálculo do valor do terreno:**

Para apurar o justo valor de mercado do imóvel objeto da ação foram utilizados os imóveis com características mais próximas da área objeto da ação e que apresentam menores distorções em suas características individuais como localização, áreas, topografia, acessos, entre outros, sendo realizado a homogeneização necessária para cada um dos imóveis.

**Foram considerados os seguintes imóveis:**

**A) Rua Tiradentes esquina com Rua Benjamim Constant – Bairro Santa Helena:**

- Área: 985,00 m<sup>2</sup>
- Valor (Janeiro/22): R\$3.700.000,00
- Informante: GPS Construções – Telefone: 3229-6000

**B) Rua Santo Antônio, antiga Aliança Francesa - Centro:**

- Área: 525,00 m<sup>2</sup>
- Preço Sugerido: R\$5.000.000,00
- Informante: Imobiliária Oliveira Matta – Telefone: 3311-4330

**C) Rua Floriano Peixoto esquina com Rua Tiradentes – Bairro Santa Helena:**

- Área: 395,00 m<sup>2</sup>
- Preço Sugerido: R\$2.500.000,00
- Informante: Imob. Marques Moreira – Telefone: 3218-7074

**D) Rua Visconde Mauá, 1419 – Bairro Santa Helena:**

- Área: 542,00 m<sup>2</sup>
- Preço Sugerido: R\$1.599.000,00
- Informante: Imob. Marques Moreira – Telefone: 3218-7074

**E) Rua Halfeld, 1240 – Bairro Santa Helena:**

- Área: 224,00 m<sup>2</sup>
- Preço Sugerido: R\$1.600.000,00
- Informante: Imob. Marques Moreira – Telefone: 3218-7074

**4.1.1) Homogeneização dos valores:**

- Fator de Área: É representado pela expressão empírica:  
 $F_a = (\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do imóvel avaliando})$

Na qual:

$n = 0,250$  → quando a diferença entre as áreas for inferior a 30 %

$n = 0,125$  → quando a diferença entre as áreas for superior a 30 %

**Quadro demonstrativo dos cálculos:**

Imóveis	Área	Valor da Imóvel	Valor/m <sup>2</sup>	Fator oferta	Fator Localiz.	Fator de Área	Fator de Esquina
A	985	R\$ 3.700.000,00	R\$ 3.756,00	1	1	0,983	1,15
B	525	R\$ 5.000.000,00	R\$ 9.523,00	0,95	0,95	0,916	1
C	395	R\$ 2.500.000,00	R\$ 6.329,00	0,95	1	0,884	1,15
D	542	R\$ 1.599.000,00	R\$ 2.950,00	0,95	0,9	0,92	1
E	224	R\$ 1.600.000,00	R\$ 71.442,00	0,95	1	0,824	1

**Haroldo Luiz Siervi Felizardo**  
**Engenheiro Civil – Engenheiro de Segurança do Trabalho**  
**CREA 54232/D-MG - CONFEA 140383752-0**

Imóveis	Valor m2	X - $\bar{X}$	(X - $\bar{X}$ ) <sup>2</sup>
Pesquisados	Homogeneizado		
A	R\$ 4.246,00	-R\$ 982,00	R\$ 964.324,00
B	R\$ 7.873,00	R\$ 2.645,00	R\$ 6.996.025,00
C	R\$ 6.112,00	R\$ 884,00	R\$ 781.456,00
D	R\$ 2.321,00	-R\$ 2.907,00	R\$ 8.450.649,00
E	R\$ 5.590,00	R\$ 362,00	R\$ 131.044,00
X	R\$ 5.228,00		
Somatório ?			R\$ 17.323.498,00

Nos Cálculos Avaliatórios foram utilizados métodos previstos na NBR 14.653 – 2 (Imóveis Urbanos) da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), para um nível de confiança de 80% e para que seja considerada a Nível de Precisão Rigoroso, foi calculado o Desvio Padrão e a Variância e utilizada a Distribuição T de Student.

**- Desvio Padrão:**

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{(n-1)}} \quad n=5$$

$$S = \sqrt{\frac{R\$17.323.498,00}{(5-1)}}$$

$$S = R\$2.081,00/m^2$$

**- Cálculo do Intervalo de Confiança, com 80% de confiabilidade:**

$$eo = t_{n-1, \frac{\alpha}{2}} \times \frac{S}{\sqrt{n-1}} \quad n = 5$$

$$\alpha = 100\% - 80\% = 20\%$$

$$S = R\$2.081,00/m^2$$

Então:

$$\alpha = 20\%$$
$$t_{n-1, \frac{\alpha}{2}} = t_{5-1, \frac{20\%}{2}} = t_{4, 10\%} \text{ (na tabela t de Student)}$$

$$t_{4, 10\%} = 1,533$$

$$e_o = 1,533 \times \frac{R\$2.081,00/m^2}{\sqrt{5-1}} = \mathbf{R\$1.595,00/m^2}$$

**- Intervalo de Confiança:**

$$I.C. = X \pm e_o = R\$5.228,00 \pm R\$1.595,00/m^2$$

**- Limite Superior = R6.823,00/m<sup>2</sup>**

**- Limite Inferior = R3.633,00/m<sup>2</sup>**

Considerando os valores encontrados para o Limite Superior e para o Limite Inferior e comparando com os valores calculados para as áreas pesquisadas, enquadram-se dentro do intervalo de confiança os imóveis “A”, “C”, e “E”. Com base nos valores calculados:

$$V_t = \frac{R\$4.246,00 + R\$6.112,00 + R\$5.590,00}{3} = \mathbf{R\$5.316,00}$$

Multiplicando o valor apurado pela Área do terreno:

$$\text{Valor do Terreno (Vt)} = 1.056,33 \text{ m}^2 \times R\$5.316,00 = \mathbf{R\$5.615.450,00.}$$

**Valor do Terreno (Vt) = R\$5.615.450,00 (cinco milhões, seiscientos e quinze mil e quatrocentos e cinquenta reais).**

#### **4.2) Cálculo das Benfeitorias:**

A presente avaliação é composta por:

- **BENFEITORIA:** para encontrar o valor da benfeitoria, foi utilizado o valor do custo básico, a depreciação da edificação em função da idade e uso (critério de G.B. Deri Vegni – Neri) sendo estimado idade de reforma integral da edificação com 06 anos, instalações da edificação em boas condições de uso e manutenção, pintura, instalações elétricas e hidráulicas em boas condições de uso e manutenção.

- **VALOR DO METRO QUADRADO DE CONSTRUÇÃO:** Foi considerado o valor de R\$2.296,95/m<sup>2</sup> (CUB – Custo Unitário Básico do mês de Agosto/2023).

- **VALOR DO IMÓVEL:** É o produto da multiplicação da Área Equivalente x Depreciação x Valor do Metro Quadrado.

- **VANTAGEM DA COISA FEITA:** vantagem que um imóvel possui por estar construído e pronto para ser utilizado em relação a outro, ainda por construir (critério de G.B. Deri Vegni – Neri).

- Vb = Valor da Benfeitoria

- A = Área estimada dos 06 (seis) pavimentos = 3.857,63 metros quadrados

- q = Valor do CUB/JF (Agosto/23) = R\$2.296,95

- Depreciação: 6 anos = 0,8998 (OBS: *“Os serviços relativos a pedreiros, encanamentos, pisos e rodapés, esquadrias, pintura em geral e instalações elétricas e hidráulicas são os preponderantes e sobre eles deve recair maior atenção do avaliador, ao pesquisar o estado de construção par efeito de apuração de sua depreciação física.”*)

- Coisa pronta (x %): 12,5 % (Pequena estrutura estimado até 10 anos – edificação com reforma e acréscimos de área interna ocorrida em menos de 10 anos em boas condições de manutenção)

$$Vb = A \times q \times d + x\%$$

$$Vb = 3.857,63 \times R\$2.296,95 \times 0,8998 + 12,5 \% (A \times q \times d)$$

$$Vb = R\$7.972.932,75 + R\$996.616,59 = R\$8.969.549,34$$

**Vb = R\$8.969.549,34 (oito milhões, novecentos e sessenta e nove mil, quinhentos e quarenta e nove reais e trinta e quatro centavos)**

<b>CUB/m<sup>2</sup></b>		<b>Custos Unitários Básicos de Construção</b>			
--------------------------	--	---	--	---	--

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Agosto/2023

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Agosto/2023**.  
\*Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006\*.

\*Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaxamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros: playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador.\*

VALORES EM R\$/m<sup>2</sup>

**PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS**

<b>PADRÃO BAIXO</b>			<b>PADRÃO NORMAL</b>			<b>PADRÃO ALTO</b>		
R-1	1.903,14	0,05%	R-1	2.249,99	0,18%	R-1	2.774,76	0,12%
PP-4	1.801,04	-0,68%	PP-4	2.131,09	0,32%	R-8	2.249,55	-0,05%
R-8	1.710,58	-0,77%	R-8	1.872,08	0,03%	R-16	2.391,10	0,17%
PIS	1.334,56	-1,14%	R-16	1.820,84	0,13%			

**PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres)**

<b>PADRÃO NORMAL</b>			<b>PADRÃO ALTO</b>		
CAL-8	2.157,47	0,34%	CAL-8	2.296,95	0,22%
CSL-8	1.862,04	0,13%	CSL-8	2.030,26	-0,09%
CSL-16	2.491,69	0,09%	CSL-16	2.710,96	-0,09%

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

RP1Q	1.998,78	-0,65%
GI	1.062,18	-0,63%

**Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Agosto/2023)**  
Número Índice: 332,705 (Base Fev/2007 = 100)  
Variação Global: 0,03%

Data de emissão: 05/09/2023 09:10

**FOTO 42:**  
**CUB Agosto de 2023.**

**4.3) Valor do Imóvel:**

**Valor do Imóvel:  $V_i = (V_t + V_b) \times FC$**

**Onde:**

- **$V_i$ : Valor do Imóvel**
- **$V_t$ : Valor do Terreno**
- **$V_b$ : Valor da Benfeitoria**
- **$FC$ : Fator de Comercialização adotado de 1,05**

$V_i = (\text{Valor do terreno} + \text{Valor da Benfeitoria}) \times 1,05$

$V_i = (\text{R}\$5.615.450,00 + \text{R}\$8.969.549,34) \times 1,05$

**$V_i = \text{R}\$15.314.248,95$  (quinze milhões, trezentos e quatorze mil, duzentos e quarenta e oito reais e noventa e cinco centavos).**

**5 – CONCLUSÃO PERICIAL:**

**Considerando a avaliação realizada para o imóvel objeto da ação, a situação do imóvel na data da diligência, os valores utilizados no cálculo avaliatório e os cálculos realizados, o valor venal do imóvel objeto da ação é de  $\text{R}\$15.314.248,95$  (quinze milhões, trezentos e quatorze mil, duzentos e quarenta e oito reais e noventa e cinco centavos).**

**6 - ENCERRAMENTO:**

Este trabalho é composto por 37 (trinta e sete) laudas digitalizadas, com assinatura digital deste Perito Oficial, que data e assina o encerramento. Este Perito do Juízo requer a V. Exa. a juntada deste trabalho aos autos do **PROCESSO Nº: 0011429-55.2016.5.03.0143.**

Nestes Termos  
Pede deferimento.

Juiz de Fora, 02 de Outubro de 2023

**Haroldo Luiz Siervi Felizardo**  
**Engenheiro Civil**  
**Engenheiro de Segurança do Trabalho**  
**Especialista em Edificações – Gestor Ambiental**  
**Perito Oficial**  
**CREA 54.232/D-MG**  
**CONFEA 140383752-0**  
**E-mail: siervifelizardo@gmail.com**  
**32 - 99987-8073**