



20/07/2026

Número: **1136575-91.2009.8.13.0471**

Classe: **[CÍVEL] PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **1ª Vara Cível da Comarca de Pará de Minas**

Última distribuição : **01/06/2023**

Valor da causa: **R\$ 7.000,00**

Processo referência: **1136575-9120098130471**

Assuntos: **Administração**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

| Partes                            | Advogados                                                                       |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| MARIA APARECIDA DA SILVA (AUTOR)  |                                                                                 |
|                                   | ANDERSON MARINHO (ADVOGADO)<br>CRISTIANE MORAIS COUTO BARBOSA (ADVOGADO)        |
| IGOR LOPES DE SOUSA SILVA (AUTOR) |                                                                                 |
|                                   | ANDERSON MARINHO (ADVOGADO)<br>CRISTIANE MORAIS COUTO BARBOSA (ADVOGADO)        |
| WALDECIR RAFAEL DA SILVA (RÉU/RÉ) |                                                                                 |
|                                   | ABILIO ALVES MARZAGAO FILHO (ADVOGADO)<br>GUILHERME AUGUSTO MARZAGAO (ADVOGADO) |

| Outros participantes              |  |
|-----------------------------------|--|
| GUSTAVO PIRES VALADAO (PERITO(A)) |  |

| Documentos  |                    |                                                                               |                |
|-------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Id.         | Data da Assinatura | Documento                                                                     | Tipo           |
| 10653546579 | 27/03/2026 18:57   | <a href="#">Laudo Pericial - Processo nº 1136575-91.2009.8.13.0471 - 1-20</a> | Laudo Pericial |

# Laudo Pericial de Engenharia

**1ª Vara Cível da Comarca de Pará de Minas/MG**

## **Ação de Dissolução de Condomínio**

- **Processo:** 1136575-91.2009.8.13.0471
- **Autores:** Maria Aparecida da Silva e Igor Lopes de Sousa Silva
- **Réu:** Waldecir Rafael da Silva

Março de 2026



## RESUMO

**PROCESSO:** 1136575-91.2009.8.13.0471;

**OBJETO:** Imóvel urbano situado na Rua João José Guimarães, nº 165 (Lote nº 14 da Quadra A) – São Pedro, Pará de Minas/MG;

**OBJETIVO:** Determinar o valor de mercado do imóvel objeto, além de identificar e apresentar mediante inspeção geral as atuais condições físicas do mesmo, inclusive caracterizando-o quanto a sua tipologia, padrão construtivo, estado de conservação, idade aparente, dimensões e condições de uso e ocupação verificadas durante a vistoria técnica realizada in loco, através de diversos registros fotográficos e escritos, obtendo então o devido entendimento de todos os aspectos da situação de impasse existente entre as partes envolvidas, bem como responder aos quesitos técnicos propostos pelas mesmas;

**FINALIDADE:** Para fins judiciais;

### ÁREAS DO IMÓVEL:

- **TERRENO:** 360,00 m<sup>2</sup>;
- **CONSTRUÍDA (EQUIVALENTE):** 186,17 m<sup>2</sup>.

### RESULTADOS DAS AVALIAÇÕES (MARÇO/2026):

- **VALOR DE VENDA:** R\$ 423.000,00 (quatrocentos e vinte e três mil reais), sendo:
  - **TERRENO:** R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais);
  - **CASA SUBSOLO:** R\$ 73.000,00 (setenta e três mil reais);
  - **CASA TÉRREO:** R\$ 205.000,00 (duzentos e cinco mil reais).

### METODOLOGIA UTILIZADA:

- **MÉTODO 1:** Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM);
- **MÉTODO 2:** Método da Quantificação de Custo (MQC);
- **MÉTODO 3:** Método Evolutivo (ME);

### RESPONSÁVEL TÉCNICO:

- **Gustavo Pires Valadão:** Engenheiro de Produção/Civil com especializações em Engenharia de Avaliações e Perícias, em Gestão de Projetos e em Administração Contratual e Claims com foco em Perícias em Contratos de Engenharia e registros no CREA nº 135.837/D, IBAPE/MG nº 1.151, ASPEJUDI nº 1.176 e CRECI nº 54.836.

**DATA:** 27/03/2026.

**SUMÁRIO**

**1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS ..... 4**

**2 OBJETO..... 8**

**3 OBJETIVO..... 23**

**4 FINALIDADE ..... 23**

**5 CONSIDERAÇÕES GERAIS ..... 23**

**6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO ..... 25**

**7 DETALHAMENTO DAS PESQUISAS DE MERCADO ..... 28**

**8 ESPECIFICAÇÕES DAS AVALIAÇÕES ..... 29**

**9 DIAGNÓSTICO DE MERCADO ..... 33**

**10 METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS ..... 38**

**11 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO ..... 39**

**12 PREMISSAS REFERENTES AO LAUDO PERICIAL..... 49**

**13 CONCLUSÕES..... 50**

**14 FINALIZAÇÃO ..... 52**

**ANEXO I - PETIÇÃO DE INÍCIO DE PERÍCIA E SOLICITAÇÃO DE DOCU-  
MENTOS..... 53**

**ANEXO II - CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO (CUB) ..... 58**

**ANEXO III - TABELAS/CÁLCULOS ROSS-HEIDECKE ..... 60**

**ANEXO IV - MATRÍCULA..... 63**

**ANEXO V - GUIAS DE ARRECADAÇÃO DO IPTU..... 66**

**ANEXO VI - ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART) ..... 68**



## LAUDO PERICIAL DE ENGENHARIA

### 1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS

#### 1.1 INTRODUÇÃO

O presente Laudo Pericial foi elaborado de acordo com a Norma Brasileira Regulamentadora **NBR 13.752:2024 – “Perícias de engenharia na construção civil”** publicada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), de acordo com a **Lei Federal nº 5.194/1966** e com as **Resoluções de nºs 205 e 208** do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CONFEA), destacando-se os pontos que estão previstos no item **7 Requisitos** da **ABNT NBR 13.752:2024**, conforme segue:

#### **7 Requisitos**

##### **7.1 Requisitos gerais**

*Os requisitos a serem atendidos estão condicionados à abrangência das investigações, à confiabilidade e adequação das informações obtidas, à qualidade das análises técnicas efetuadas e à subjetividade inerente ao trabalho.*

*Os trabalhos periciais devem atender no mínimo aos requisitos desta Norma, limitados ao objeto, objetivo e finalidade da perícia.*

*Para o aprofundamento dos trabalhos técnicos e visando assegurar precisão e fundamentação, de acordo com a natureza, objeto, objetivo e finalidade da perícia, devem ser atendidos os requisitos essenciais e específicos apresentados em 7.2 e 7.3.*

*Os requisitos e o conjunto de dados e informações utilizados no trabalho pericial devem estar evidenciados e detalhados no laudo.*

##### **7.2 Requisitos essenciais**

**7.2.1** *Os requisitos essenciais consistem no levantamento e coleta de dados e informações de forma suficiente para o perito desenvolver o seu trabalho e fundamentar, de forma precisa, o seu convencimento técnico e as suas conclusões, destacando-se entre outros:*

- a) identificação de datas de ocorrência de eventos;*
- b) normas técnicas;*
- c) bibliografia;*
- d) relatórios de ensaios e testes;*
- e) procedimentos técnicos consagrados;*



- f) razão unitária de produção;*
  - g) legislação;*
  - h) contratos;*
  - i) registros imobiliários;*
  - j) documentos técnicos, como projetos, memoriais, especificações, manuais, cronogramas, orçamentos, levantamento topográfico, relatório diário de obra e registros de manutenção.*
- 7.2.2** *Conforme objeto, objetivo e finalidade da perícia, e com base nos requisitos essenciais, o desenvolvimento do trabalho deve observar, entre outras e quando for cabível, as seguintes etapas:*

- a) anamnese;*
- b) descrição dos elementos estudados;*
- c) análise de documentos;*
- d) realização de inspeção visual, testes e ensaios;*
- e) caracterização, classificação e quantificação da extensão de anomalias, falhas, manifestações patológicas e danos observados, com as informações necessárias e suficientes para permitir a estimativa ou a apuração dos custos de reparação, segmentadas quanto às respectivas origens e naturezas;*
- f) identificação da relação de causa e efeito (nexo causal) das ocorrências analisadas;*
- g) análise e fundamentação expostas de forma clara, objetiva e inteligível, contemplando o que for necessário para o entendimento da matéria, e apoiadas em referências técnicas pertinentes e identificadas, com exceção dos casos de vistorias de constatação.*

A **ABNT NBR 13.752:2024** ainda define que as perícias de engenharia na construção civil devem ser realizadas apenas por profissionais habilitados, devidamente registrados no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), dentro das suas respectivas atribuições profissionais.

Cabe ressaltar que uma perícia de engenharia pode ser definida como sendo uma atividade técnica realizada para apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos e direitos.

Desse modo, todas as informações que constam neste Laudo Pericial foram devidamente obtidas a partir da vistoria técnica realizada no imóvel objeto, da análise completa dos autos do processo e de toda documentação juntada e/ou disponibilizada pelas partes, além das entrevistas realizadas com representantes das partes que estiveram



presentes durante a diligência, buscando por informações suficientes e devidamente fundamentadas para responder aos eventuais quesitos formulados pelas mesmas.

Vale salientar que ambas as partes envolvidas foram previamente comunicadas da data, horário e local para o início dos trabalhos periciais e da vistoria técnica realizada in loco, de acordo com o que está disposto no Art. 466, parágrafo 2º, da **Lei nº 13.105/2015** (Código de Processo Civil), de modo que a diligência transcorreu normalmente, conforme apresentado no item **5.2 Vistoria técnica** deste Laudo Pericial.

O presente trabalho foi elaborado em conformidade com o que está disposto no Art. 473, parágrafo 2º, da **Lei nº 13.105/2015** (Código de Processo Civil), que veta ao Perito ultrapassar os limites de sua designação, bem como emitir opiniões pessoais que excedam o exame técnico ou científico do objeto da perícia. Portanto, nesta perícia foram considerados apenas os questionamentos que se enquadram nas atribuições técnicas do Perito e no escopo dos trabalhos periciais.

O presente Laudo Pericial foi elaborado em total conformidade com a **NBR 14.653 – “Avaliação de Bens”**, em sua **Parte 1 (Procedimentos Gerais)** e **Parte 2 (Imóveis Urbanos)** da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Sendo assim, para realizar a avaliação do valor do terreno (VT) do imóvel objeto utilizou-se do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), conforme disposto no item **8.2** da **ABNT NBR 14.653-2:2011**, pois este se trata reconhecidamente do método que melhor representa a realidade de mercado, enquanto que o tratamento dos dados pesquisados foi realizado por fatores, além do Método da Quantificação de Custo (MQC) com os Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), em conjunto com os parâmetros de depreciação da tabela de Ross-Heidecke, para levantar o valor das edificações existentes no seu terreno ou o custo de reedição dessas benfeitorias (CB), complementando assim o Método Evolutivo (ME).

Nesse sentido, de acordo com o subitem **6.6** da **ABNT NBR 14.653-1:2019**, temos que “A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, o objetivo e a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível, preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 7.2.1”.

Sendo assim, este Perito e responsável técnico por este Laudo Pericial é um profissional legalmente habilitado e possui qualificação específica para averiguar e



esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos. É o profissional:

- **Gustavo Pires Valadão:** Engenheiro de Produção/Civil com especializações em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia, em Gestão de Projetos e em Administração Contratual e Claims com foco em Perícias em Contratos de Engenharia e registros no CREA nº 135.837/D, IBAPE/MG nº 1.151, ASPEJUDI nº 1.176 e CRECI nº 54.836.

## 1.2 TERMOS TÉCNICOS

Para que haja uma melhor compreensão e o devido entendimento deste trabalho, serão apresentadas a seguir algumas definições importantes para termos que podem ser utilizados ao longo deste Laudo Pericial. Sendo assim, temos algumas definições trazidas diretamente do item **3 Definições** da **ABNT NBR 13.752:2024 – “Perícias de engenharia na construção civil”**, conforme segue:

### **3.6 Assistente técnico**

*Pessoa jurídica ou profissional habilitado para realização de perícia de engenharia na construção civil, registrado no respectivo conselho de classe, indicado pela parte de um processo judicial ou arbitral para orientá-la e assisti-la nas perícias.*

[...]

### **3.10 Dano**

*Prejuízo causado a outrem devido a ocorrência de vícios, defeitos, avaria, mutilação, deterioração, entre outros.*

[...]

### **3.20 Laudo**

*Documento técnico-científico elaborado por profissional habilitado, no qual são apresentados o desenvolvimento, a análise e a conclusão de uma perícia, de forma escrita e fundamentada, em conformidade com os requisitos desta Norma.*

[...]

### **3.27 Perícia**

*Atividade técnica realizada por profissional habilitado e desenvolvida de forma fundamentada em observância aos requisitos normativos, para, isolada ou cumulativamente,*



*averiguar e esclarecer fatos; constatar o estado do objeto pericial; verificar atendimento a requisitos e padrões estabelecidos; apurar o nexo causal de determinado evento; avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.*

### **3.28 Perito**

*Pessoa jurídica ou profissional legalmente habilitado, responsável pela realização de perícia de engenharia na construção civil, registrado no Conselho de classe competente. [...]*

### **3.43 Vistoria**

*Espécie de perícia que pode ter como objetivo a constatação de fatos, análise comparativa de conformidade ou desenvolvimento de método investigativo e analítico fundamentado que permita apuração de causas e consequências, conforme 6.4.*

## **2 OBJETO**

O presente Laudo Pericial tem como objeto o imóvel urbano situado na Rua João José Guimarães, nº 165 (Lote nº 14 da Quadra A) – São Pedro, Pará de Minas/MG, conforme apresentado pelas **Figuras 1 a 29** a seguir.

**Figura 1** – Fachada do imóvel objeto deste Laudo Pericial.



**Fonte:** Autor, 2026.



**Figura 2 – Via de acesso ao imóvel deste Laudo Pericial.**



**Fonte:** Autor, 2026.

**Figura 3 – Via de acesso ao imóvel objeto deste Laudo Pericial.**



**Fonte:** Autor, 2026.



**Figura 4** – Vista externa do imóvel objeto deste Laudo Pericial.



**Fonte:** Autor, 2026.

**Figura 5** – Vista externa do imóvel objeto deste Laudo Pericial.



**Fonte:** Autor, 2026.



**Figura 6** – Vista externa do imóvel objeto deste Laudo Pericial.



**Fonte:** Autor, 2026.

**Figura 7** – Vista externa do imóvel objeto deste Laudo Pericial.



**Fonte:** Autor, 2026.



**Figura 8** – Vista externa da “casa subsolo” objeto deste Laudo Pericial.



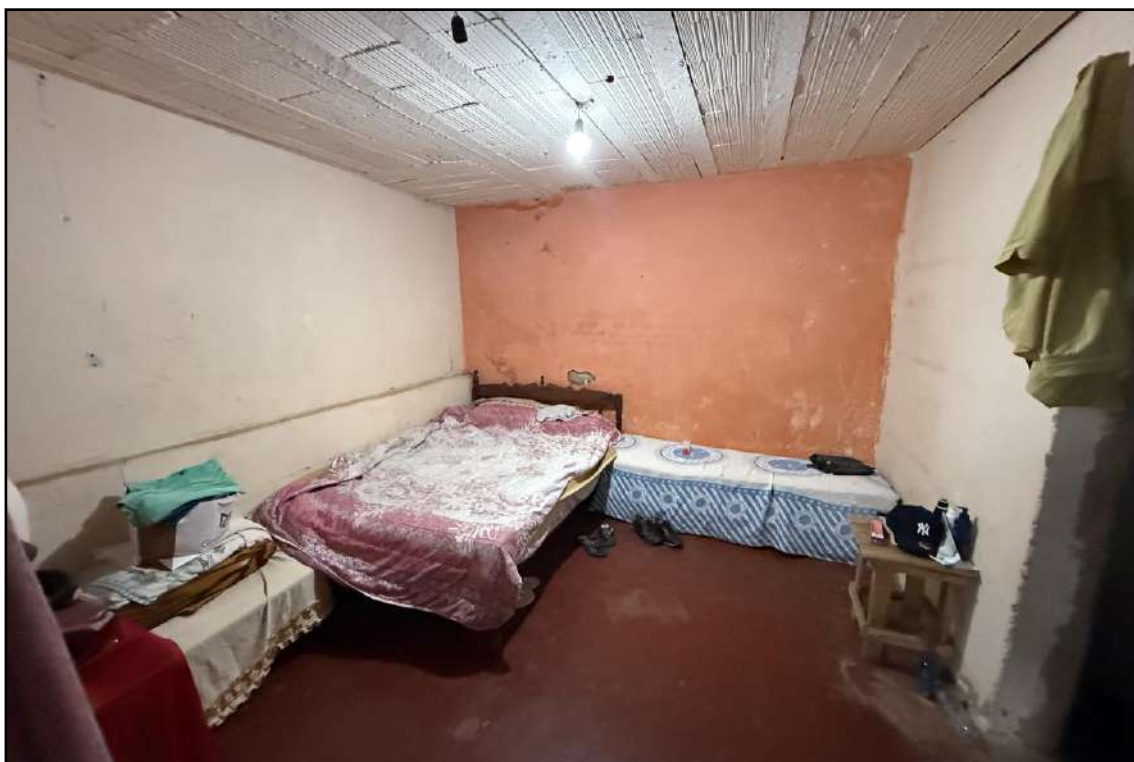
**Fonte:** Autor, 2026.

**Figura 9** – Vista externa da “casa subsolo” objeto deste Laudo Pericial.



**Fonte:** Autor, 2026.

**Figura 10** – Vista interna da “casa subsolo” objeto deste Laudo Pericial.



**Fonte:** Autor, 2026.

**Figura 11** – Vista interna da “casa subsolo” objeto deste Laudo Pericial.



**Fonte:** Autor, 2026.



**Figura 12** – Vista interna da “casa subsolo” objeto deste Laudo Pericial.



**Fonte:** Autor, 2026.

**Figura 13** – Vista interna da “casa subsolo” objeto deste Laudo Pericial.



**Fonte:** Autor, 2026.

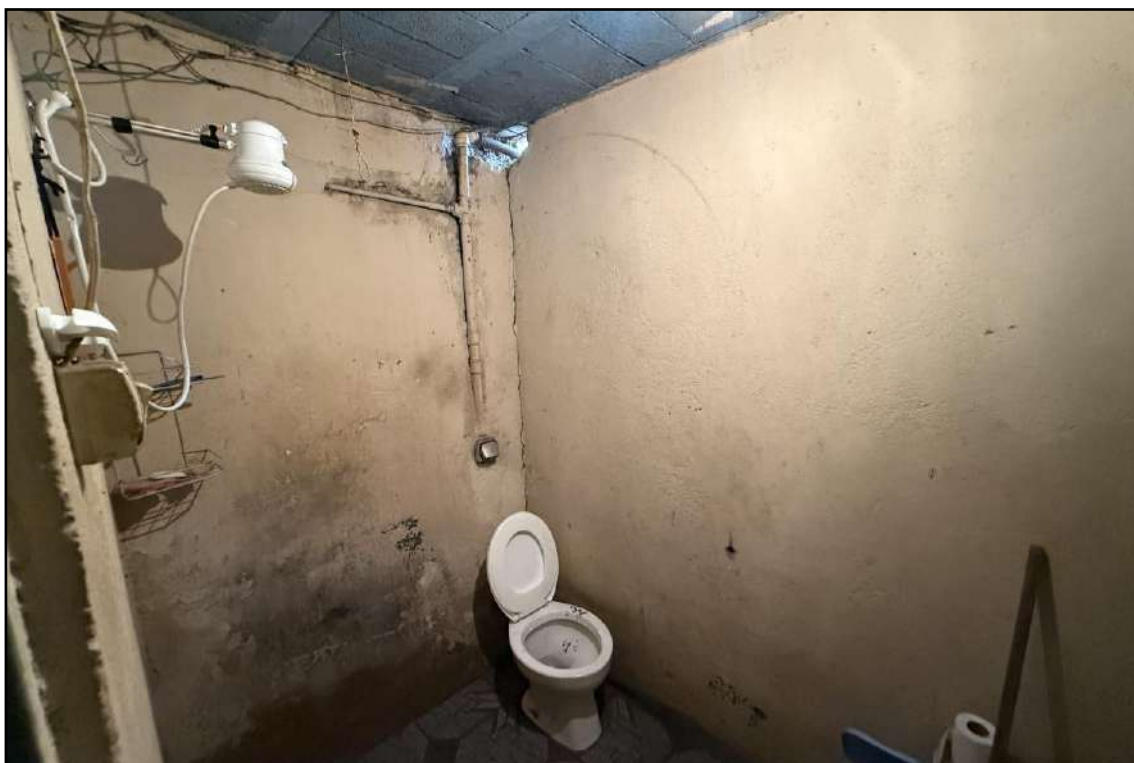


**Figura 14** – Vista interna da “casa subsolo” objeto deste Laudo Pericial.



**Fonte:** Autor, 2026.

**Figura 15** – Vista interna da “casa subsolo” objeto deste Laudo Pericial.



**Fonte:** Autor, 2026.



**Figura 16** – Vista interna da “casa subsolo” objeto deste Laudo Pericial.



**Fonte:** Autor, 2026.

**Figura 17** – Vista externa da “casa subsolo” objeto deste Laudo Pericial.



**Fonte:** Autor, 2026.

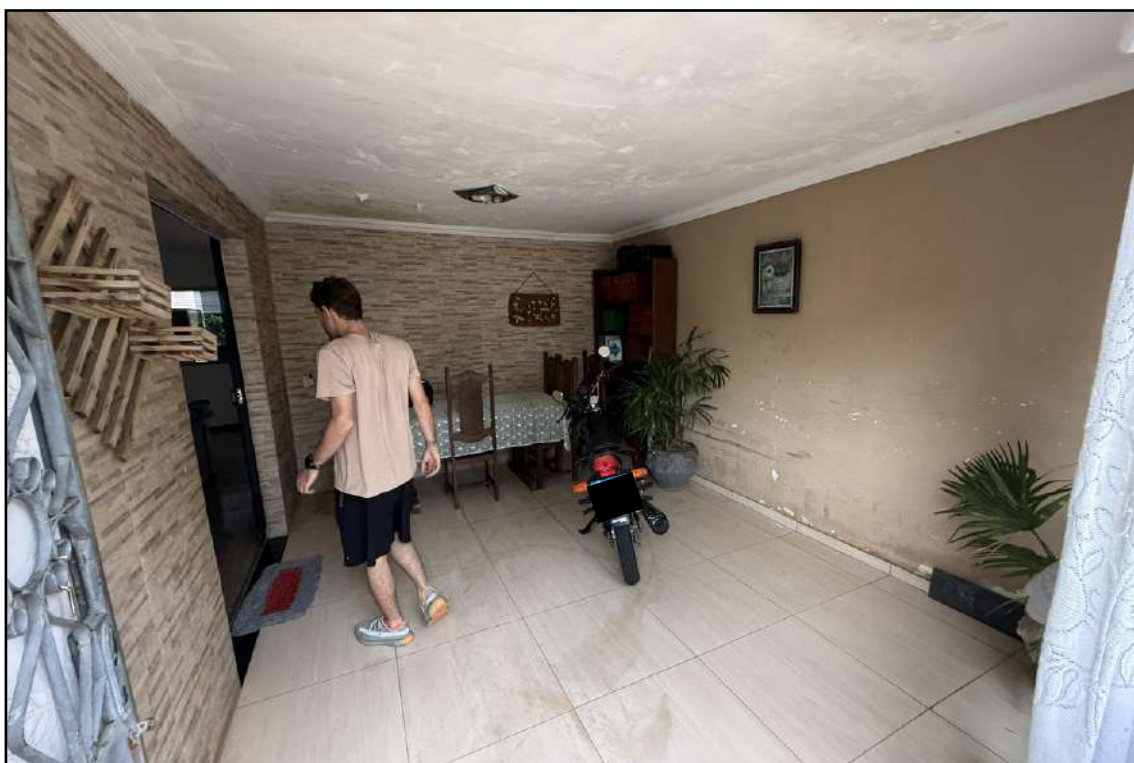


Figura 18 – Vista externa da “casa subsolo” objeto deste Laudo Pericial.



Fonte: Autor, 2026.

Figura 19 – Vista interna da “casa térreo” objeto deste Laudo Pericial.



Fonte: Autor, 2026.

**Figura 20** – Vista interna da “casa térreo” objeto deste Laudo Pericial.



**Fonte:** Autor, 2026.

**Figura 21** – Vista interna da “casa térreo” objeto deste Laudo Pericial.



**Fonte:** Autor, 2026.



**Figura 22** – Vista interna da “casa térreo” objeto deste Laudo Pericial.



**Fonte:** Autor, 2026.

**Figura 23** – Vista interna da “casa térreo” objeto deste Laudo Pericial.



**Fonte:** Autor, 2026.

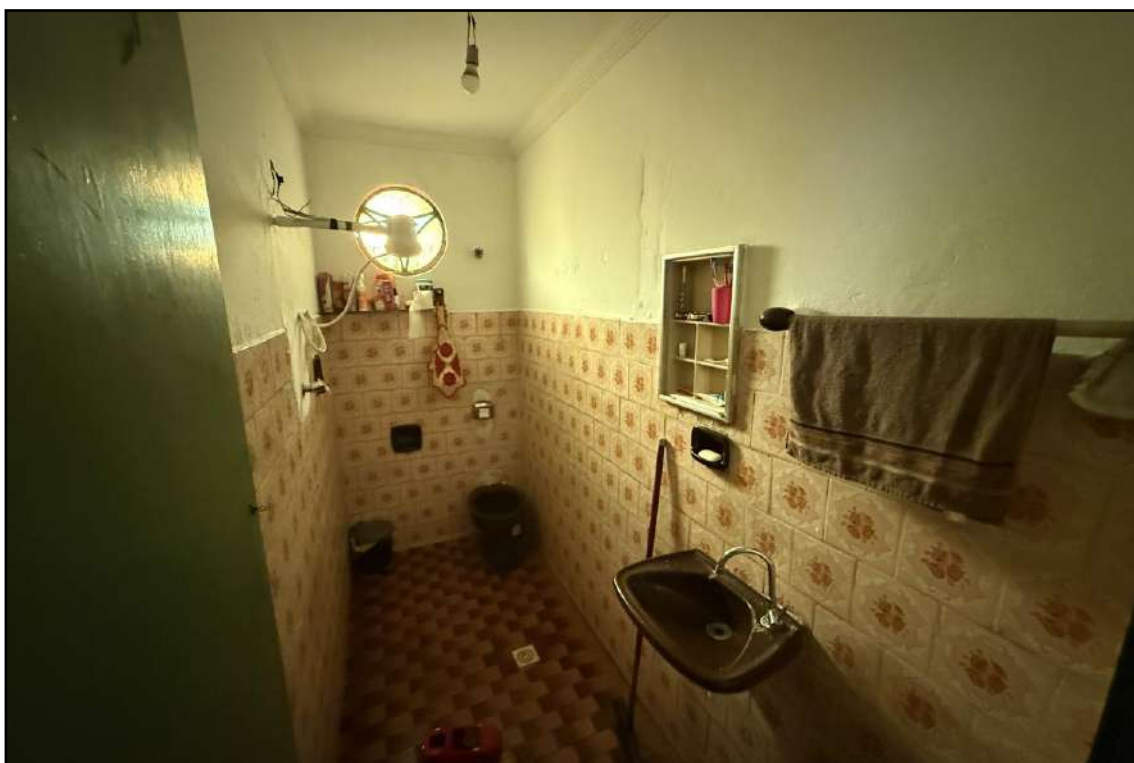


**Figura 24** – Vista interna da “casa térreo” objeto deste Laudo Pericial.



**Fonte:** Autor, 2026.

**Figura 25** – Vista interna da “casa térreo” objeto deste Laudo Pericial.



**Fonte:** Autor, 2026.



**Figura 26** – Vista interna da “casa térreo” objeto deste Laudo Pericial.



**Fonte:** Autor, 2026.

**Figura 27** – Vista interna da “casa térreo” objeto deste Laudo Pericial.



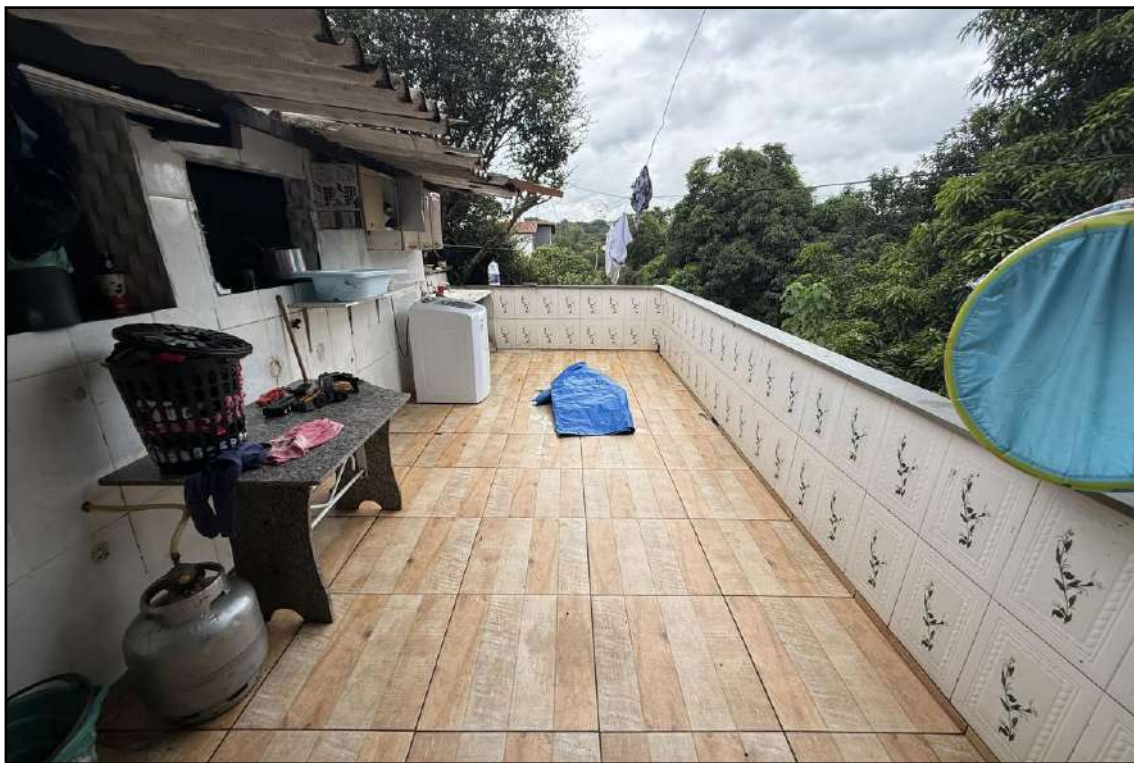
**Fonte:** Autor, 2026.

**Figura 28** – Vista externa da “casa térreo” objeto deste Laudo Pericial.



**Fonte:** Autor, 2026.

**Figura 29** – Vista externa da “casa térreo” objeto deste Laudo Pericial.



**Fonte:** Autor, 2026.

### **3 OBJETIVO**

O presente Laudo Pericial tem como objetivo determinar o valor de mercado do imóvel objeto, além de identificar e apresentar mediante inspeção geral as atuais condições físicas do mesmo, inclusive caracterizando-o quanto a sua tipologia, padrão construtivo, estado de conservação, idade aparente, dimensões e condições de uso e ocupação verificadas durante a vistoria técnica realizada in loco, através de diversos registros fotográficos e escritos, obtendo então o devido entendimento de todos os aspectos da situação de impasse existente entre as partes envolvidas, bem como responder aos quesitos técnicos propostos pelas mesmas.

### **4 FINALIDADE**

O presente Laudo Pericial tem como finalidade instruir o meritíssimo Juiz no processo nº 1136575-91.2009.8.13.0471.

### **5 CONSIDERAÇÕES GERAIS**

#### **5.1 ETAPAS**

A metodologia utilizada para a elaboração deste Laudo Pericial consiste na observância e desenvolvimento das seguintes atividades:

- a)** Análise completa dos autos e de toda documentação disponibilizada;
- b)** Identificação prévia do imóvel objeto;
- c)** Elaboração da lista de verificação (checklist) utilizada durante a vistoria técnica;
- d)** Realização da vistoria técnica in loco no imóvel objeto;
- e)** Caracterização geral da região onde está situado o imóvel objeto;
- f)** Caracterização geral do imóvel objeto quanto as suas atuais condições físicas;
- g)** Apresentação de registros fotográficos acerca das verificações realizadas;
- h)** Apresentação de registros escritos acerca das verificações realizadas;
- i)** Determinação do valor de mercado do imóvel objeto;
- j)** Resposta aos quesitos técnicos propostos pelas partes;
- k)** Apresentação das conclusões.

## 5.2 VISTORIA TÉCNICA

No dia 20/03/2026 (20 de março de 2026), iniciando a diligência às 11h da manhã, foi realizada a vistoria técnica in loco no imóvel objeto deste Laudo Pericial, a qual permitiu realizar as verificações internas e externas possíveis e necessárias para fins de caracterização do mesmo, além do reconhecimento da região e dos seus acessos, análise do entorno e obtenção de dados de mercado para fins de avaliação do seu valor de mercado.

Nesse contexto, é importante salientar que a vistoria técnica realizada in loco foi acompanhada tanto pela parte Autora, a qual esteve representada pelo próprio Sr. Igor Lopes de Sousa Silva (Autor), quanto pela parte Ré, a qual esteve representada pelo seu Advogado, Dr. Guilherme Augusto Marzagão (OAB/MG nº 138.780), de modo que os representantes de ambas as partes envolvidas acompanharam os trabalhos periciais desenvolvidos durante a diligência realizada no local naquela data e horário previamente agendados.

**Observação:** De acordo com o que está disposto no Art. 466, parágrafo 2º, da **Lei nº 13.105/2015** (Código de Processo Civil), a vistoria técnica de início desta perícia foi devidamente marcada e avisada com antecedência para ambas as partes, conforme Petição de Início da Perícia e Solicitação de Documentos (**Anexo I**).

## 5.3 ANÁLISE DOCUMENTAL

Para subsidiar a elaboração deste Laudo Pericial e fundamentar as informações prestadas no mesmo, este Perito e responsável técnico solicitou previamente às partes envolvidas alguns documentos relacionados com o escopo dos trabalhos periciais aqui desenvolvidos, conforme Petição de Início da Perícia e Solicitação de Documentos (**Anexo I**) deste Laudo Pericial, conforme apresentado pelo **Quadro 1** a seguir.

**Quadro 1** – Relação de documentos solicitados às partes para o desenvolvimento deste Laudo Pericial.

| Item | Documento                      | Disponibilizado |     |     |
|------|--------------------------------|-----------------|-----|-----|
|      |                                | Sim             | Não | N/A |
| 1    | Matrícula atualizada do imóvel | X               |     |     |
| 2    | Memorial descritivo do imóvel  |                 | X   |     |
| 3    | Planta do loteamento           |                 | X   |     |
| 4    | IPTU do imóvel                 | X               |     |     |

**Fonte:** Autor, 2026.

**Observação:** Observando as marcações realizadas no **Quadro 1** anterior, temos que apenas alguns dos documentos solicitados através da Petição de Início da Perícia e Solicitação de Documentos (**Anexo I**) foram disponibilizados, de modo que este Perito limitou-se a analisar somente o documento disponibilizado e as atuais condições físicas do imóvel objeto desta perícia recentemente verificadas in loco, conforme disposto no item **5.2 Vistoria técnica** deste Laudo Pericial, valendo ressaltar o que prevê o § 3º do **Art. 473 da Lei Federal nº 13.105/2015 (Código de Processo Civil)**:

*“Art. 473. O laudo pericial deverá conter:*

*[...]*

*§ 3º Para o desempenho de sua função, o perito e os assistentes técnicos podem valer-se de todos os meios necessários, ouvindo testemunhas, obtendo informações, solicitando documentos que estejam em poder da parte, de terceiros ou em repartições públicas, bem como instruir o laudo com planilhas, mapas, plantas, desenhos, fotografias ou outros elementos necessários ao esclarecimento do objeto da perícia.”*

## **6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO**

### **6.1 LOCALIZAÇÃO**

O imóvel objeto deste Laudo Pericial está situado na Rua João José Guimarães, nº 165 (Lote nº 14 da Quadra A) – São Pedro, Pará de Minas/MG, conforme apresentado pela **Figura 30** a seguir.

- **Coordenadas geográficas:**
  - **Latitude:** 19°50'13.90"S;
  - **Longitude:** 44°36'57.90"W.

**Figura 30** – Mapa de localização do imóvel objeto deste Laudo Pericial.



**Fonte:** Adaptado do Google Earth, 2026.

## 6.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O bairro São Pedro do município de Pará de Minas/MG, onde está situado o imóvel objeto deste Laudo Pericial, se trata de uma região que possui as seguintes características, serviços, equipamentos comunitários e infraestruturas urbanas:

- **Zoneamento:** Urbano;
- **Densidade demográfica:** Alta;
- **Macrolocalização:** O imóvel objeto está situado a, aproximadamente, 3,10 km do centro urbano do município de Pará de Minas/MG
- **Serviços, equipamentos comunitários e infraestrutura urbana:**
  - Comércio geral;
  - Educação;
  - Saúde;
  - Polícia;
  - Entregas postais;
  - Rede de internet;

- Rede de iluminação;
- Rede de telefone;
- Rede de abastecimento de água;
- Rede de coleta de esgoto;
- Serviço de coleta de lixo;
- Rede de energia elétrica.

## 6.3 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

### 6.3.1 Terreno

O imóvel objeto deste Laudo Pericial possui 1 (um) terreno com as seguintes características:

- **Tipologia:** Terreno;
- **Implantação:** Isolado;
- **Vocação/Utilização:** Residencial;
- **Situação:** Ocupado;
- **Posição:** Meio de quadra;
- **Fechamento:** Possui (muro em alvenaria);
- **Topografia:** Declive suave para o fundo;
- **Área total:** 360,00 m<sup>2</sup>, conforme descrito na Matrícula (**Anexo IV**).

### 6.3.2 Edificações

O imóvel objeto deste Laudo Pericial possui 1 (uma) edificação construída em seu terreno com as seguintes características:

- **Tipologia:** Casas;
- **Vocação/Utilização:** Residencial;
- **Situação:** Ocupadas;
- **Padrão construtivo:**
  - **Casa subsolo:** Proletário;
  - **Casa térrea:** Econômico.

- **Estado de conservação:**
  - **Casa subsolo:** Deficiente;
  - **Casa térrea:** Regular.
- **Idade aparente (anos):**
  - **Casa subsolo:** 25 (vinte e cinco);
  - **Casa térrea:** 10 (dez).
- **Área construída (m²):** 186,17 m², conforme aferido in loco, sendo:
  - **Casa subsolo:** 82,06 m²;
  - **Casa térrea (equivalente):** 104,11 m², sendo:
    - **Área principal:** 66,74 m²;
    - **Varanda e Cozinha:** 49,82 m² x 0,75 (coef. de equivalência) = 37,37 m².

**Observação:** Uma vez que não foram disponibilizados os documentos correlacionados às edificações do imóvel objeto, os quais foram previamente solicitados e através da Petição de Início da Perícia e Solicitação de Documentos (**Anexo I**), conforme explicado no item **5.3 Análise documental** deste Laudo Pericial, temos que a área construída descrita anteriormente foi devidamente estimada a partir de aferições realizadas durante a vistoria técnica in loco, inclusive conferindo posteriormente tais aferições através da ferramenta de mensuração disponibilizada pelo Google Earth.

## 7 DETALHAMENTO DAS PESQUISAS DE MERCADO

Neste ponto será descrita a metodologia utilizada na elaboração das pesquisas de mercado de terrenos urbanos disponíveis para venda na região do imóvel objeto deste Laudo Pericial para, posteriormente, realizar a avaliação do valor do terreno (VT).

### 7.1 MEMORIAL ANALÍTICO

Após realizar a vistoria técnica in loco no imóvel objeto deste Laudo Pericial e verificar suas respectivas condições físicas e características de zoneamento, posição, topografia, infraestrutura disponível e predominância de ocupação daquela região, entre outros fatores influenciáveis na determinação do seu valor de mercado, executou-se a pesquisa de dados no mercado imobiliário na região onde o mesmo está situado.

Para isso foram realizados contatos diretos com proprietários de imóveis e imobiliárias buscando imóveis com a mesma tipologia, recentemente ofertados e/ou transacionados. Sendo assim, temos que todas as informações fornecidas por terceiros foram consideradas como sendo corretas com premissa na boa-fé dos mesmos.

## 7.2 PESQUISA DE VALORES

No planejamento de uma pesquisa de mercado o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do imóvel avaliando, usando-se de todas as evidências disponíveis. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve ser iniciada pela caracterização e delimitação do mercado em análise com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor do imóvel.

Desse modo, na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a tendência de formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente. A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

## 8 ESPECIFICAÇÕES DAS AVALIAÇÕES

### 8.1 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS (VT)

Ao serem concluídas, verificou-se que a avaliação do valor do terreno (VT) do imóvel objeto deste Laudo Pericial atingiu os seguintes graus em suas especificações:

- **Fundamentação:** A avaliação do valor do terreno (VT) do imóvel objeto deste Laudo Pericial obteve o **Grau II de Fundamentação**, adotando-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), sendo realizado o tratamento dos dados pesquisados por fatores, conforme pontuação descrita pelas

**Tabelas 3 e 4** do item **9.2.2** da **ABNT NBR 14.653-2:2011**, às quais foram adaptadas e estão apresentadas conforme **Tabelas 1 e 2** a seguir.

**Tabela 1** – Grau de fundamentação utilizando-se do MCDDM.

| Item | Descrição                                                      | Graus                                                                                                                                                     |                                                                                              |                                                                                                                   | Pontuação |
|------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|      |                                                                | III                                                                                                                                                       | II                                                                                           | I                                                                                                                 | 9         |
| 1    | Caracterização do imóvel avaliando                             | <b>Completa quanto a todos os fatores analisados</b>                                                                                                      | Completa quanto aos fatores utilizados no modelo                                             | Adoção de situação paradigma                                                                                      | 3         |
| 2    | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados | 12                                                                                                                                                        | 5                                                                                            | 3                                                                                                                 | 2         |
| 3    | Identificação dos dados de mercado                             | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo | <b>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados</b> | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados | 2         |
| 4    | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores      | 0,80 a 1,25                                                                                                                                               | <b>0,50 a 2,00</b>                                                                           | 0,40 a 2,50                                                                                                       | 2         |

Fonte: Adaptado de NBR 14653-2, 2011.

**Tabela 2** – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação utilizando-se do MCDDM.

| Graus                                     | III                                                   | II                                                                | I                          |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Pontos mínimos                            | 10                                                    | 6                                                                 | 4                          |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II | <b>2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no Grau I</b> | Todos, no mínimo no Grau I |
| Requisitos atendidos                      | -                                                     | Sim (*)                                                           | -                          |
| <b>Observação (*): Pontuação = 6 ≥ 6</b>  |                                                       |                                                                   |                            |

Fonte: Adaptado de NBR 14653-2, 2011.

- **Precisão:** A avaliação do valor do terreno (VT) do imóvel objeto deste Laudo Pericial obteve o **Grau III de Precisão**, adotando-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), sendo realizado o tratamento dos dados pesquisados por fatores, conforme amplitudes do intervalo de confiança descritas pela **Tabela 5** do item **9.2.3** da **ABNT NBR 14.653-2:2011**, que foi adaptada e está apresentada conforme **Tabela 4** a seguir.

**Tabela 3 – Grau de precisão utilizando-se do MCDDM.**

| Graus                                                                                  | III     | II    | I     |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------|-------|
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central | ≤ 30%   | ≤ 40% | ≤ 50% |
| Amplitude atingida                                                                     | Sim (*) | -     | -     |
| <b>Observação (*): Amplitude = 15,12% ≤ 30,00%</b>                                     |         |       |       |

Fonte: Adaptado de NBR 14653-2, 2011.

## 8.2 MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO (CB)

Após concluída, verificou-se que a avaliação do valor das edificações existentes no terreno do imóvel objeto deste Laudo Pericial ou o custo de reedição dessas benfeitorias (CB) atingiu o seguinte grau em sua especificação:

- **Fundamentação:** A avaliação do valor das edificações existentes no terreno do imóvel objeto deste Laudo Pericial ou o custo de reedição dessas (CB) obteve o **Grau II de Fundamentação**, adotando-se o Método da Quantificação de Custo (MQC), conforme pontuação descrita pelas **Tabelas 6 e 7** do item **9.3** da **ABNT NBR 14.653-2:2011**, as quais foram adaptadas e estão apresentadas conforme **Tabelas 5 e 6** a seguir.

**Tabela 4 – Grau de fundamentação utilizando-se do MQC.**

| Item | Descrição                  | Graus                                                                                                                                        |                                                                                                      |                                                                                                           | Pontuação |
|------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|      |                            | III                                                                                                                                          | II                                                                                                   | I                                                                                                         | 6         |
| 1    | Estimativa do custo direto | Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético                                                                                            | Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão                   | Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes | 2         |
| 2    | BDI                        | Calculado                                                                                                                                    | Justificado                                                                                          | Arbitrado                                                                                                 | 2         |
| 3    | Depreciação física         | Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixa-lo no estado de novo ou<br>Casos de bens novos ou projetos hipotéticos | Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação | Arbitrada                                                                                                 | 2         |

Fonte: Adaptado de NBR 14653-2, 2011.

**Tabela 5** – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação utilizando-se do MQC.

| Graus                                     | III                                | II                       | I                          |
|-------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Pontos mínimos                            | 7                                  | 5                        | 3                          |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | 1, com os demais no mínimo Grau II | 1 e 2, no mínimo Grau II | Todos, no mínimo no Grau I |
| Requisitos atendidos                      | -                                  | Sim (*)                  | -                          |
| <b>Observação (*): Pontuação = 6 ≥ 5</b>  |                                    |                          |                            |

Fonte: Adaptado de NBR 14653-2, 2011.

- **Precisão:** Não se aplica ao Método da Quantificação de Custo (MQC).

### 8.3 MÉTODO EVOLUTIVO (VI)

Após concluída, verificou-se que a avaliação do valor total do imóvel (VI) objeto deste Laudo Pericial atingiu os seguintes graus em sua especificação:

- **Fundamentação:** A avaliação do valor total do imóvel (VI) objeto deste Laudo Pericial obteve o **Grau II de Fundamentação**, adotando-se o Método Evolutivo (ME), conforme pontuação descrita pelas **Tabelas 10 e 11** do item **9.5** da **ABNT NBR 14.653-2:2011**, as quais foram adaptadas e estão apresentadas conforme **Tabelas 7 e 8** a seguir.

**Tabela 6** – Grau de fundamentação utilizando-se do ME.

| Item | Descrição                             | Graus                                                            |                                                                        |                                                                | Pontuação |
|------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------|
|      |                                       | III                                                              | II                                                                     | I                                                              | 6         |
| 1    | Estimativa do valor do terreno        | Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo | <b>Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo</b> | Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo | 2         |
| 2    | Estimativa dos custos de reedificação | Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo    | <b>Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo</b>    | Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo    | 2         |
| 3    | Fator de comercialização              | Inferido em mercado Semelhante                                   | <b>Justificado</b>                                                     | Arbitrado                                                      | 2         |

Fonte: Adaptado de NBR 14653-2, 2011.

**Tabela 7** – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação utilizando-se do ME.

| Graus                                     | III                                 | II                       | I                          |
|-------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Pontos mínimos                            | 8                                   | 5                        | 3                          |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | 1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II | 1 e 2, no mínimo Grau II | Todos, no mínimo no Grau I |
| Requisitos atendidos                      | -                                   | Sim                      | -                          |
| Observação (*): Pontuação = 6 ≥ 5         |                                     |                          |                            |

Fonte: Adaptado de NBR 14653-2, 2011.

- **Precisão:** Não se aplica ao Método Evolutivo (ME).

## 9 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

### 9.1 INTRODUÇÃO

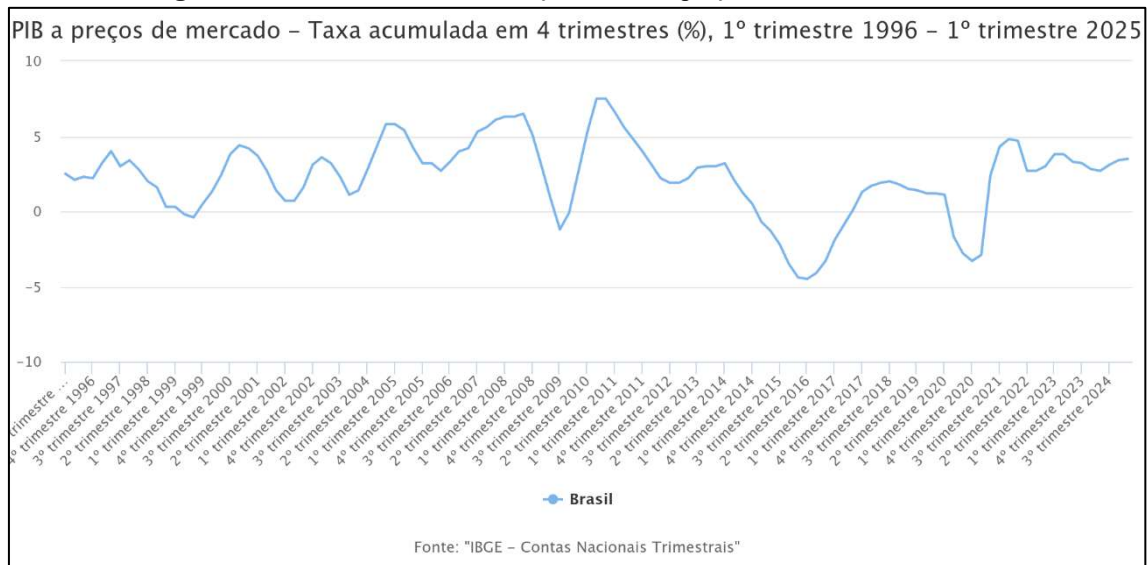
Dentre uma variedade de fatores existentes, há quatro forças primárias que determinam a oferta e a demanda de imóveis e, conseqüentemente, os seus valores de mercado, as quais podem ser descritas como: fatores sociais, tendências econômicas, características ambientais e governo. Diante disso, faz-se necessário realizar uma análise minuciosa da região onde está situado o imóvel objeto deste Laudo Pericial e a sua adequada caracterização, bem como identificar todos os fatores/variáveis que influenciam diretamente no seu valor de mercado.

### 9.2 CENÁRIO ECONÔMICO

#### 9.2.1 Produto Interno Bruto (PIB)

De acordo com os dados mais recentes do Boletim Focus divulgado no mês de março de 2026, no dia 23/03/2026 (23 de março de 2026), a projeção do Produto Interno Bruto (PIB) brasileiro aumentou 0,01% em relação à projeção divulgada na semana anterior (1,83%), marcando 1,84%. Nesse contexto, temos a seguir a **Figura 31** apresentando a série histórica de evolução do PIB a preços de mercado brasileiro.

**Figura 31** – Série histórica de evolução do PIB a preços de mercado brasileiro.

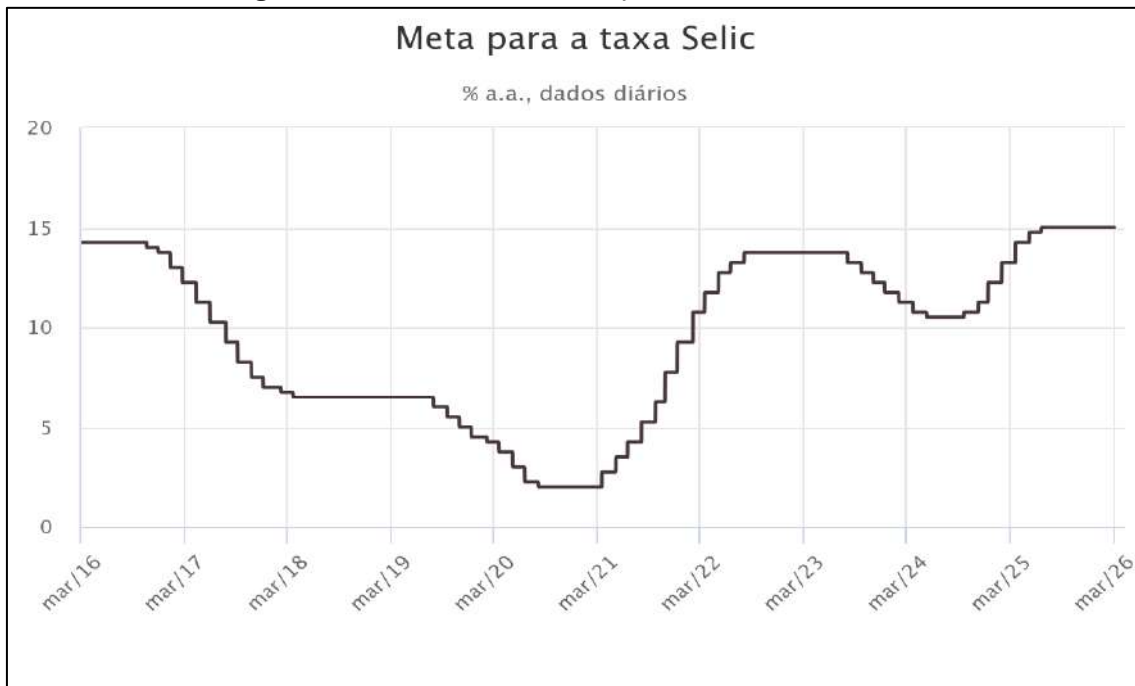


**Fonte:** IBGE, 2025.

### 9.2.2 Taxa Selic

De acordo com os dados mais recentes do Boletim Focus divulgado no mês de março de 2026, no dia 23/03/2026 (23 de março de 2026), a expectativa do mercado para a taxa básica de juros do Brasil em 2026, a Selic, aumentou 0,25% em relação à projeção divulgada na semana anterior (12,25%), marcando 12,50%. Nesse contexto, a última reunião do BC (Banco Central) em 18/03/2026 (18 de março de 2026) reduziu a taxa básica para 14,75%. Nesse contexto, temos a seguir a **Figura 32** apresentando a série histórica de evolução da taxa Selic brasileira.

**Figura 32 – Série histórica de evolução da taxa Selic brasileira.**



Fonte: BCB, 2026.

### 9.2.3 Despesa e consumo das famílias

A Intenção de Consumo das Famílias (ICF) tem como objetivo mensurar com a maior precisão possível a percepção que as famílias brasileiras têm sobre seu nível futuro de propensão a consumir em curto e médio prazos. Para isso a ICF verifica itens como: capacidade de consumo (atual e de curto prazo), nível de renda doméstico, segurança no emprego e qualidade de consumo, presente e futuro. Em outras palavras, trata-se de um indicador antecedente do consumo, a partir do ponto de vista dos consumidores, que pode ser utilizado para o planejamento do comércio e de outras atividades produtivas.

Sendo assim, o relatório ICF de novembro de 2025 indica um otimismo crescente entre os consumidores, especialmente aqueles com renda de até 10 salários-mínimos, impulsionado pelas festas de fim de ano e maior acesso ao crédito. Famílias de menor renda mostram maior otimismo e intenção de consumir, enquanto as de maior renda se mantêm mais cautelosas. Apesar de um cenário de endividamento crescente, o Momento para Compra de Duráveis apresentou melhora, influenciado pela facilidade de acesso ao crédito, superando as preocupações com a Selic. O Emprego Atual também apresentou melhora, embora a Perspectiva Profissional ainda demonstre desconfiança quanto à manutenção do emprego temporário. No geral, a ICF apresentou avanço, interrompendo as quedas dos meses anteriores.

#### 9.2.4 Agronegócio

Dados divulgados pela Confederação da Agricultura e Pecuária do Brasil (CNA) indicam que a agropecuária registrou desempenho robusto em 2025, com crescimento de 11,6% no acumulado dos três primeiros trimestres frente a 2024, contribuindo decisivamente para o avanço do PIB nacional (+2,4%). No 3º trimestre houve alta trimestral de 0,4% e interanual de 10,1%; nos últimos quatro trimestres o setor cresceu 9,6%. O resultado foi puxado por safras expressivas e recuperação da pecuária, com destaque em volume para milho (+23,5%), café (+20,9%), arroz (+18,7%), laranja (+13,5%) e ganhos em produção de carne (bovinos, suínos e aves).

Em termos setoriais, a agropecuária foi o principal motor do crescimento, à frente de indústrias extrativas e de informação e comunicação. Sendo assim, são riscos relevantes: forte dependência de condições climáticas favoráveis e cobertura de seguro rural extremamente baixa (cerca de 5% da área), refletindo insuficiência de recursos ao Programa de Subvenção ao Prêmio do Seguro Rural (PSR).

#### 9.2.5 Construção civil

O Índice de Confiança da Construção (ICST) do FGV IBRE tem como objetivo mensurar com a maior precisão possível a percepção dos empresários em relação ao passado recente, cenário atual e perspectivas do setor da construção civil.

Sendo assim, o ICST subiu 1,0 ponto em novembro/2025, para 92,6 – maior nível desde julho – por recuperação após queda em outubro. O ISA-CST (Índice de Situação Atual) avançou 0,6 p. para 92,5 e o IE-CST (Índice de Expectativas) subiu 1,5 p. para 93,0. O índice de situação atual dos negócios subiu 1,5 p. (92,9) e a demanda prevista para os próximos três meses aumentou 1,4 p. (94,5), sinalizando melhora no sentimento do setor. Em contraste, o Nível de Utilização da Capacidade (NUCI) recuou 2,4 p.p. para 77,6%; mão de obra e máquinas/equipamentos registraram queda para 78,9% (-2,8 p.p.) e 73,0% (-1,2 p.p.), respectivamente. Pesquisa baseada em 701 empresas (coleta realizada entre 1 e 19 de novembro de 2025).

### 9.2.6 Mercado imobiliário

Os indicadores Abrainc-Fipe têm como objetivo mensurar com a maior precisão possível dados importantes a respeito de lançamentos, vendas, entregas, oferta final e distrato para o mercado primário de imóveis residenciais e comerciais.

Sendo assim, os indicadores Abrainc/Fipe, com base em dados de 20 incorporadoras até agosto de 2025, mostram recuperação da atividade com forte dinamismo no segmento popular. No acumulado parcial de 2025, lançamentos cresceram 25,2% em volume e 35,0% em valor, impulsionados por MCMV ( $\uparrow 29,1\%$  em unidades;  $\uparrow 28,9\%$  em valor) e por aumento do valor em MAP ( $\uparrow 45,1\%$ ); as vendas entre janeiro e agosto subiram 2,6% em unidades (com MCMV  $+9,3\%$  compensando a queda de MAP  $-18,6\%$ ) e 2,7% em valor real. As entregas avançaram 5,0% no período, também puxadas por MCMV ( $+11,3\%$ ), enquanto MAP registrou recuo ( $-9,8\%$ ). A oferta total das 20 empresas cresceu 11,8% em 12 meses, alcançando cerca de 142,3 mil unidades, equivalente a 11,9 meses de comercialização média; a oferta MAP caiu 8,0% ( $\approx 32,2$  mil u.; 14,0 meses) e a oferta MCMV aumentou 23,7% ( $\approx 103,0$  mil u.; 11,2 meses). Por fim, o VSO trimestral ficou em 25,3% ao final de agosto, recuando 3,0 pontos percentuais em 12 meses, com o VSO de MAP em 21,4% ( $-2,3$  p.p.), abaixo da média, indicando maior desaceleração e estoque relativo no segmento de médio e alto padrão em contraste com a robustez do segmento popular.

### 9.2.7 Município de Pará De Minas/MG

O município de Pará De Minas está situado no estado de Minas Gerais e é o seu 36º município mais populoso, reunindo 97.139 habitantes em seu território de 551,247 km<sup>2</sup>, segundo estimativas do último censo (2024) divulgadas pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

Sendo assim, em termos de trabalho e rendimento, no ano de 2022, o salário médio mensal no município era de 2 salários-mínimos e sua proporção de pessoas ocupadas em relação à população total era 36,2%. Na comparação com os outros municípios do estado de Minas Gerais, o município ocupava as posições 153 de 853 e 22 de 853, respectivamente. Já na comparação com cidades do país todo, ficava na posição 2269 de 5570 e 240 de 5570, respectivamente.

Considerando domicílios com rendimentos mensais de até meio salário-mínimo por pessoa, o município tinha 28,2% da população nessas condições, o que o colocava na posição 818 de 853 dentre as cidades do estado e na posição 5001 de 5570 dentre as cidades do Brasil. Em 2021, seu PIB a preços correntes foi de R\$ 4.025.297,49 (x1000) e o seu PIB per capita foi de R\$ 42.098,58.

### 9.3 CONCLUSÃO

Diante disso, considerando as características físicas e de localização do imóvel objeto deste Laudo Pericial e tendo como base o mercado de imóveis do mesmo segmento, principalmente na região em pauta, pode-se considerar que o imóvel objeto possui absorção pelo mercado classificada como “baixa” e liquidez classificada como “baixa”, com prazo de comercialização estimado em acima de 12 (doze) meses. Vale ressaltar, que foi observado um universo amostral suficiente e confiável para calcular o justo valor de mercado do imóvel objeto deste Laudo Pericial.

## 10 METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS

Para realizar a avaliação do valor do terreno (VT) do imóvel objeto deste Laudo Pericial, optou-se por adotar o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), conforme disposto no item **8.2** da **ABNT NBR 14.653-2:2011**, pois este método se trata reconhecidamente do que melhor representa a realidade de mercado.

Sendo assim, foram coletados no mercado 5 (cinco) dados de terrenos em oferta, conforme apresentado no item **11.1 Valor do terreno (VT)** deste Laudo Pericial. Para esses dados coletados foram consideradas todas as características e atributos que pudessem influenciar na formação do valor. Esses dados foram tratados através de fatores, ou seja, foi realizada uma homogeneização da amostra pesquisada por fatores e critérios fundamentados, com posterior análise estatística dos resultados homogeneizados. Sendo assim, temos que a qualidade da amostra obtida está assegurada quanto aos seguintes aspectos:

- a) Correta identificação dos dados de mercado, com especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;

- b) Isenção das fontes de informação;
- c) Identificação das fontes de informação;
- d) Número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;
- e) Sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas; diferenças relevantes perante o avaliando devem ser tratadas adequadamente nos modelos adotados;
- f) Inserção de mais de um tipo de agrupamento no mesmo modelo.

Dessa forma, após realizada a pesquisa de mercado foi realizado o tratamento dos dados pesquisados utilizando fatores. A partir desse método, alguns fatores são usados para ajustar os dados de mercado à média, ou seja, para homogeneizá-los em torno do imóvel avaliando.

Sendo assim, de posse do valor do terreno (VT), para a determinação do valor total do imóvel (VI) adotou-se o Método da Quantificação de Custo (MQC) para levantar o valor das edificações, complementando assim o Método Evolutivo (ME). A partir desse método, o valor obtido para o terreno é somado ao custo de reedição das benfeitorias (CB) existentes no mesmo, aplicando a devida depreciação sobre essas benfeitorias e aplicando o devido fator de comercialização sobre o todo.

## 11 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

### 11.1 VALOR DO TERRENO (VT)

A seguir temos os fatores utilizados para o tratamento das amostras utilizadas para determinação do valor do terreno (VT) do imóvel objeto deste Laudo Pericial:

- **Fator Oferta:** Fator de ajuste do valor calculado referente ao desconto ou margem de negociação usualmente adotada pelo mercado imobiliário (Constante = 0,95, com todos os imóveis em oferta e aplicado desconto de 5%);
- **Fator Área:** Fator de ajuste do valor calculado com base na comparação da área do imóvel pesquisado com a área do imóvel avaliando, pois imóveis maiores

geralmente têm um valor por metro quadrado (R\$/m<sup>2</sup>) menor, e vice-versa, de acordo com a seguinte fórmula:

$$FA = \left( \frac{\text{Área do elemento pesquisado (Ap)}}{\text{Área do imóvel avaliando (Aa)}} \right)^n$$

**Sendo:**  $n = \begin{cases} 0,25, & \text{quando a diferença entre Ap e Aa é maior que 30\%} \\ 0,125, & \text{quando a diferença entre Ap e Aa é menor que 30\%} \end{cases}$

- **Fator Localização:** Fator de ajuste do valor calculado com base na localização dos imóveis, considerando a atratividade da localização na qual os imóveis estão localizados (Variando de FL = 1,00 para imóveis situados em vias locais ou com menor fluxo e pior padrão de ocupação, até FL = 1,50 para imóveis situados em locais mais movimentados e atrativos e com melhor padrão de ocupação);
- **Fator Topografia:** Fator de ajuste do valor calculado com base na topografia do imóvel da pesquisa de mercado em relação à topografia das demais amostras (Variando de 0,70 a 1,00, ou seja, desde terrenos com topografia irregular, com aclives/declives acentuados até terrenos com topografias planas).

Sendo assim, as **Figuras 33 e 34** a seguir apresentam as características gerais e os fatores homogeneizantes aplicados para os 5 (cinco) dados de mercado pesquisados e utilizados para a avaliação do valor de mercado do imóvel objeto deste Laudo Pericial, enquanto a **Figura 35** a seguir apresenta o procedimento e o resultados da homogeneização realizada.

**Figura 33 – Dados de mercado pesquisados – Valor do terreno (VT).**

| Pesquisa 1                                |                                                                                                   |                        |                 |                           |                 |               |                                                                                       |      |  |      |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------|---------------------------|-----------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------|--|------|
| Endereço:                                 | Rua Wiliam Mascarenhas - Código: 831 - Coordenadas: 19°50'11.8"S 44°36'54.4"W                     |                        |                 |                           |                 |               | Local:                                                                                | 100  |  |      |
| Bairro:                                   | São Pedro                                                                                         | Cidade:                | Pará de minas   |                           | Estado:         | MG            |                                                                                       |      |  |      |
| Área do Terreno:                          | 600,00 m²                                                                                         | Fronte:                | 0,00 m          | Profundidade Equivalente: | #D/M/O/         | Topografia:   | D=5 a 10%                                                                             | 0,90 |  |      |
| Padrão de Acabamento:                     | Terreno sem benfeitorias                                                                          |                        |                 |                           | Índice Padrão:  |               | Valor Unit. Construção Nova:                                                          |      |  |      |
| Área Construída:                          | 0,00 m²                                                                                           | Quantidade Dormitório: |                 |                           | 0 Vagas:        | 0             |                                                                                       |      |  |      |
| Idade:                                    | 0                                                                                                 | Estado:                | i - sem valor   |                           | Vida útil:      |               | ID %                                                                                  | Foc: |  |      |
| Valor da Construção depreciada:           | R\$ 0,00 Valor Unitário de partida c/ fator oferta                                                |                        |                 |                           | R\$ 375,00 / m² |               |    |      |  |      |
| Valor Total do Imóvel:                    | R\$ 250.000,00                                                                                    |                        | Oferta / Venda: |                           | Oferta          | Fator Oferta: |                                                                                       |      |  | 0,90 |
| Informante:                               | Imobiliária São Francisco                                                                         |                        | Fone:           | 3732371587                |                 |               |                                                                                       |      |  |      |
| Pesquisa na mesma região que o avaliando? | SIM                                                                                               |                        |                 |                           |                 |               |                                                                                       |      |  |      |
| Data Pesquisa:                            | 26/03/2026                                                                                        |                        |                 |                           |                 |               |                                                                                       |      |  |      |
| Pesquisa 2                                |                                                                                                   |                        |                 |                           |                 |               |                                                                                       |      |  |      |
| Endereço:                                 | Rua do Sesquicentenário, 393 - Código: TE00389 - Coordenadas: 19°50'04.3"S 44°37'15.6"W           |                        |                 |                           |                 |               | Local:                                                                                | 150  |  |      |
| Bairro:                                   | São Pedro                                                                                         | Cidade:                | Pará de minas   |                           | Estado:         | MG            |                                                                                       |      |  |      |
| Área do Terreno:                          | 360,00 m²                                                                                         | Fronte:                | 0,00 m          | Profundidade Equivalente: | #D/M/O/         | Topografia:   | P                                                                                     | 1,00 |  |      |
| Padrão de Acabamento:                     | Terreno sem benfeitorias                                                                          |                        |                 |                           | Índice Padrão:  |               | Valor Unit. Construção Nova:                                                          |      |  |      |
| Área Construída:                          | 0,00 m²                                                                                           | Quantidade Dormitório: |                 |                           | 0 Vagas:        | 0             |                                                                                       |      |  |      |
| Idade:                                    | 0                                                                                                 | Estado:                | i - sem valor   |                           | Vida útil:      |               | ID %                                                                                  | Foc: |  |      |
| Valor da Construção depreciada:           | R\$ 0,00 Valor Unitário de partida c/ fator oferta                                                |                        |                 |                           | R\$ 750,00 / m² |               |    |      |  |      |
| Valor Total do Imóvel:                    | R\$ 300.000,00                                                                                    |                        | Oferta / Venda: |                           | Oferta          | Fator Oferta: |                                                                                       |      |  | 0,90 |
| Informante:                               | Laura Imobiliária                                                                                 |                        | Fone:           | (37) 3236-5358            |                 |               |                                                                                       |      |  |      |
| Pesquisa na mesma região que o avaliando? | SIM                                                                                               |                        |                 |                           |                 |               |                                                                                       |      |  |      |
| Data Pesquisa:                            | 26/03/2026                                                                                        |                        |                 |                           |                 |               |                                                                                       |      |  |      |
| Pesquisa 3                                |                                                                                                   |                        |                 |                           |                 |               |                                                                                       |      |  |      |
| Endereço:                                 | Rua Geraldo Lopes de Vasconcelos (Lote 24) - Código: 853 - Coordenadas: 19°50'19.4"S 44°37'16.2"W |                        |                 |                           |                 |               | Local:                                                                                | 100  |  |      |
| Bairro:                                   | São Pedro                                                                                         | Cidade:                | Pará de minas   |                           | Estado:         | MG            |                                                                                       |      |  |      |
| Área do Terreno:                          | 360,00 m²                                                                                         | Fronte:                | 0,00 m          | Profundidade Equivalente: | #D/M/O/         | Topografia:   | D>20%                                                                                 | 0,70 |  |      |
| Padrão de Acabamento:                     | Terreno sem benfeitorias                                                                          |                        |                 |                           | Índice Padrão:  |               | Valor Unit. Construção Nova:                                                          |      |  |      |
| Área Construída:                          | 0,00 m²                                                                                           | Quantidade Dormitório: |                 |                           | 0 Vagas:        | 0             |                                                                                       |      |  |      |
| Idade:                                    | 0                                                                                                 | Estado:                | i - sem valor   |                           | Vida útil:      |               | ID %                                                                                  | Foc: |  |      |
| Valor da Construção depreciada:           | R\$ 0,00 Valor Unitário de partida c/ fator oferta                                                |                        |                 |                           | R\$ 325,00 / m² |               |  |      |  |      |
| Valor Total do Imóvel:                    | R\$ 130.000,00                                                                                    |                        | Oferta / Venda: |                           | Oferta          | Fator Oferta: |                                                                                       |      |  | 0,90 |
| Informante:                               | Realiza Imóveis                                                                                   |                        | Fone:           | 37 99907-2099             |                 |               |                                                                                       |      |  |      |
| Pesquisa na mesma região que o avaliando? | SIM                                                                                               |                        |                 |                           |                 |               |                                                                                       |      |  |      |
| Data Pesquisa:                            | 26/03/2026                                                                                        |                        |                 |                           |                 |               |                                                                                       |      |  |      |
| Pesquisa 4                                |                                                                                                   |                        |                 |                           |                 |               |                                                                                       |      |  |      |
| Endereço:                                 | Rua Geraldo Lopes de Vasconcelos (Lote 30) - Código: 853 - Coordenadas: 19°50'19.4"S 44°37'16.2"W |                        |                 |                           |                 |               | Local:                                                                                | 100  |  |      |
| Bairro:                                   | São Pedro                                                                                         | Cidade:                | Pará de minas   |                           | Estado:         | MG            |                                                                                       |      |  |      |
| Área do Terreno:                          | 323,00 m²                                                                                         | Fronte:                | 0,00 m          | Profundidade Equivalente: | #D/M/O/         | Topografia:   | D>20%                                                                                 | 0,70 |  |      |
| Padrão de Acabamento:                     | Terreno sem benfeitorias                                                                          |                        |                 |                           | Índice Padrão:  |               | Valor Unit. Construção Nova:                                                          |      |  |      |
| Área Construída:                          | 0,00 m²                                                                                           | Quantidade Dormitório: |                 |                           | 0 Vagas:        | 0             |                                                                                       |      |  |      |
| Idade:                                    | 0                                                                                                 | Estado:                | i - sem valor   |                           | Vida útil:      |               | ID %                                                                                  | Foc: |  |      |
| Valor da Construção depreciada:           | R\$ 0,00 Valor Unitário de partida c/ fator oferta                                                |                        |                 |                           | R\$ 362,23 / m² |               |  |      |  |      |
| Valor Total do Imóvel:                    | R\$ 130.000,00                                                                                    |                        | Oferta / Venda: |                           | Oferta          | Fator Oferta: |                                                                                       |      |  | 0,90 |
| Informante:                               | Realiza Imóveis                                                                                   |                        | Fone:           | 37 99907-2099             |                 |               |                                                                                       |      |  |      |
| Pesquisa na mesma região que o avaliando? | SIM                                                                                               |                        |                 |                           |                 |               |                                                                                       |      |  |      |
| Data Pesquisa:                            | 26/03/2026                                                                                        |                        |                 |                           |                 |               |                                                                                       |      |  |      |
| Pesquisa 5                                |                                                                                                   |                        |                 |                           |                 |               |                                                                                       |      |  |      |
| Endereço:                                 | Rua Mathias de Laurentis, 241 - Código: TE0724-RAJX - Coordenadas: 19°50'05.4"S 44°37'11.8"W      |                        |                 |                           |                 |               | Local:                                                                                | 100  |  |      |
| Bairro:                                   | São Pedro                                                                                         | Cidade:                | Pará de minas   |                           | Estado:         | MG            |                                                                                       |      |  |      |
| Área do Terreno:                          | 462,00 m²                                                                                         | Fronte:                | 0,00 m          | Profundidade Equivalente: | #D/M/O/         | Topografia:   | A<10%                                                                                 | 0,95 |  |      |
| Padrão de Acabamento:                     | Terreno sem benfeitorias                                                                          |                        |                 |                           | Índice Padrão:  |               | Valor Unit. Construção Nova:                                                          |      |  |      |
| Área Construída:                          | 0,00 m²                                                                                           | Quantidade Dormitório: |                 |                           | 0 Vagas:        | 0             |                                                                                       |      |  |      |
| Idade:                                    | 0                                                                                                 | Estado:                | i - sem valor   |                           | Vida útil:      |               | ID %                                                                                  | Foc: |  |      |
| Valor da Construção depreciada:           | R\$ 0,00 Valor Unitário de partida c/ fator oferta                                                |                        |                 |                           | R\$ 331,17 / m² |               |  |      |  |      |
| Valor Total do Imóvel:                    | R\$ 170.000,00                                                                                    |                        | Oferta / Venda: |                           | Oferta          | Fator Oferta: |                                                                                       |      |  | 0,90 |
| Informante:                               | Leonardo                                                                                          |                        | Fone:           | 37 32376900               |                 |               |                                                                                       |      |  |      |
| Pesquisa na mesma região que o avaliando? | SIM                                                                                               |                        |                 |                           |                 |               |                                                                                       |      |  |      |
| Data Pesquisa:                            | 26/03/2026                                                                                        |                        |                 |                           |                 |               |                                                                                       |      |  |      |

Fonte: Autor, 2026.

**Figura 34 – Localização do imóvel objeto e das amostras pesquisadas – Pesquisa de mercado.**



Fonte: Adaptado do Google Earth, 2026.

**Figura 35 – Homogeneização realizada – Valor do terreno (VT).**

| Homogeneização para o avaliando                                                                   |                           |       |         |                |                 |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------|---------|----------------|-----------------|------------|
| Endereço                                                                                          | Unitário com Fator Oferta | Área  | Local   | Topograf.      | Unitário Homog. |            |
| Rua William Mascarenhas - Código: 831 - Coordenadas: 19°50'11.8"S 44°36'54.4"W                    | R\$375,00                 | 24,73 | 0,00    | 0,00           | R\$ 399,73      |            |
| Rua do Sesquicentenário, 393 - Código: TE00389 - Coordenadas: 19°50'04.3"S 44°37'15.6"W           | R\$750,00                 | 0,00  | -250,00 | -75,00         | R\$ 425,00      |            |
| Rua Geraldo Lopes de Vasconcelos (Lote 24) - Código: 853 - Coordenadas: 19°50'19.4"S 44°37'16.2"W | R\$325,00                 | 0,00  | 0,00    | 92,86          | R\$ 417,86      |            |
| Rua Geraldo Lopes de Vasconcelos (Lote 30) - Código: 853 - Coordenadas: 19°50'19.4"S 44°37'16.2"W | R\$362,23                 | -9,69 | 0,00    | 103,49         | R\$ 456,03      |            |
| Rua Mathias de Laurentys, 241 - Código: TE0724-RAJX - Coordenadas: 19°50'05.4"S 44°37'11.8"W      | R\$331,17                 | 21,31 | 0,00    | -17,43         | R\$ 335,05      |            |
|                                                                                                   |                           |       |         | Média:         | R\$ 406,73      |            |
| Fator oferta:                                                                                     | 0,90                      | Local | 100     | Limite máximo: |                 | R\$ 528,75 |
| Topografia                                                                                        | D=5 a 10%                 | 0,90  |         | Limite Mínimo: |                 | R\$ 284,71 |

| Memória de Cálculo (Valor do Imóvel)    |                                             |         |        |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------|---------|--------|
| Intervalo de Confiança                  | Resultado preliminar da pesquisa            |         |        |
| Xmínimo= Média Saneada - tc . s / n ^ ½ |                                             | Inicial | Final  |
| 375,99                                  | Média aritmética                            | 428,68  | 406,73 |
| Xmáximo= Média Saneada + tc . s / n ^ ½ | Desvio padrão                               | 180,83  | 44,93  |
| 437,48                                  | Coef. de variação                           | 42,18%  | 11,05% |
| Total de Elementos Pesquisados          | Limite inferior                             |         | 284,71 |
| 5                                       | Limite superior                             |         | 528,75 |
| t de Student                            | Intervalo de Confiança                      | Mínimo  | -7,56% |
| 1,53                                    |                                             | Máximo  | 7,56%  |
| Intervalo Mínimo                        | Resultado final após saneamento da pesquisa |         |        |
| -7,56%                                  | Média saneada                               |         |        |
| Intervalo Máximo                        | Desvio padrão                               |         |        |
| 7,56%                                   | Coef. de variação                           |         |        |
|                                         | Vu = R\$                                    |         |        |
|                                         | R\$ 406,73 / m²                             |         |        |

|                   |        | Valor (M²) | Total individual |
|-------------------|--------|------------|------------------|
| Área Terreno(m²): | 360,00 | R\$ 406,73 | R\$ 146.422,80   |

Fonte: Autor, 2026.

Sendo assim, as **Tabelas 8 e 9** a seguir apresentam a memória do cálculo realizado para avaliação do valor do terreno (VT) do imóvel objeto deste Laudo Pericial, bem como a devida análise estatística dos resultados homogeneizados.

**Tabela 8 – Memória de cálculo – Valor do terreno (VT) – Parte 1.**

| Dado | Área (m²) | Valor total (R\$) | Valor unitário com Fator Oferta (R\$/m²) | Fator homogeneizante | Valores (R\$/m²) homogeneizados |
|------|-----------|-------------------|------------------------------------------|----------------------|---------------------------------|
| 1    | 600,00    | R\$ 250.000,00    | R\$ 375,00                               | 1,07                 | <b>R\$ 399,73</b>               |
| 2    | 360,00    | R\$ 300.000,00    | R\$ 750,00                               | 0,57                 | <b>R\$ 425,00</b>               |
| 3    | 360,00    | R\$ 130.000,00    | R\$ 325,00                               | 1,29                 | <b>R\$ 417,86</b>               |
| 4    | 323,00    | R\$ 130.000,00    | R\$ 362,23                               | 1,26                 | <b>R\$ 456,03</b>               |
| 5    | 462,00    | R\$ 170.000,00    | R\$ 331,17                               | 1,01                 | <b>R\$ 335,05</b>               |

Fonte: Autor, 2026.

**Tabela 9 – Memória de cálculo – Valor do terreno (VT) – Parte 2.**

| Memória de Cálculo                            |        |                                       |        |         |        |
|-----------------------------------------------|--------|---------------------------------------|--------|---------|--------|
| Intervalo de confiança                        |        | Resultado preliminar da pesquisa      |        | Inicial | Final  |
| Xmínimo =<br>(Média Saneada – tc . s / n ^ ½) | 375,99 | Média aritmética                      |        | 428,68  | 406,73 |
|                                               |        | Desvio padrão                         |        | 180,83  | 44,93  |
| Xmáximo =<br>(Média Saneada + tc . s / n ^ ½) | 437,48 | Coeficiente de variação               |        | 42,18%  | 11,05% |
|                                               |        | Limite inferior (R\$/m²)              |        |         | 284,71 |
| Quantidade de elementos amostrais             | 5      | Limite superior (R\$/m²)              |        |         | 528,75 |
|                                               |        | Intervalo de Confiança                | Mínimo | -7,56%  | 375,99 |
| t de Student                                  | 1,53   |                                       |        | Máximo  | +7,56% |
|                                               |        | Resultado após saneamento da pesquisa |        |         |        |
| Intervalo Mínimo                              | -7,56% | Média saneada                         |        |         | 406,73 |
|                                               |        | Desvio padrão                         |        |         | 44,93  |
| Intervalo Máximo                              | +7,56% | Coeficiente de variação               |        |         | 11,05% |
|                                               |        | Valor unitário médio (R\$/m²)         |        |         | 406,73 |

Fonte: Autor, 2026.

A partir da adoção de uma confiabilidade de 80% nos intervalos globais de confiança determinados anteriormente, na escolha do valor, optou-se pelo valor médio, visto que o mesmo demonstrou ser o mais representativo neste caso. Portanto, temos na **Tabela 10** seguir o valor do terreno (VT) do imóvel objeto deste Laudo Pericial.

**Tabela 10 – Resultado da avaliação – Valor do terreno (VT).**

| Valor de mercado        | Valor unitário (R\$/m²) | Área total (m²) | Valor total (R\$)     |
|-------------------------|-------------------------|-----------------|-----------------------|
| Valor unitário (R\$/m²) | R\$ 406,73              | 360,00          | <b>R\$ 146.422,80</b> |

Fonte: Autor, 2026.

Diante do exposto, aplicando arredondamento em até 1% previsto na **ABNT NBR 14.653-1:2019**, o valor do terreno (VT) do imóvel objeto deste Laudo Pericial é avaliado nos dias atuais em **R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais)**.

**Observação:** Esse valor tem como base a data atual deste Laudo Pericial, conforme consta descrita no item **14 Finalização** do mesmo.

## 11.2 VALOR DAS EDIFICAÇÕES (CB)

Para determinar o valor atual das edificações existentes no terreno do imóvel objeto deste Laudo Pericial ou o custo de reedição dessas benfeitorias (CB), primeiramente foi realizada uma pesquisa pelo Custo Unitário Básico (CUB) para os possíveis padrões dessas construções. Sendo assim, esses valores foram obtidos a partir do site do Sindicato da Indústria e da Construção Civil de Minas Gerais (Sinduscon/MG), conforme estão dispostos a seguir:

- **PADRÃO RESIDENCIAL BAIXO (R-1-B): R\$ 2.504,29 (CUB);**
- **PADRÃO RESIDENCIAL NORMAL (R-1-N): R\$ 3.027,93 (CUB);**
- **PADRÃO RESIDENCIAL ALTO (R-1-A): R\$ 3.759,46 (CUB).**

A partir desses valores apresentados anteriormente, foram utilizados os índices do CUB no Padrão Residencial Baixo (R-1-B), pois este é o que melhor representa e corresponde aos padrões construtivos das edificações em análise, conforme apresentado pela **Tabela 11** a seguir.

**Tabela 11** – Classificações e índices do CUB correspondentes ao padrão construtivo das edificações.

| Item | Descrição    | Classificação | Valor (CUB)         |
|------|--------------|---------------|---------------------|
| 1    | Casa subsolo | R-1-B         | <b>R\$ 2.504,29</b> |
| 2    | Casa térrea  | R-1-B         | <b>R\$ 2.504,29</b> |

**Fonte:** Autor, 2026.

**Observação:** Os valores apresentados anteriormente correspondem aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>) com base mais atualizada do mês de fevereiro de 2026, conforme Custos Unitários Básicos de Construção (CUB) (**Anexo II**). Vale salientar que

esses valores foram calculados de acordo com a **Lei Federal nº 4.591** de 16/12/1964 e com a **ABNT NBR 12.721:2006**.

De posse do valor do “CUB”, temos que o mesmo foi ajustado através da aplicação de um coeficiente referente à tipologia e ao padrão construtivo das edificações em análise, conforme definido pela tabela de coeficientes elaborada a partir de dados disponibilizados pelo Sinduscon, conforme Tabelas/Cálculos Ross-Heidecke (**Anexo III**), de modo que foi ajustado o valor do metro quadrado determinado anteriormente pelo “CUB”, conforme apresentado pela **Tabela 12** a seguir.

**Tabela 12** – Valores do CUB ajustados pelos coeficientes presentes na tabela de Ross-Heidecke.

| Item | Descrição    | Valor (CUB)  | Coeficiente | Valor (CUB ajustado) |
|------|--------------|--------------|-------------|----------------------|
| 1    | Casa subsolo | R\$ 2.504,29 | 0,492       | <b>R\$ 1.232,11</b>  |
| 2    | Casa térrea  | R\$ 2.504,29 | 0,786       | <b>R\$ 1.968,37</b>  |

**Fonte:** Autor, 2026.

De posse do valor do “CUB ajustado”, a partir da análise do estado de conservação, idade aparente e considerando as atuais condições físicas e necessidades de reparo das edificações em análise, conforme explicado no item **6.3.2 Edificações** anterior deste Laudo Pericial, utilizamos os parâmetros de depreciação definidos na tabela de Ross-Heidecke, conforme Tabelas/Cálculos Ross-Heidecke (**Anexo III**), para depreciar o valor do metro quadrado determinado anteriormente pelo “CUB ajustado”, conforme apresentado pela **Tabela 13** a seguir.

**Tabela 13** – Valores do CUB ajustados pelos parâmetros de depreciação da tabela de Ross-Heidecke.

| Item | Descrição    | Valor (CUB ajustado) | Depreciação | Valor (CUB ajustado e depreciado) |
|------|--------------|----------------------|-------------|-----------------------------------|
| 1    | Casa subsolo | R\$ 1.232,11         | 57,67%      | <b>R\$ 710,53</b>                 |
| 2    | Casa térrea  | R\$ 1.968,37         | 80,17%      | <b>R\$ 1.578,07</b>               |

**Fonte:** Autor, 2026.

De posse do valor do “CUB ajustado e depreciado” e da área construída das edificações em análise, para estimar o custo total das construções pode-se aplicar o modelo a seguir:

$$C = \left[ \text{CUB} + \frac{\text{OE} + \text{OI} + (\text{OFe} - \text{OFd})}{S} \right] x(1 + A)x(1 + F)x(1 + L)$$

Onde:

- **C:** é o custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;
- **CUB:** é o custo unitário básico;
- **OE:** é o orçamento de elevadores;
- **OI:** é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, urbanização, projetos, etc;
- **OFe:** é o orçamento de fundações especiais;
- **OFd:** é o orçamento de fundações diretas;
- **S:** é a área equivalente de construção, de acordo com a **ABNT NBR 12.721:2006**;
- **A:** é a taxa de administração da obra;
- **F:** é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;
- **L:** é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

Diante disso, foi considerado um percentual de Benefícios e Despesas Indiretas (BDI), taxa que se adiciona ao custo de uma obra para cobrir as despesas indiretas que tem o construtor, mais o risco do empreendimento, as despesas financeiras incorridas, os tributos incidentes na operação, eventuais despesas de comercialização e o lucro do empreendedor (corresponde aos parâmetros A, F e L citados na equação acima).

Sendo assim, de acordo com o que está indicado na **Figura 36** a seguir, foi adotada uma taxa de BDI de 25,00%, conforme está previsto no **Acórdão nº 2622/2013** do Tribunal de Contas da União (TCU).

**Figura 36** – Parâmetros para taxas de BDI regulados pelo ACÓRDÃO nº 2622/2013 – TCU – Plenário.

| VALORES DO BDI POR TIPO DE OBRA                                                         |            |        |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------|------------|
| TIPOS DE OBRA                                                                           | 1º Quartil | Médio  | 3º Quartil |
| CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS                                                                 | 20,34%     | 22,12% | 25,00%     |
| CONSTRUÇÃO DE RODOVIAS E FERROVIAS                                                      | 19,60%     | 20,97% | 24,23%     |
| CONSTRUÇÃO DE REDES DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA, COLETA DE ESGOTO E CONSTRUÇÕES CORRELATAS | 20,76%     | 24,18% | 26,44%     |
| CONSTRUÇÃO E MANUTENÇÃO DE ESTAÇÕES E REDES DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA         | 24,00%     | 25,84% | 27,86%     |
| OBRAS PORTUÁRIAS, MARÍTIMAS E FLUVIAIS                                                  | 22,80%     | 27,48% | 30,95%     |
| BDI PARA ITENS DE MERO FORNECIMENTO DE MATERIAIS E EQUIPAMENTOS                         | 1º QUARTIL | MÉDIO  | 3º QUARTIL |
|                                                                                         | 11,10%     | 14,02% | 16,80%     |

Fonte: TCU, 2013.

Temos então o valor do “CUB ajustado e depreciado + BDI”, conforme apresentado pela **Tabela 14** a seguir.

**Tabela 14** – Valores do CUB ajustado e depreciado + BDI para as edificações.

| Item | Descrição    | Valor<br>(CUB ajustado e depreciado) | BDI<br>(25%) | Valor<br>(CUB ajustado e depreciado + BDI) |
|------|--------------|--------------------------------------|--------------|--------------------------------------------|
| 1    | Casa subsolo | R\$ 710,53                           | 1,25         | R\$ 888,16                                 |
| 2    | Casa térrea  | R\$ 1.578,07                         | 1,25         | R\$ 1.972,59                               |

Fonte: Autor, 2026.

Por fim, multiplicando o valor obtido para o “CUB ajustado e depreciado + BDI” pela área construída das edificações existentes no terreno do imóvel objeto deste Laudo Pericial, temos então o custo de reedição dessas benfeitorias (CB), conforme apresentado pela **Tabela 15** a seguir.

**Tabela 15** – Valor das edificações ou o custo de reedição das benfeitorias (CB).

| Item                         | Descrição    | Valor<br>(CUB ajustado + BDI) | Área<br>construída<br>equivalente<br>(m²) | Valor total (R\$) |                |
|------------------------------|--------------|-------------------------------|-------------------------------------------|-------------------|----------------|
|                              |              |                               |                                           | Calculado         | Arredondado    |
| 1                            | Casa subsolo | R\$ 888,16                    | 82,06                                     | R\$ 72.884,48     | R\$ 73.000,00  |
| 2                            | Casa térrea  | R\$ 1.972,59                  | 104,11                                    | R\$ 205.356,47    | R\$ 205.000,00 |
| Valor total arredondado (CB) |              |                               |                                           |                   | R\$ 278.000,00 |

Fonte: Autor, 2026.

Diante do exposto, com arredondamento em até 1% previsto na **ABNT NBR 14.653-1:2019**, o valor das edificações ou o custo de reedição das benfeitorias (CB) existentes no terreno do imóvel objeto deste Laudo Pericial é avaliado nos dias atuais em **R\$ 278.000,00 (duzentos e setenta e oito mil reais)**, sendo:

- **CASA SUBSOLO:** R\$ 73.000,00 (setenta e três mil reais);
- **CASA TÉRREO:** R\$ 205.000,00 (duzentos e cinco mil reais).

**Observação:** Esses valores têm como base a data atual deste Laudo Pericial, conforme consta descrita no item **14 Finalização** do mesmo.

### 11.3 VALOR TOTAL DO IMÓVEL (VI)

De posse do valor atual do terreno (VT), para a determinação do valor total atual do imóvel (VI) adotou-se o Método da Quantificação de Custo (MQC) para levantar o valor atual das edificações, complementando assim o Método Evolutivo (ME). A partir desse método, o valor atual obtido para o terreno é somado ao custo de reedição da benfeitoria (CB) existente no mesmo, aplicando a devida depreciação sobre essa benfeitoria e aplicando o devido fator de comercialização sobre o todo. Ou seja:

$$VI = (VT + CB) \times FC$$

Conforme disposto no item **8.2.4 da ABNT NBR 14.653-2:2011**, temos que:

- **VI:** é o valor do imóvel;
- **VT:** é o valor do terreno;
- **CB:** é o custo de reedição da benfeitoria;
- **FC:** é o fator de comercialização.

Desse modo, utilizando o fator de comercialização (FC) 1,00 devido ao fato de que não foram verificadas tendências de valorização ou desvalorização de nenhum tipo para o imóvel objeto deste Laudo Pericial, temos o seguinte:

$$VI = (VT + CB) \times FC$$

$$VI = (R\$ 145.000,00 + R\$ 278.000,00) \times 1,00$$

$$VI = \mathbf{R\$ 423.000,00}$$

Diante do exposto, o valor de mercado do imóvel objeto deste Laudo Pericial é avaliado como um todo nos dias atuais em **R\$ 423.000,00 (quatrocentos e vinte e três mil reais)**, sendo:

- **TERRENO:** R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais);
- **EDIFICAÇÕES:** R\$ 278.000,00 (duzentos e setenta e oito mil reais), sendo:
  - **CASA SUBSOLO:** R\$ 73.000,00 (setenta e três mil reais);
  - **CASA TÉRREO:** R\$ 205.000,00 (duzentos e cinco mil reais).

**Observação:** Esses valores têm como base a data atual deste Laudo Pericial, conforme consta descrita no item **14 Finalização** do mesmo.

## 12 PREMISSAS REFERENTES AO LAUDO PERICIAL

Todas as informações apresentadas neste Laudo Pericial foram devidamente obtidas a partir da vistoria técnica realizada in loco no imóvel objeto, da análise completa dos autos do respectivo processo e de toda documentação juntada nos autos e/ou disponibilizada diretamente pelas partes, as quais foram realizadas buscando por informações corretas e devidamente fundamentadas para desenvolver este trabalho, bem como responder aos quesitos técnicos propostos pelas partes envolvidas.

Os documentos, valores e informações fornecidas para subsidiar a elaboração deste Laudo Pericial são, com premissa na boa-fé dos envolvidos, considerados como sendo corretos e válidos, não tendo sido efetuada uma análise jurídica dos mesmos.

Presume-se que não existiam condições obscuras ou não aparentes com relação ao imóvel objeto deste Laudo Pericial.

Vale ressaltar que as informações prestadas no decorrer deste Laudo Pericial não têm cunho definitivo sobre o imóvel objeto.

Este Perito não possui nenhuma propensão pessoal em relação às matérias envolvidas neste trabalho, nem contempla para o futuro qualquer interesse no imóvel objeto deste Laudo Pericial.

Os honorários profissionais deste Perito não estão, de forma alguma, subordinados às conclusões deste Laudo Pericial.

Este trabalho foi elaborado e finalizado em total conformidade com os princípios do Código de Ética profissional do Sistema CONFEA/CREA.

### 13 CONCLUSÕES

A partir da análise técnica realizada, a qual foi devidamente explicada ao longo deste Laudo Pericial, e de posse do devido entendimento de todos os aspectos da situação de impasse entre as partes envolvidas, é possível concluir alguns pontos importantes sobre o caso analisado, conforme segue:

**1º)** O presente Laudo Pericial teve como objeto o imóvel urbano situado na Rua João José Guimarães, nº 165 (Lote nº 14 da Quadra A) – São Pedro, Pará de Minas/MG;

**2º)** O presente Laudo Pericial tem como objetivo determinar o valor de mercado do imóvel objeto, além de identificar e apresentar mediante inspeção geral as atuais condições físicas do mesmo, inclusive caracterizando-o quanto a sua tipologia, padrão construtivo, estado de conservação, idade aparente, dimensões e condições de uso e ocupação verificadas durante a vistoria técnica realizada in loco;

**3º)** O imóvel objeto deste Laudo Pericial corresponde a um terreno urbano com vocação/utilização residencial e área total de 360,00 m<sup>2</sup>, conforme descrito na Matrícula (**Anexo VI**), no qual existem 2 (duas) edificações que totalizam uma área construída de 186,17 m<sup>2</sup> (equivalente), conforme aferido in loco, as quais estão atualmente ocupadas e habitadas;

4º) Diante do exposto, o valor de mercado do imóvel objeto deste Laudo Pericial é avaliado nos dias atuais em **R\$423.000,00 (quatrocentos e vinte e três mil reais)**, sendo:

- **TERRENO:** R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais);
- **EDIFICAÇÕES:** R\$ 278.000,00 (duzentos e setenta e oito mil reais),  
sendo:
  - **CASA SUBSOLO:** R\$ 73.000,00 (setenta e três mil reais);
  - **CASA TÉRREO:** R\$ 205.000,00 (duzentos e cinco mil reais).

5º) A avaliação do valor de mercado do terreno do imóvel objeto deste Laudo Pericial obteve **Grau II** de Fundamentação e **Grau III** de Precisão, adotando-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), enquanto que a avaliação do valor de mercado das edificações existentes no seu terreno obteve **Grau II** de Fundamentação, adotando-se o Método da Quantificação de Custo (MQC), de modo que, ao final, a avaliação do valor total do imóvel objeto obteve **Grau II** de Fundamentação, adotando-se o Método Evolutivo (ME);

6º) Por fim, vale destacar que para melhor compreensão e perfeito entendimento deste trabalho, faz-se necessário realizar a leitura minuciosa do mesmo como um todo, inclusive fundamentação teórica, imagens e detalhes, e não somente deste último tópico de conclusões.

## 14 FINALIZAÇÃO

Nesses termos, ficando este Perito e responsável técnico subscrito à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários, dá-se por concluído o presente Laudo Pericial com 52 (cinquenta e duas) laudas, mais os seguintes anexos:

- Petição de Início de Perícia e Solicitação de Documentos (**Anexo I**);
- Custos Unitários Básicos de Construção (CUB) (**Anexo II**);
- Tabelas/Cálculos Ross-Heidecke (**Anexo III**);
- Matrícula (**Anexo IV**);
- Guias de Arrecadação de IPTU (**Anexo V**);
- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) (**Anexo VI**).

Nova Lima/MG, 27 de março de 2026.

**Gustavo Pires Valadão**  
**Engenheiro de Produção/Civil**  
**Especialista em Auditoria, Avaliações e Perícias**  
**Especialista em Gestão de Projetos**  
**Especialista em Administração Contratual e Claims**  
**com foco em Perícias em Contratos de Engenharia**  
**CREA/MG nº 135.837/D – IBAPE/MG nº 1.151 – CRECI nº 54.836**

Este documento está vinculado exclusivamente ao processo nº **1136575-91.2009.8.13.0471** da **1ª Vara Cível da Comarca de Pará de Minas/MG**. Caso tenha recebido ou tido acesso a este documento por engano, informamos que os dados e as informações nele contidos são privados e que seu uso e divulgação **não estão autorizados**. Dessa forma, solicitamos que nos comunique por telefone (+55 31 99078-8010) e/ou por e-mail ([contato@agvconsulting.com.br](mailto:contato@agvconsulting.com.br)).

Qualquer reprodução, transmissão ou divulgação deste documento a terceiros é proibida e deverá ser excluída imediatamente. A **AGV CONSULTING** reserva-se o direito de recorrer às ações legais cabíveis contra qualquer terceiro que divulgue, de forma ilegítima, os dados do presente relatório, em conformidade com a **Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) nº 13.709**, de 14 de agosto de 2018.

# **ANEXO I.**

## **PETIÇÃO DE INÍCIO DE PERÍCIA E SOLICITAÇÃO DE DOCUMENTOS**



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PARÁ DE MINAS/MG**

**PROCESSO Nº 1136575-91.2009.8.13.0471**

**GUSTAVO PIRES VALADÃO**, abaixo assinado, Perito Oficial do Juízo, nomeado por V. Exa. na “**AÇÃO DE DISSOLUÇÃO DE CONDOMÍNIO**” requerida por **MARIA APARECIDA DA SILVA e outro**, em face de **WALDECIR RAFAEL DA SILVA**, vem respeitosamente, informar a Vossa Excelência com fulcro nos artigos 157, §1º do Código de Processo Civil, que aceita o encargo para o qual foi nomeado, e conforme disposto no artigo 466 parágrafo 2º do CPC, comunicar o início da Perícia.

Informo que a Perícia será iniciada no dia **19/03/2026 às 11:00 horas**. O ponto de encontro será no imóvel objeto, localizado no Lote de terreno nº 14, quadra A, situado na Rua João José Guimarães, 165, bairro Ozanam/ Vila Santa Isabel, Para de Minas/MG.

Necessário que seja juntado nos autos e enviado para o e-mail deste perito até o dia **16/03/2026** os seguintes documentos:

1. Matrícula atualizada do imóvel;
2. Memorial descritivo do imóvel;
3. Planta do loteamento;
4. IPTU do imóvel;
5. Quaisquer outros documentos que as partes acharem importantes apresentar;
6. Disponibilizar nome, contato telefônico e e-mail de quem irá acompanhar as diligências.

Aproveito novamente a oportunidade para externar meus protestos de mais alta estima distinta consideração.

Nesses termos,

Pede deferimento.

Contato: (31) – 99213-8010 – [www.agvconsulting.com.br](http://www.agvconsulting.com.br) – [gustavo@agvconsulting.com.br](mailto:gustavo@agvconsulting.com.br)



Número do documento: 26012614211064400010611001428  
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26012614211064400010611001428>  
Assinado eletronicamente por: GUSTAVO PIRES VALADAO - 26/01/2026 14:21:10

Num. 10614848309 - Pág. 1



Atenciosamente;

Nova Lima/MG, 26 de janeiro de 2026.

Gustavo Pires Valadão

Engenheiro de Produção/Civil

Especialização em Auditorias, Avaliações e Perícias

Especialização em Administração Contratual e Claims

com Foco em Perícias em Contratos de Engenharia

Especialização em Gestão de Projetos

CREA nº 135.837/D - IBAPE/MG nº 1.151

CRECI nº 54.836

Contato: (31) – 99213-8010 – [www.agvconsulting.com.br](http://www.agvconsulting.com.br) – [gustavo@agvconsulting.com.br](mailto:gustavo@agvconsulting.com.br)



Número do documento: 26012614211064400010611001428

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26012614211064400010611001428>

Assinado eletronicamente por: GUSTAVO PIRES VALADAO - 26/01/2026 14:21:10

Num. 10614848309 - Pág. 2



EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PARÁ DE MINAS/MG

PROCESSO Nº 1136575-91.2009.8.13.0471

**GUSTAVO PIRES VALADÃO**, abaixo assinado, Perito Oficial do Juízo, nomeado por V. Exa. na “**AÇÃO DE DISSOLUÇÃO DE CONDOMÍNIO**” requerida por **MARIA APARECIDA DA SILVA e outro**, em face de **WALDECIR RAFAEL DA SILVA**, vem respeitosamente, informar a Vossa Excelência com fulcro nos artigos 157, §1º do Código de Processo Civil, que aceita o encargo para o qual foi nomeado, e conforme disposto no artigo 466 parágrafo 2º do CPC, **comunicar a nova data para o início da Perícia.**

Informo que a Perícia será iniciada no dia **20/03/2026 às 11:00 horas**. O ponto de encontro será no imóvel objeto, localizado no Lote de terreno nº 14, quadra A, situado na Rua João José Guimarães, 165, bairro São Pedro (Antigo Ozanam/Vila Santa Isabel), Pará de Minas/MG.

Necessário que seja juntado nos autos e enviado para o e-mail deste perito até o dia **16/03/2026** os seguintes documentos:

1. Matrícula atualizada do imóvel;
2. Memorial descritivo do imóvel;
3. Planta do loteamento;
4. IPTU do imóvel;
5. Quaisquer outros documentos que as partes acharem importantes apresentar;
6. Disponibilizar nome, contato telefônico e e-mail de quem irá acompanhar as diligências.

Aproveito novamente a oportunidade para externar meus protestos de mais alta estima distinta consideração.

Nesses termos,

Pede deferimento.

Contato: (31) – 99213-8010 – [www.agvconsulting.com.br](http://www.agvconsulting.com.br) – [gustavo@agvconsulting.com.br](mailto:gustavo@agvconsulting.com.br)



Número do documento: 26012716450160900010612113956  
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26012716450160900010612113956>  
Assinado eletronicamente por: GUSTAVO PIRES VALADÃO - 27/01/2026 16:45:01

Num. 10615960837 - Pág. 1



Atenciosamente;

Nova Lima/MG, 27 de janeiro de 2026.

Gustavo Pires Valadao  
Engenheiro de Produção/Civil  
Especialização em Auditorias, Avaliações e Perícias  
Especialização em Administração Contratual e Claims  
com Foco em Perícias em Contratos de Engenharia  
Especialização em Gestão de Projetos  
CREA nº 135.837/D - IBAPE/MG nº 1.151  
CRECI nº 54.836

Contato: (31) – 99213-8010 – [www.agvconsulting.com.br](http://www.agvconsulting.com.br) – [gustavo@agvconsulting.com.br](mailto:gustavo@agvconsulting.com.br)



Número do documento: 26012716450160900010612113956  
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26012716450160900010612113956>  
Assinado eletronicamente por: GUSTAVO PIRES VALADAO - 27/01/2026 16:45:01

Num. 10615960837 - Pág. 2

# **ANEXO II -**

## **CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO (CUB)**

## CUB/m<sup>2</sup>

Custos Unitários Básicos de Construção



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Fevereiro/2026

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 **Fevereiro/2026**. "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, rebaixamento 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

| PADRÃO BAIXO |          | PADRÃO NORMAL |          | PADRÃO ALTO |          |
|--------------|----------|---------------|----------|-------------|----------|
| R-1          | 2.504,29 | R-1           | 3.027,93 | R-1         | 3.759,46 |
| PP-4         | 2.371,40 | PP-4          | 2.875,74 | R-8         | 3.056,57 |
| R-8          | 2.245,20 | R-8           | 2.508,46 | R-16        | 3.179,95 |
| PIS          | 1.726,86 | R-16          | 2.433,54 |             |          |

### PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

| PADRÃO NORMAL |          | PADRÃO ALTO |          |
|---------------|----------|-------------|----------|
| CAL-8         | 2.905,38 | CAL-8       | 3.146,21 |
| CSL-8         | 2.467,56 | CSL-8       | 2.714,59 |
| CSL-16        | 3.295,65 | CSL-16      | 3.625,59 |

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

|      |          |
|------|----------|
| RP1Q | 2.605,26 |
| GI   | 1.333,96 |

### Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Fevereiro/2026)

Número Índice: 373,277 (Base Fev/2007 = 100)  
Variação Global: 0,15%

Sinduscon-MG

Data de emissão: 10/03/2026 14:00

# **ANEXO III -**

## **TABELAS/CÁLCULOS ROSS-HEIDECKE**

| CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO (R\$/m²) |              |
|-------------------------------------------------|--------------|
| PADRÃO RESIDENCIAL BAIXO (R-1-B)                | R\$ 2.504,29 |
| PADRÃO RESIDENCIAL NORMAL (R-1-N)               | R\$ 3.027,93 |
| PADRÃO RESIDENCIAL ALTO (R-1-A)                 | R\$ 3.759,46 |
| SINDUSCON - FEVEREIRO/2026 - CUB (R\$/m²) - MG  |              |

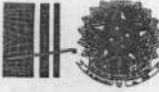
| ROSS & HEIDECK                  |               |        |              |
|---------------------------------|---------------|--------|--------------|
| Condições Físicas               | Classificação | Estado | Coefficiente |
| Não sofreu nem requer reparos   | ÓTIMO         | 1,0    | 0,000%       |
|                                 | MUITO BOM     | 1,5    | 0,032%       |
| Requer/recebeu pequenos reparos | BOM           | 2,0    | 2,520%       |
|                                 | INTERMÉDIO    | 2,5    | 8,090%       |
| Requer reparações simples       | REGULAR       | 3,0    | 18,100%      |
|                                 | DEFICIENTE    | 3,5    | 33,200%      |
| Requer reparações importantes   | MAU           | 4,0    | 52,600%      |
|                                 | MUITO MAU     | 4,5    | 75,200%      |
| Valor de demolição (residual)   | DEMOLIÇÃO     | 5,0    | 100,00%      |

| Item         | Tipo | Benfeitoria              | Idade (anos) | Vida(anos) | Estado | Residual | Área (m²) | Valor Unitário (CUB) | Coefficiente | Valor Unitário Ajustado | Depreciação | Valor Unitário Ajustado e Depreciado | BDI (25%) | Valor Unitário Ajustado e Depreciado + BDI | Valor Final Calculado | Valor Final arredondado |
|--------------|------|--------------------------|--------------|------------|--------|----------|-----------|----------------------|--------------|-------------------------|-------------|--------------------------------------|-----------|--------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Casa subsolo | 10   | CASA PADRÃO PROLETÁRIO - | 25           | 60         | 3,5    | 0,20     | 82,06     | R\$ 2.504,29         | 0,492        | R\$ 1.232,11            | 57,67%      | R\$ 710,53                           | 1,25      | R\$ 888,16                                 | R\$ 72.884,48         | R\$ 73.000,00           |
| Casa térreo  | 14   | CASA PADRÃO ECONÔMICO    | 10           | 70         | 3,0    | 0,20     | 104,11    | R\$ 2.504,29         | 0,786        | R\$ 1.968,37            | 80,17%      | R\$ 1.578,07                         | 1,25      | R\$ 1.972,59                               | R\$ 205.356,47        | R\$ 205.000,00          |

| IBAPE - TABELA DE COEFICIENTES - BASE R\$8N (SINDUSCON) |             |    |                                         |       |                |               |
|---------------------------------------------------------|-------------|----|-----------------------------------------|-------|----------------|---------------|
| CLASSE                                                  | GRUPO       | Nº | PADRÃO ECONÔMICO                        | VALOR | VIDA<br>(Anos) | RESIDUAL<br>% |
| RESIDENCIAL                                             | BARRACO     | 1  | BARRACO PADRÃO RÚSTICO -                | 0,060 | 5              | 0,00%         |
|                                                         |             | 2  | BARRACO PADRÃO RÚSTICO                  | 0,090 | 5              | 0,00%         |
|                                                         |             | 3  | BARRACO PADRÃO RÚSTICO +                | 0,120 | 5              | 0,00%         |
|                                                         |             | 4  | BARRACO PADRÃO SIMPLES -                | 0,132 | 10             | 0,00%         |
|                                                         |             | 5  | BARRACO PADRÃO SIMPLES                  | 0,156 | 10             | 0,00%         |
|                                                         |             | 6  | BARRACO PADRÃO SIMPLES +                | 0,180 | 10             | 0,00%         |
|                                                         | CASA        | 7  | CASA PADRÃO RÚSTICO -                   | 0,360 | 60             | 20,00%        |
|                                                         |             | 8  | CASA PADRÃO RÚSTICO                     | 0,420 | 60             | 20,00%        |
|                                                         |             | 9  | CASA PADRÃO RÚSTICO +                   | 0,480 | 60             | 20,00%        |
|                                                         |             | 10 | CASA PADRÃO PROLETÁRIO -                | 0,492 | 60             | 20,00%        |
|                                                         |             | 11 | CASA PADRÃO PROLETÁRIO                  | 0,576 | 60             | 20,00%        |
|                                                         |             | 12 | CASA PADRÃO PROLETÁRIO +                | 0,660 | 60             | 20,00%        |
|                                                         |             | 13 | CASA PADRÃO ECONÔMICO -                 | 0,672 | 70             | 20,00%        |
|                                                         |             | 14 | CASA PADRÃO ECONÔMICO                   | 0,786 | 70             | 20,00%        |
|                                                         |             | 15 | CASA PADRÃO ECONÔMICO +                 | 0,900 | 70             | 20,00%        |
|                                                         |             | 16 | CASA PADRÃO SIMPLES -                   | 0,912 | 70             | 20,00%        |
|                                                         |             | 17 | CASA PADRÃO SIMPLES                     | 1,056 | 70             | 20,00%        |
|                                                         |             | 18 | CASA PADRÃO SIMPLES +                   | 1,200 | 70             | 20,00%        |
|                                                         |             | 19 | CASA PADRÃO MÉDIO -                     | 1,212 | 70             | 20,00%        |
|                                                         |             | 20 | CASA PADRÃO MÉDIO                       | 1,386 | 70             | 20,00%        |
|                                                         |             | 21 | CASA PADRÃO MÉDIO +                     | 1,560 | 70             | 20,00%        |
|                                                         |             | 22 | CASA PADRÃO SUPERIOR -                  | 1,572 | 70             | 20,00%        |
|                                                         |             | 23 | CASA PADRÃO SUPERIOR                    | 1,776 | 70             | 20,00%        |
|                                                         |             | 24 | CASA PADRÃO SUPERIOR +                  | 1,980 | 70             | 20,00%        |
|                                                         |             | 25 | CASA PADRÃO FINO -                      | 1,992 | 60             | 20,00%        |
|                                                         |             | 26 | CASA PADRÃO FINO                        | 2,436 | 60             | 20,00%        |
|                                                         |             | 27 | CASA PADRÃO FINO +                      | 2,880 | 60             | 20,00%        |
|                                                         |             | 28 | CASA PADRÃO LUXO                        | 3,336 | 60             | 20,00%        |
|                                                         | APARTAMENTO | 29 | APTO. PADRÃO ECONÔMICO -                | 0,600 | 60             | 20,00%        |
|                                                         |             | 30 | APTO. PADRÃO ECONÔMICO                  | 0,810 | 60             | 20,00%        |
|                                                         |             | 31 | APTO. PADRÃO ECONÔMICO +                | 1,020 | 60             | 20,00%        |
|                                                         |             | 32 | APTO. PADRÃO SIMPLES SEM ELEVADOR -     | 1,032 | 60             | 20,00%        |
|                                                         |             | 33 | APTO. PADRÃO SIMPLES SEM ELEVADOR       | 1,266 | 60             | 20,00%        |
|                                                         |             | 34 | APTO. PADRÃO SIMPLES SEM ELEVADOR +     | 1,500 | 60             | 20,00%        |
|                                                         |             | 35 | APTO. PADRÃO SIMPLES COM ELEVADOR -     | 1,260 | 60             | 20,00%        |
|                                                         |             | 36 | APTO. PADRÃO SIMPLES COM ELEVADOR       | 1,470 | 60             | 20,00%        |
|                                                         |             | 37 | APTO. PADRÃO SIMPLES COM ELEVADOR +     | 1,680 | 60             | 20,00%        |
|                                                         |             | 38 | APTO. PADRÃO MÉDIO SEM ELEVADOR -       | 1,512 | 60             | 20,00%        |
|                                                         |             | 39 | APTO. PADRÃO MÉDIO SEM ELEVADOR         | 1,746 | 60             | 20,00%        |
|                                                         |             | 40 | APTO. PADRÃO MÉDIO SEM ELEVADOR +       | 1,980 | 60             | 20,00%        |
|                                                         |             | 41 | APTO. PADRÃO MÉDIO COM ELEVADOR -       | 1,692 | 60             | 20,00%        |
|                                                         |             | 42 | APTO. PADRÃO MÉDIO COM ELEVADOR         | 1,926 | 60             | 20,00%        |
|                                                         |             | 43 | APTO. PADRÃO MÉDIO COM ELEVADOR +       | 2,160 | 60             | 20,00%        |
|                                                         |             | 44 | APTO. PADRÃO SUPERIOR SEM ELEVADOR -    | 1,992 | 60             | 20,00%        |
|                                                         |             | 45 | APTO. PADRÃO SUPERIOR SEM ELEVADOR      | 2,226 | 60             | 20,00%        |
|                                                         |             | 46 | APTO. PADRÃO SUPERIOR SEM ELEVADOR +    | 2,460 | 60             | 20,00%        |
|                                                         |             | 47 | APTO. PADRÃO SUPERIOR COM ELEVADOR -    | 2,172 | 60             | 20,00%        |
|                                                         |             | 48 | APTO. PADRÃO SUPERIOR COM ELEVADOR      | 2,406 | 60             | 20,00%        |
|                                                         |             | 49 | APTO. PADRÃO SUPERIOR COM ELEVADOR +    | 2,640 | 60             | 20,00%        |
|                                                         |             | 50 | APTO. PADRÃO FINO -                     | 2,652 | 50             | 20,00%        |
|                                                         |             | 51 | APTO. PADRÃO FINO                       | 3,066 | 50             | 20,00%        |
|                                                         |             | 52 | APTO. PADRÃO FINO +                     | 3,480 | 50             | 20,00%        |
|                                                         |             | 53 | APTO. PADRÃO LUXO                       | 4,328 | 50             | 20,00%        |
| COMERCIAL<br>SERVIÇO<br>INDUSTRIAL                      | ESCRITÓRIO  | 54 | ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO -           | 0,600 | 70             | 20,00%        |
|                                                         |             | 55 | ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO             | 0,780 | 60             | 20,00%        |
|                                                         |             | 56 | ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO +           | 0,960 | 70             | 20,00%        |
|                                                         |             | 57 | ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR -  | 0,972 | 70             | 20,00%        |
|                                                         |             | 58 | ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR    | 1,206 | 70             | 20,00%        |
|                                                         |             | 59 | ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR +  | 1,440 | 70             | 20,00%        |
|                                                         |             | 60 | ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES C/ELEVADOR -  | 1,200 | 70             | 20,00%        |
|                                                         |             | 61 | ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES C/ELEVADOR    | 1,410 | 70             | 20,00%        |
|                                                         |             | 62 | ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES C/ELEVADOR +  | 1,620 | 70             | 20,00%        |
|                                                         |             | 63 | ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR -    | 1,452 | 60             | 20,00%        |
|                                                         |             | 64 | ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR      | 1,656 | 60             | 20,00%        |
|                                                         |             | 65 | ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR +    | 1,860 | 60             | 20,00%        |
|                                                         |             | 66 | ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO C/ELEVADOR -    | 1,632 | 60             | 20,00%        |
|                                                         |             | 67 | ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO C/ELEVADOR      | 1,836 | 60             | 20,00%        |
|                                                         |             | 68 | ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO C/ELEVADOR +    | 2,040 | 60             | 20,00%        |
|                                                         |             | 69 | ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR S/ELEVADOR - | 1,872 | 60             | 20,00%        |
|                                                         |             | 70 | ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR S/ELEVADOR   | 2,046 | 60             | 20,00%        |
|                                                         |             | 71 | ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR S/ELEVADOR + | 2,220 | 60             | 20,00%        |
|                                                         |             | 72 | ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR C/ELEVADOR - | 2,052 | 60             | 20,00%        |
|                                                         |             | 73 | ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR C/ELEVADOR   | 2,286 | 60             | 20,00%        |
|                                                         |             | 74 | ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR C/ELEVADOR + | 2,520 | 60             | 20,00%        |
|                                                         |             | 75 | ESCRITÓRIO PADRÃO FINO -                | 2,532 | 50             | 20,00%        |
|                                                         |             | 76 | ESCRITÓRIO PADRÃO FINO                  | 3,066 | 50             | 20,00%        |
|                                                         |             | 77 | ESCRITÓRIO PADRÃO FINO +                | 3,600 | 50             | 20,00%        |
|                                                         |             | 78 | ESCRITÓRIO PADRÃO LUXO                  | 4,680 | 50             | 20,00%        |
|                                                         | GALPÃO      | 79 | GALPÃO PADRÃO ECONÔMICO -               | 0,240 | 60             | 20,00%        |
|                                                         |             | 80 | GALPÃO PADRÃO ECONÔMICO                 | 0,360 | 60             | 20,00%        |
|                                                         |             | 81 | GALPÃO PADRÃO ECONÔMICO +               | 0,480 | 60             | 20,00%        |
|                                                         |             | 82 | GALPÃO PADRÃO SIMPLES -                 | 0,492 | 60             | 20,00%        |
|                                                         |             | 83 | GALPÃO PADRÃO SIMPLES                   | 0,726 | 60             | 20,00%        |
|                                                         |             | 84 | GALPÃO PADRÃO SIMPLES +                 | 0,960 | 60             | 20,00%        |
|                                                         |             | 85 | GALPÃO PADRÃO MÉDIO -                   | 0,972 | 80             | 20,00%        |
|                                                         |             | 86 | GALPÃO PADRÃO MÉDIO                     | 1,326 | 80             | 20,00%        |
|                                                         |             | 87 | GALPÃO PADRÃO MÉDIO +                   | 1,680 | 80             | 20,00%        |
|                                                         |             | 88 | GALPÃO PADRÃO SUPERIOR                  | 2,400 | 80             | 20,00%        |
| ESPECIAL                                                | COBERTURA   | 89 | COBERTURA PADRÃO SIMPLES -              | 0,060 | 20             | 10,00%        |
|                                                         |             | 90 | COBERTURA PADRÃO SIMPLES                | 0,120 | 20             | 10,00%        |
|                                                         |             | 91 | COBERTURA PADRÃO SIMPLES +              | 0,180 | 20             | 10,00%        |
|                                                         |             | 92 | COBERTURA PADRÃO MÉDIO -                | 0,192 | 20             | 10,00%        |
|                                                         |             | 93 | COBERTURA PADRÃO MÉDIO                  | 0,246 | 20             | 10,00%        |
|                                                         |             | 94 | COBERTURA PADRÃO MÉDIO +                | 0,300 | 20             | 10,00%        |
|                                                         |             | 95 | COBERTURA PADRÃO SUPERIOR -             | 0,312 | 30             | 10,00%        |
|                                                         |             | 96 | COBERTURA PADRÃO SUPERIOR               | 0,456 | 30             | 10,00%        |
|                                                         |             | 97 | COBERTURA PADRÃO SUPERIOR +             | 0,600 | 30             | 10,00%        |

# **ANEXO IV -**

## **MATRÍCULA**



**REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**

REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE PARÁ DE MINAS - MINAS GERAIS  
Rua Manoel Batista, 175, Sala 203 - Centro - Pará de Minas-MG - Telefone: (37)3232-1065  
Oficial Interino: Alexandre Mendes Ferreira de Melo



**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**REGISTRO GERAL**

LIVRO N.º 2 - BG...

44

MATRÍCULA N.º 13.735- DATA 03 de dezembro de 1984.

**IMÓVEL:** Um lote de terreno, sem benfeitorias, sujeito as exigências do Plano Diretor, de n.º 14 (quatorze) da quadra A- situado à rua João José Guimarães, no Bairro Ozanam à Vila Santa Isabel, nesta cidade de Pará de Minas-MG, com a área de 360,00 m2 (trezentos e sessenta metros quadrados), dentro das seguintes medidas e confrontações: frente 12,00 metros para a rua João José Guimarães; fundos: 12,00 metros confrontando com a Cia. Industrial Be- lo Horizonte; lateral direita: 30,00 metros confrontando com o lote n.º 13 e lateral esquer- da: 30,00 metros confrontando com o lote n.º 15.

**PROPRIETÁRIOS:** Isabel Jacinta de Queiroz, doméstica e seu marido Domingos Ferreira de Quei- roz, lavrador, brasileiros, casados, residentes e domiciliados nesta cidade de Pará de Mi- nas-MG.

**REGISTRO ANTERIOR:** n.º 35.982, folhas 52 do livro 3-AO, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pará de Minas-MG, e sc

**R-1-13.735:** protocolo 33.233, folhas 555, livro 1-B em 03 de dezembro de 1984. **TRANSMITENTES** Isabel Jacinta de Queiroz, doméstica e seu marido Domingos Ferreira de Queiroz, lavrador, brasileiros, casados, residentes e domiciliados nesta cidade de Pará de Minas-MG. **ADQUIREN- TE:** SR. WILSON VITAL DA SILVA, brasileiro, casado, lavrador, residente e domiciliado na Co- lônia Raul Soares do Município de Onça de Pitangui, desta Comarca. **COMPRA E VENDA:** Escritu- ra pública datada de 04 de outubro de 1974, pelo Tabelião do cartório do 1.º Ofício de Notas desta Comarca, Livro n.º 76, folhas 143. **VALOR:** R\$ 2.000,00 (dois mil cruzeiros) - valor pelo qual o Sr. Wilson Vital da Silva, acima qualificado, adquire o imóvel constante da presen- te. Emol. R\$ 36.000,00 Tx. R\$ 7.200,00 fls. 16 Ad. O referido é verdade e dou fé. Pará de Mi- nas, 03 de dezembro de 1984. O Oficial.

**R-2-13.735:** protocolo 33.234, folhas 555, livro 1-B em 03 de dezembro de 1984. **TRANSMITE- TE:** Wilson Vital da Silva, lavrador e sua mulher dona Maria de Lourdes Fernandes Silva, do lar, brasileiros, casados, inscritos no CPF. sob o n.º 297.735.806-44, residentes e domici- lados no município de Onça de Pitangui-MG. **ADQUIRENTE:** SRA. ROSA CÂNDIDA DA SILVA, brasi- leira, viúva, do lar, inscrita no CPF. sob o n.º 397.974.146-04, aqui residente. **COMPRA E VENDA:** Escritura Pública datada de 02 (dois) de janeiro de 1980, pelo Tabelião do Cartório do 3.º Ofício de Notas, desta Comarca, Livro n.º 167, folhas 193. **VALOR:** R\$ 90.000,00 (cinquenta mil cruzeiros), valor pelo qual a Sra. Rosa Cândida da Silva, acima qualificada adquire o imóvel constante da presente matrícula. Emol. R\$ 22.500,00 Tx. R\$ 4.500,00 Lcx. 01 fls. 16 Ad. O referido é verdade e dou fé. Pará de Minas, 03 de dezembro de 1984. O Oficial.

**R-3-13.735:** protocolo 33.235, folhas 555, livro 1-B em 03 de dezembro de 1984. **TRANSMITENTE** Sra. Rosa Cândida da Silva, brasileira, doméstica, viúva, aqui residente e domiciliada, CPF. n.º 397.974.146-04. **ADQUIRENTE:** SR. JOSÉ SILVA PEREIRA, brasileiro, solteiro, maior, opera- rio, aqui residente e domiciliado, portador do CPF. n.º 275.809.626-93. **COMPRA E VENDA:** Escritura Pública datada de 15 de janeiro de 1981, pelo Tabelião do cartório do 2.º Ofício de No- tas desta Comarca, Livro n.º 247, folhas 059/060. **VALOR:** R\$ 90.000,00 (noventa mil cruzeiros) - valor pelo qual o Sr. José Silva Pereira, acima qualificado, adquire o imóvel constante da presente matrícula. Emolumentos: R\$ 22.500,00. Tx. R\$ 4.500,00 Lcx. 01 fls. 16 Ad. O referido é verdade e dou fé. Pará de Minas, 03 de dezembro de 1984. O Oficial.

**R-4-13.735:** protocolo 33.236, folhas 555, livro 1-B em 03 de dezembro de 1984. **TRANSMITENTE** José da Silva Pereira, brasileiro, solteiro, maior, operador, inscrito no CPF sob o n.º ... 275.809.626-93, aqui residente. **ADQUIRENTE:** 1) MARIA APARECIDA DA SILVA, solteira, com 20 anos de idade, do lar, CPF. n.º 363.395.556-04; 2) VALDECIR RAFAEL DA SILVA, com 18 anos de idade, solteiro, filho de Geraldo Rafael da Silva (falecido) e Dona Rosa Cândida da Silva; 3) MOACYR RAFAEL DA SILVA, com 17 anos de idade, solteiro, CPF. n.º 442.107.106-44, todos resi- dentes nesta cidade, assistidos por sua mãe Rosa Cândida da Silva, brasileira, viúva, do lar, aqui residente. **COMPRA E VENDA:** Escritura Pública datada de 19 (dezenove) de janeiro de 1981, pelo Tabelião do Cartório do 3.º Ofício de Notas, desta Comarca, Livro n.º 173, folhas. 107. **VALOR:** R\$ 90.000,00 (noventa mil cruzeiros), valor pelo qual Maria Aparecida da Silva e Valdecir Rafael da Silva e Moacyr Rafael da Silva, acima qualificados, adquirem o imóvel constante da presente matrícula. Emol. R\$ 22.500,00 Tx. R\$ 4.500,00 Lcx. 01 fls. 16 Ad. O referido é verdade e dou fé. Pará de Minas, 03 de dezembro de 1984. O Oficial.

**AV-3-13.735:** protocolo 35.028, folhas 19, livro 1-C em 29 de junho de 1985. **AVERBAÇÃO DE CONS- TRUÇÃO:** Proceda-se a esta averbação nos termos do requerimento feito ao titular deste carto- rio por Maria Aparecida Silva, brasileira, solteira, industrial, CPF. n.º 363.395.556-04, re- sidente nesta cidade; Valdecir Rafael da Silva, brasileiro, solteiro, maior, pai de, CPF. n.º 572.342.566-87 e Moacyr Rafael da Silva, brasileiro, solteiro, industrial, maior, residen- te nesta cidade, o qual juntou uma certidão de característica, datada de 24 de abril de 1985, outra datada de 17 de maio de 1985, um Habite-se número 069/85, datada de 24 de abril de 1985, todas expedidas pela Prefeitura Municipal de Pará de Minas, bem como uma Declaração firmada pelos proprietários Maria Aparecida da Silva, Valdecir Rafael da Silva e Moacyr Rafael da Silva, a qual declara que o imóvel constante da presente averbação, executado sem uso de obra assalariada, e constituído de residência unifamiliar, destinada a uso próprio, com área cons- truída não excedente a 70 m2, ficando dispensada, em consequência, a apresentação do CND-Cer- tificado Negativo de Débito expedido pelo IPTA, para constar a construção do prédio de suas propriedades, situado a rua João José Guimarães n.º 14, Bairro São Pedro, nesta cidade, con- struído no lote 14 da quadra A, com as seguintes características: 02 quartos, 01 sala, 01 co- zinha, 01 varanda, 01 gabinete sanitário, 01 porão com 02 cômodos, total de área construída de 69,93 m2 (sessenta e nove metros e noventa e três centímetros quadrados), sendo ao mesmo o valor de R\$ 4.000.000 (quatro milhões de cruzeiros); cognata ainda que o Bairro Ozanam, onde esta situado o lote n.º 14 da quadra A, é da Rua João José Guimarães, atualmente denominada "BAIRRO SÃO PEDRO". Emolumentos: R\$ 66,00 fls. 13.370 Lcx. 01 fls. 23. CND n.º 186452c-mad. O refe-

**CERTIDÃO**

SERIE IF 1712479



Número do documento: 26031315432658900010640209854  
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26031315432658900010640209854  
Assinado eletronicamente por: ABILIO ALVES MARZAGAO FILHO - 13/03/2026 15:43:26

Num. 10644067835 - Pág. 2

CERTIDÃO Nº. 004994, continuação da fls. 1

## REGISTRO DE IMÓVEIS

### REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 2\_BG.....

rido é verdade e dou fé. Pará de Minas, 25 de Junho de 1985. *Suppl. 2004*

A realização de registros ou averbações em serventias de registro de imóveis, com base em escritura pública, exige o recolhimento de parcelas destinadas aos órgãos indicados na lei, com sua referência na escritura, incluindo aquelas lavradas em outras unidades da Federação, nos termos do art. 5º-A da Lei nº. 15.424/2004

#### CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei nº. 6015/73, é reprodução fiel da matrícula a que se refere.

Pará de Minas, 06 de Março de 2026.

*F. Melo*

REGISTRO DE IMÓVEIS-COMARCA DE PARÁ DE MINAS-MG  
Fabiana Eleutério Lopes Ferreira de Melo

PODER JUDICIÁRIO - TJMG  
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PARÁ DE MINAS-MG

Selo de Consulta Nº JY130607  
Código de Segurança: 2734.0090.3210.1634

Quantidade de Atas Praticadas: 001  
Ata(s) praticadas por: Fabiana Eleutério Lopes Ferreira de Melo

Emol: R\$30,36 + TF: R\$10,72 = Valor Final: R\$41,08 - ISSQN: R\$0,00

Consulte a validade deste Selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>

CERTIDÃO



Número do documento: 26031315432658900010640209854  
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26031315432658900010640209854>  
 Assinado eletronicamente por: ABILIO ALVES MARZAGAO FILHO - 13/03/2026 15:43:26

Num. 10644067835 - Pág. 3

# **ANEXO V**

## **GUIAS DE ARRECADAÇÃO DO IPTU**

| MUNICÍPIO DE PARÁ DE MINAS                                                                                                                                                         |  |  |  | Unidade              | Área do Terreno(m²) | Valor (m²) do Terreno    | Valor Venal Terreno    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|----------------------|---------------------|--------------------------|------------------------|
| DAM - DOCUMENTO DE ARRECADAÇÃO MUNICIPAL                                                                                                                                           |  |  |  | 1                    | 360,00              | 111,62                   | 48.219,38              |
| IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO 2026                                                                                                                                          |  |  |  | Área Constr. Unidade | Área Total Constr.  | Valor (m²) da Construção | Valor Venal Construção |
| Identificação do Contribuinte:                                                                                                                                                     |  |  |  | 123,10               | 123,10              | 678,75                   | 105.145,25             |
| 3901 - MARIA APARECIDA DA SILVA                                                                                                                                                    |  |  |  | Área Terrestre       | Fração Ideal        | Alíquota                 | Valor Venal Imóvel     |
| Rua JOAO JOSE GUIMARAES, Nº 165 - SAO PEDRO - Pará de Minas(MG)(35660224)                                                                                                          |  |  |  | 12,00                | 1,00                | 0,20                     | 153.364,63             |
| CPF/CNPJ: 363.395.556-91                                                                                                                                                           |  |  |  | Nº Cadastro          |                     | Inscrição Imobiliária    |                        |
|                                                                                                                                                                                    |  |  |  | Imóvel 17967         |                     | 017752.000               |                        |
| Objeto da Tributação:                                                                                                                                                              |  |  |  | Receta               |                     |                          |                        |
| Cadastro: Imóvel 17967 Inscrição Imobiliária: 017752.000                                                                                                                           |  |  |  | IPTU                 |                     |                          |                        |
| Rua: Rua - JOAO JOSE GUIMARAES Nº: 165 CEP: 35660224                                                                                                                               |  |  |  | COLETA DE LIXO       |                     |                          |                        |
| Bairro: SAO PEDRO Complemento:                                                                                                                                                     |  |  |  | Valor                |                     |                          |                        |
| Quadra: A Lote: 14 Loteamento: SAO PEDRO                                                                                                                                           |  |  |  | 306,73               |                     |                          |                        |
|                                                                                                                                                                                    |  |  |  | 359,68               |                     |                          |                        |
| RECEBER ATÉ O VENCIMENTO. PAGÁVEL NAS AGÊNCIAS DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CASAS LOTÉRICAS, ITAÚ, MERCANTIL DO BRASIL, CREDIRURAL, SANTANDER, ASCICRED, BANCOOB E BANCO DO BRASIL. |  |  |  | Total do Lançamento  |                     |                          |                        |
| Emitido em: 05/03/2026 às 13:55:46 por marianaqueiroz                                                                                                                              |  |  |  | 666,41               |                     |                          |                        |

| MUNICÍPIO DE PARÁ DE MINAS |               |                      |                 | Via Contribuinte |  |  |  |
|----------------------------|---------------|----------------------|-----------------|------------------|--|--|--|
| Inscrição Cadastral        | Cód. Cadastro | IPU                  | Parcela         |                  |  |  |  |
| 017752.000                 | Imóvel 17967  | 2026                 | UNICA           |                  |  |  |  |
| Vencimentos                | Guia          | Valor da Parcela R\$ | Desconto R\$    |                  |  |  |  |
| 11/04/2026                 | 16980005      | 635,74               | 30,67           |                  |  |  |  |
| Multa R\$                  | Juro R\$      | Correção R\$         | Valor Total R\$ |                  |  |  |  |
| 0,00                       | 0,00          | 0,00                 | 635,74          |                  |  |  |  |

| MUNICÍPIO DE PARÁ DE MINAS                              |              |           |          | IPU          | Parcela         | Cód. Cadastro | Vencimentos |
|---------------------------------------------------------|--------------|-----------|----------|--------------|-----------------|---------------|-------------|
|                                                         |              |           |          | 2026         | UNICA           | Imóvel 17967  | 11/04/2026  |
| Valor da Parcela R\$                                    | Desconto R\$ | Multa R\$ | Juro R\$ | Correção R\$ | Valor Total R\$ |               |             |
| 635,74                                                  | 30,67        | 0,00      | 0,00     | 0,00         | 635,74          |               |             |
| 81650000006-1 35743098202-9 60411016980-1 00500000011-6 |              |           |          |              |                 |               |             |



O QR CODE tem validade até o vencimento da guia. Após o prazo, emitir novo documento.



Número do documento: 26031315432658900010640209854

<https://pje.fmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26031315432658900010640209854>

Assinado eletronicamente por: ABILIO ALVES MARZAGAO FILHO - 13/03/2026 15:43:26

Num. 10644067835 - Pág. 1

# **ANEXO VI.**

## **ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART)**



**Anotação de Responsabilidade Técnica - ART**  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

**CREA-MG**

**ART OBRA / SERVIÇO**  
Nº MG20264791442

**Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais**

INICIAL

**1. Responsável Técnico**

**GUSTAVO PIRES VALADAO**

Título profissional: **ENGENHEIRO DE PRODUÇÃO-CIVIL**

RNP: **1409386210**

Registro: **MG0000135837D MG**

**2. Dados do Contrato**

Contratante: **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS - TJMG**

CPF/CNPJ: **21.154.554/0001-13**

RUA AVENIDA RAJA GABAGLIA

Nº: **1753**

Complemento:

Bairro: **LUXEMBURGO**

Cidade: **BELO HORIZONTE**

UF: **MG**

CEP: **30380900**

Contrato: **Não especificado**

Celebrado em: **02/01/2024**

Valor: **R\$ 1.000,00**

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional: **Outros**

**3. Dados da Obra/Serviço**

RUA AVENIDA RAJA GABAGLIA

Nº: **1753**

Complemento:

Bairro: **LUXEMBURGO**

Cidade: **BELO HORIZONTE**

UF: **MG**

CEP: **30380900**

Data de Início: **01/01/2025**

Previsão de término: **31/12/2025**

Coordenadas Geográficas: **0, 0**

Finalidade: **JUDICIAL**

Código: **Não Especificado**

Proprietário: **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS - TJMG**

CPF/CNPJ: **21.154.554/0001-13**

**4. Atividade Técnica**

| 18 - Execução                                                                                  | Quantidade | Unidade |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------|
| 86 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE IMÓVEIS > #1.1.9.3 - PRA FINS RESIDENCIAIS    | 28,00      | un      |
| 86 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE IMÓVEIS > #1.1.9.2 - PARA FINS COMERCIAIS     | 28,00      | un      |
| 86 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE IMÓVEIS > #1.1.9.6 - TERRENO, LOTE OU GLEBA   | 28,00      | un      |
| 75 - Perícia > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE IMÓVEIS > #1.1.9.3 - PRA FINS RESIDENCIAIS  | 28,00      | un      |
| 75 - Perícia > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE IMÓVEIS > #1.1.9.2 - PARA FINS COMERCIAIS   | 28,00      | un      |
| 75 - Perícia > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE IMÓVEIS > #1.1.9.6 - TERRENO, LOTE OU GLEBA | 28,00      | un      |

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder à baixa desta ART

**5. Observações**

Processos nºs: 5008237-84.2023.8.13.0521, 5001534-43.2022.8.13.0596, 5006974-12.2025.8.13.0209, 5229272-21.2024.8.13.0024, 5003219-07.2016.8.13.0231, 5011919-03.2023.8.13.0471, 5258106-34.2024.8.13.0024, 5022626-25.2021.8.13.0433, 5009288-35.2025.8.13.0433, 5003181-93.2021.8.13.0245, 5003429-28.2025.8.13.0210, 1136575-91.2009.8.13.0471, 5011154-66.2022.8.13.0471, 0010023-11.2010.8.13.0133, 5000611-41.2019.8.13.0525, 5017385-44.2022.8.13.0525, 5002610-65.2023.8.13.0694, 5044523-59.2025.8.13.0079, 5003277-59.2019.8.13.0090, 5004816-84.2021.8.13.0114, 5004699-60.2020.8.13.0114, 5002046-96.2018.8.13.0317, 0021122-03.2013.8.13.0317, 5010951-47.2023.8.13.0317, 5008466-27.2023.8.13.0471, 5026459-11.2024.8.13.0313, 5018481-42.2024.8.13.0079, 5004231-32.2024.8.13.0090

**6. Declarações**

- Declaro estar ciente de que devo cumprir as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que meus dados pessoais e eventuais documentos por mim apresentados nesta solicitação serão utilizados conforme a Política de Privacidade do CREA-MG, que encontra-se à disposição no seguinte endereço eletrônico: <https://www.crea-mg.org.br/transparencia/legpd/politica-privacidade-dados>. Em caso de cadastro de ART para PESSOA FÍSICA, declaro que informei ao CONTRATANTE e ao PROPRIETÁRIO que para a emissão desta ART é necessário cadastrar nos sistemas do CREA-MG, em campos específicos, os seguintes dados pessoais: nome, CPF e endereço. Por fim, declaro que estou ciente que é proibida a inserção de qualquer dado pessoal no campo "observação" da ART, seja meu ou de terceiros.

- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que não posso compartilhar a ART com terceiros sem o devido consentimento do contratante e/ou do(a) proprietário(a), exceto para cumprimento de dever legal.

**7. Entidade de Classe**

IBAPE-MG - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de Minas Gerais

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-mg.sitac.com.br/publico/>, com a chave: 66d2y  
Impresso em: 24/03/2025 às 21:19:00 por: ip: 162.255.99.195

www.crea-mg.org.br  
Tel: 0800 031 2732

atendimento@crea-mg.org.br  
Fax:





**Anotação de Responsabilidade Técnica - ART**  
**Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977**

**CREA-MG**

**ART OBRA / SERVIÇO**  
**Nº MG20264791442**

**Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais**

INICIAL

**8. Assinaturas**

Declaro serem verdadeiras as informações acima

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
Local data

GUSTAVO PIRES VALADAO - CPF: 083.993.986-33

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS - TJMG - CNPJ:  
21.164.654/0001-13

**9. Informações**

\* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

**10. Valor**

Valor da ART: R\$ 108,39 Registrada em: 24/03/2026 Valor pago: R\$ 108,39 Nosso Número: 8612251357

A autenticidade deste ART pode ser verificada em: <https://crea-mg.sitac.com.br/publico/>, com a chave: 68d2y  
Impresso em: 24/03/2026 às 21:19:02 por: ip: 162.255.99.195

[www.crea-mg.org.br](http://www.crea-mg.org.br)  
Tel: 0800 031 2732

[atendimento@crea-mg.org.br](mailto:atendimento@crea-mg.org.br)  
Fax:

