

UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS  
CURSO DE ESPECIALIZAÇÃO EM CONSTRUÇÃO CIVIL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS PARA PERÍCIAS JUDICIAIS

Autor: Lorena Moura de Freitas

Orientador: Prof. Dr. Adriano de Paula e Silva

Agosto/2016

LORENA MOURA DE FREITAS

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS PARA PERÍCIAS JUDICIAIS

Monografia apresentada ao Curso de Especialização em Construção Civil da Escola de  
Engenharia da UFMG

Área: Gestão e Avaliação nas Construções

Orientador: Prof. Dr. Adriano de Paula e Silva

Belo Horizonte

Escola de Engenharia da UFMG

2016

F866a	<p>Freitas, Lorena Moura de. Avaliação de imóveis para perícias judiciais [manuscrito] / Lorena Moura de Freitas. – 2016. viii, 56 f., enc.: il.</p> <p>Orientador: Adriano de Paula e Silva.</p> <p>Monografia apresentada ao Curso de Especialização em Construção Civil da Escola de Engenharia da Universidade Federal de Minas Gerais.</p> <p>Bibliografia: f. 56.</p> <p>1. Construção civil. 2. Construção civil - Perícia. 3. Bens imóveis - Avaliação. 4. Engenharia legal. I. Silva, Adriano de Paula e. II. Universidade Federal de Minas Gerais. Escola de Engenharia. III. Título.</p> <p>CDU: 69</p>
-------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**ATA DE DEFESA DE MONOGRAFIA**

ALUNO: LORENA MOURA DE FREITAS

MATRÍCULA: 2014723936

**RESULTADO**

Aos 30 dias do mês de agosto de 2016 realizou-se a defesa da MONOGRAFIA de autoria do aluno acima mencionado sob o título:

"AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS PARA PERÍCIAS JUDICIAIS"

Após análise, concluiu-se pela alternativa assinalada abaixo:

 APROVADO APROVADO COM CORREÇÕES REPROVADONOTA: 90CONCEITO: A**BANCA EXAMINADORA:**

Prof. Dr. Adriano de Paula e Silva

Nome

Assinatura

Profª. Drª. Cristiane Machado Parisi Jonov

Nome

Assinatura

O candidato faz jus ao grau de "ESPECIALISTA EM CONSTRUÇÃO CIVIL: "GESTÃO E AVALIAÇÕES NAS CONSTRUÇÕES"

Belo Horizonte, 30 de agosto de 2016

Coordenador do Curso  
Prof. Antonio Néves  
de Carvalho Júnior

Coordenador do Curso

## RESUMO

Este trabalho foi realizado com o objetivo de esclarecer os conceitos envolvidos em uma avaliação de imóveis urbanos para uma perícia judicial. Foi realizada uma revisão bibliográfica no novo Código de Processo Civil, sancionado em março de 2015 e na NBR 14.653. Também consta neste trabalho o estudo de caso de um laudo de avaliação de perícia de desapropriação para conhecimento da execução prática de uma avaliação de imóveis. Após o estudo de caso, foi constatado que o mesmo foi embasado nas normas técnicas aplicáveis, bem como em conformidade aos critérios exigidos pelo Código de Processo Civil.

Palavras chave: avaliação de imóveis, perícias de engenharia.

## Lista de Notações, Abreviaturas

NBR = Norma Brasileira

Art = artigo

IBAPE = Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia

CREA = Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia

CONFEA = Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia

RT = Responsável Técnico

NB = Norma Brasileira

ABNT = Associação Brasileira de Normas Técnicas

CPC = Código de Processo Civil

SINDUSCON = Sindicato da Indústria da Construção Civil de Minas Gerais

CUB = Custo Unitário Básico

Lista de Quadro

Quadro 1 - Quadro Resumo das Avaliações das Benfeitorias Complementares.....53

Lista de Figura

Figura 1 - Vista aérea do imóvel objeto desta desapropriação .....31

## Lista de Fotografias

Fotografia 1 - Vista geral da casa no lote 6 e parte do lote 7 .....	33
Fotografia 2 - Vista da rampa de acessos à varanda da casa .....	33
Fotografia 3 - Vista da varanda coberta da casa.....	34
Fotografia 4 - Vista da varanda coberta com laje .....	34
Fotografia 5 - Vista da varanda lateral com piso em pedra São Tomé .....	35
Fotografia 6 - Vista da piscina com piso em pedra São Tomé ao redor .....	35
Fotografia 7 - Vista da área com piso em pedra São Tomé atrás da piscina .....	36
Fotografia 8 - Vista da rampa junto ao portão com acionamento mecânico.....	36
Fotografia 9 - Vista da escada de acesso à garagem no lote 7 .....	37
Fotografia 10 - Vista da interna da garagem no lote 7 .....	37
Fotografia 11 - Vista do portão da garagem .....	38
Fotografia 12 - Vista de outra garagem com terraço situada no lote 6 .....	38
Fotografia 13 - Vista da porta de acesso a garagem no lote 6 .....	39
Fotografia 14 - Vista interna da garagem no lote 6 .....	39
Fotografia 15 - Vista de porta aço existente na garagem do lote 6 .....	40
Fotografia 16 - Vista do piso cimentado da garagem .....	40
Fotografia 17 - Vista da sala de estar da casa.....	41
Fotografia 18 - Vista da copa com a cozinha ao fundo da casa .....	41
Fotografia 19 - Vista da cozinha da casa .....	42
Fotografia 20 - Vista do quarto 1 da casa .....	42
Fotografia 21 - Vista do banho social.....	43
Fotografia 22 - Vista do quarto 2 da casa .....	43
Fotografia 23 - Vista do quarto 3 da casa .....	44
Fotografia 24 - Vista do quarto 4, suíte da casa .....	44
Fotografia 25 - Vista da suíte do quarto 4 .....	45
Fotografia 26 - Vista do portão de acesso aos fundos da casa.....	45
Fotografia 27 - Vista do corredor atrás da casa.....	46
Fotografia 28 - Vista da fossa séptica existente no imóvel.....	46

## Sumário

1. Introdução .....	1
2. Objetivo .....	3
3. Revisão Bibliográfica .....	4
3.1. A Perícia Judicial .....	4
Definições .....	5
Nomeação, Escusa e Impedimento .....	5
Ética .....	10
Desempenho .....	11
Laudo pericial .....	13
Honorários .....	14
3.2. Novo Código de Processo Civil.....	16
Atividades Básicas .....	20
Metodologia .....	25
Especificação das avaliações .....	29
Laudo de Avaliação.....	30
4. Estudo de Caso .....	31
5.1. Introdução .....	31
5.2. Localização .....	31
5.3. Vistoria .....	32
5.4. Avaliação do Imóvel .....	47
5. Conclusões.....	55
6. Bibliografia.....	56

## 1. Introdução

A Avaliação de Imóveis se trata do cálculo do valor de um determinado bem. Este dado é de extrema importância em perícias judiciais uma vez que os valores relacionados aos imóveis são, frequentemente, questionados pelas partes interessadas. Muitas vezes a determinação do valor do imóvel se fazem necessárias para casos de desapropriações e divisão de bens, dentre outras situações.

É muito comum que os valores dos imóveis sejam questionados por ocorrer uma discrepância ou por falta de concordância em relação aos valores informados dos mesmos. Isso advém dos mais diversos motivos como, por exemplo, reformas, ampliação do imóvel e interferências no entorno do mesmo, como criação de avenidas, melhorias no saneamento básica e ampliação do comércio ao longo dos anos.

Como isso, os imóveis passam por valorização ou desvalorização não representadas em seus documentos ou até mesmo equívocos nos levantamentos iniciais. Em um processo judicial, na maioria das vezes se faz necessária a constatação do justo valor do imóvel, a fim de que o juiz possa realizar sua sentença.

Para tal, o juiz nomeia um perito com devido conhecimento técnico sobre o assunto que irá realizar a perícia a fim de se obter o valor real e atual do imóvel em questão.

A perícia deverá ser representada por um laudo pericial, que deverá ser elaborado com toda fundamentação utilizada na condução da perícia. Não só o laudo pericial como também todos os fatores que englobam o processo serão considerados como prova pericial.

O perito deverá ter além de todo o conhecimento técnico para elaboração da perícia, também deverá ter conhecimento do Código de Processo Civil, bem como todos os prazos, leis e regras.

Neste trabalho serão abordados os conceitos relacionados à uma avaliação de imóveis para uma Perícia Judicial.

## 2. Objetivo

Tendo em vista a atual demanda de avaliações de imóveis para perícias judiciais de forma justa e correta, o objetivo deste trabalho é esclarecer os conceitos e as etapas relacionadas à avaliação de imóveis para uma perícia judicial.

Com o intuito de atingir ao objetivo geral de interesse têm-se como objetivos específicos realizar uma revisão no código de processo civil e na norma técnica para avaliação de bens. Também será realizado um estudo de caso de uma avaliação de imóvel para uma ação de desapropriação com o objetivo de verificar, de forma prática, a execução de uma perícia judicial embasada nas leis e normas técnicas aplicáveis.

### 3. Revisão Bibliográfica

#### 3.1. A Perícia Judicial

Em um processo judicial a perícia se trata de um instrumento utilizado pelo juiz, que não possui o conhecimento técnico e científico necessário para apurar os fatos específicos da área da Engenharia Civil para o julgamento do processo. Portanto, para a realização da perícia judicial se faz necessária a nomeação do perito pelo juiz.

Segundo o Código de Processo Civil, a perícia judicial é denominação legal que contempla três espécies de prova realizadas pelos peritos, sendo elas, o exame, a vistoria e a avaliação. O exame é a análise dos fatos em pessoas, documentos e coisas móveis. A vistoria é a constatação descrita para apuração dos fatos e estados de bens examinados. Já a avaliação é a atribuição de valor, direitos ou obrigações determinados por critérios técnicos.

O procedimento pelo qual ocorre o processo são regidos pelo Código de Processo Civil (CPC). Os peritos nomeados pelo juiz devem seguir criteriosamente as regras contidas no CPC.

Regulados pelo CPC e sujeito à ele, encontram-se três tipos de processo:

- Processo de conhecimento ou de cognição: cujo objetivo se trata basicamente da declaração do direito;
- Processo de execução: cujo objetivo é satisfazer a obrigação certa, líquida e exigível;
- Processo cautelar: cujo objetivo é garantir a eficácia do resultado dos dois primeiros, mediante providências urgentes e provisórias.

Definições

### **Perito**

O perito é o profissional, devidamente habilitado e dotado de conhecimentos técnicos, nomeado por um juiz, responsável pela elaboração da prova pericial.

### **Assistente Técnico**

O assistente técnico é o profissional assim como o perito, devidamente habilitado e dotado de conhecimento técnicos, indicado e contratado pela parte para orientá-la e assisti-la nos trabalhos periciais e quando necessário, emitir seu parecer técnico.

### **Avaliação de Bens**

A avaliação é uma atividade cujo objetivo é realizar uma determinação quantitativa, qualitativa ou monetária de bens, de forma técnica, para uma finalidade, data e local especificado.

Nomeação, Escusa e Impedimento

### **Nomeação**

Numa perícia judicial o juiz realizará a nomeação do perito que irá elaborar a perícia, conforme consta no CPC:

Art. 156. O juiz será assistido por perito quando a prova do fato depender de conhecimento técnico ou científico.

§ 1º Os peritos serão nomeados entre os profissionais legalmente habilitados e os órgãos técnicos ou científicos devidamente inscritos em cadastro mantido pelo tribunal ao qual o juiz está vinculado.

§ 2º Para formação do cadastro, os tribunais devem realizar consulta pública, por meio de divulgação na rede mundial de computadores ou em jornais de grande circulação, além de consulta direta a universidades, a conselhos de classe, ao Ministério Público, à Defensoria Pública e à Ordem dos Advogados do Brasil, para a indicação de profissionais ou de órgãos técnicos interessados.

No momento da nomeação o perito deve observar ainda a Lei nº 5.194, de 24/12/66, regulamenta o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo como profissionais privativos para a atividade de perito judicial de engenharia. Também consta nas seguintes resoluções do Confea:

- Resolução nº 218/73 – Estabelece as atribuições profissionais e discrimina as atividades pertinentes às diferentes modalidades profissionais da engenharia, arquitetura, agronomia e das demais profissões da área tecnológica;
- Resolução nº 282/83 – Torna obrigatória a citação do número da carteira profissional e da especialidade dos profissionais em todas as suas manifestações;
- Resolução nº 345/90 – Regulamenta a atividade de engenheiros, arquitetos e outros como peritos, conforme abaixo parcialmente transcrito:

Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geológicos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, **as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos** relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública,

recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas no Creas.

Em algumas perícias o juiz poderá nomear mais de um perito, em casos especiais como conta no seguinte artigo do CPC:

Art. 475. Tratando-se de perícia complexa que abranja mais de uma área de conhecimento especializado, o juiz poderá nomear mais de um perito, e a parte, indicar mais de um assistente técnico.

### **Escusa**

O perito nomeado poderá se escusar a realizar a perícia conforme consta no CPC:

Art. 157. O perito tem o dever de cumprir o ofício no prazo que lhe designar o juiz, empregando toda sua diligência, podendo escusar-se do encargo alegando motivo legítimo.

§ 1º A escusa será apresentada no prazo de 15 (quinze) dias, contado da intimação, da suspeição ou do impedimento supervenientes, sob pena de renúncia ao direito a alegá-la.

§ 2º Será organizada lista de peritos na vara ou na secretaria, com disponibilização dos documentos exigidos para habilitação à consulta de interessados, para que a nomeação seja distribuída de modo equitativo, observadas a capacidade técnica e a área de conhecimento.

Seguem-se alguns dos motivos legítimos de escusa:

- Quando a perícia é relativa a matéria sobre a qual o perito se considere inabilitado para realizar;
- Sobre questão a que não possa responder sem desonra própria ou de seu cônjuge, parente, amigo íntimo ou sem expô-lo a perigo de demanda ou dano patrimonial;
- Sobre fatos cuja divulgação importe em violação de segredo profissional;
- A circunstância de já estar anteriormente compromissado em outras perícias, que não lhe permitam cumprir os prazos fixados;

## **Substituição**

Além dos motivos para escusa, os peritos também podem ser impedimentos de realizar as perícias e serem substituídos, conforme define o art. 467 do CPC:

Art. 467. O perito pode escusar-se ou ser recusado por impedimento ou suspeição.

Parágrafo único. O juiz, ao aceitar a escusa ou ao julgar procedente a impugnação, nomeará novo perito.

O artigo 468 do CPC cita os motivos para substituição dos peritos.

Art. 468. O perito pode ser substituído quando:

I – faltar-lhe conhecimento técnico ou científico;

II – sem motivo legítimo, deixar de cumprir o encargo no prazo que lhe foi assinado.

§ 1º No caso previsto no inciso II, o juiz comunicará a ocorrência à corporação profissional respectiva, podendo, ainda, impor multa ao perito, fixada tendo em vista o valor da causa e o possível prejuízo decorrente do atraso no processo.

§ 2º O perito substituído restituirá, no prazo de 15 (quinze) dias, os valores recebidos pelo trabalho não realizado, sob pena de ficar impedido de atuar como perito judicial pelo prazo de 5 (cinco) anos.

§ 3º Não ocorrendo a restituição voluntária de que trata o § 2º, a parte que tiver realizado o adiantamento dos honorários poderá promover execução contra o perito, na forma dos artigos 513 e seguintes deste Código, com fundamento na decisão que determinar a devolução do numerário.

## **Suspeição**

Art. 148. Aplicam-se os motivos de impedimento e de suspeição:

III – aos demais sujeitos imparciais do processo.

§ 1º A parte interessada deverá arguir o impedimento ou a suspeição, em petição fundamentada e devidamente instruída, na primeira oportunidade em que lhe couber falar nos autos.

§ 2º O juiz mandará processar o incidente em separado e sem suspensão do processo, ouvindo o arguido no prazo de 15 (quinze) dias e facultando a produção de prova, quando necessária.

§ 3º Nos tribunais, a arguição a que se refere o § 1º será disciplinada pelo regimento interno.

§ 4º O disposto nos §§ 1º e 2º não se aplica à arguição de impedimento ou de suspeição de testemunha.

O perito deve observar outra razão a caracterizar impedimento, por questões de natureza ética, da nomeação de Perito Judicial nos processos em que tenha atuado como Assistente Técnico e/ou prestador de serviço de alguma das partes, cujos feitos ainda não tenham sido julgados, conforme consta no item “6” alínea “j” do Código de Ética do Ibape/SP.

Ainda conforme o CPC tem-se:

Art. 466. O perito cumprirá escrupulosamente o encargo que lhe foi cometido, independentemente de termo de compromisso.

§ 1º Os assistentes técnicos são de confiança da parte e não estão sujeitos a impedimento ou suspeição.

§ 2º O perito deve assegurar aos assistentes das partes o acesso e o acompanhamento das diligências e dos exames que realizar, com prévia comunicação, comprovada nos autos, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias.

## Ética

O perito nomeado deve ser idôneo e dotado de conhecimentos técnicos específicos sobre a matéria objeto da perícia e deve ter uma conduta ética conforme consta no artigo 158 do CPC:

Art. 158. O perito que, por dolo ou culpa, prestar informações inverídicas responderá pelos prejuízos que causar à parte e ficará inabilitado para atuar em outras perícias no prazo de dois a cinco anos, independentemente das demais sanções previstas em lei, devendo o juiz comunicar o fato ao respectivo órgão de classe para adoção das medidas que entender cabíveis.

Ainda sobre a natureza ética da atuação do perito, consta no Código de Ética Profissional do Confea que:

Art. 9º No exercício da profissão são deveres do profissional:

Parte II alínea “d”: Desempenhar sua profissão ou função nos limites de suas atribuições e capacidade pessoal de realização.

Parte III alínea “d”: Atuar com imparcialidade e impessoalidade em atos arbitrais e periciais.

Art. 10º No exercício da profissão são condutas vedadas ao profissional:

Parte I alínea “b”: Usar de privilégio profissional ou faculdade decorrente de função de forma abusiva, para fins discriminatórios ou para auferir vantagens pessoais.

Parte I alínea “c”: Prestar de má-fé orientação, proposta, prescrição técnica ou qualquer ato profissional que possa resultar em danos às pessoas ou a seus bens patrimoniais.

Parte II alínea “a”: Aceitar trabalho, contrato, emprego, função ou tarefa para os quais não tenha efetiva qualificação.

Em relação ao comportamento ético previsto na lei, o Código Civil vigente prescreve:

Art. 497 Sob pena de nulidade, não podem ser comprados, ainda que em hasta pública:

III – Pelos juízes, secretários de tribunais, arbitradores, **peritos** e outros serventuários ou auxiliares da justiça, os bens ou direitos sobre que se litigar em tribunal, juízo ou conselho, no lugar onde servirem, ou a que se estender a sua autoridade.

Desempenho

Em relação ao desempenho do perito, verifica-se algumas questões a serem observadas.

Art. 465. O juiz nomeará perito especializado no objeto da perícia e fixará de imediato o prazo para a entrega do laudo.

§ 1º Incumbe às partes, dentro de 15 (quinze) dias contados da intimação do despacho de nomeação do perito:

I – arguir o impedimento ou a suspeição do perito, se for o caso;

II – indicar assistente técnico;

III – apresentar quesitos.

O perigo poderá prorrogar o prazo para a entrega do laudo conforme consta no artigo 476 e nos prazos estabelecidos no artigo 477 do CPC:

Art. 476. Se o perito, por motivo justificado, não puder apresentar o laudo dentro do prazo, o juiz poderá conceder-lhe, por uma vez, prorrogação pela metade do prazo originalmente fixado.

Art. 477. O perito protocolará o laudo em juízo, no prazo fixado pelo juiz, pelo menos 20 (vinte) dias antes da audiência de instrução e julgamento.

§ 1º As partes serão intimadas para, querendo, manifestar-se sobre o laudo do perito do juízo no prazo comum de 15 (quinze) dias, podendo o assistente técnico de cada uma das partes, em igual prazo, apresentar seu respectivo parecer.

§ 2º O perito do juízo tem o dever de, no prazo de 15 (quinze) dias, esclarecer ponto:

I – sobre o qual exista divergência ou dúvida de qualquer das partes, do juiz ou do órgão do Ministério Público;

II – divergente apresentado no parecer do assistente técnico da parte.

§ 3º Se ainda houver necessidade de esclarecimentos, a parte requererá ao juiz que mande intimar o perito ou o assistente técnico a comparecer à audiência de instrução e julgamento, formulando, desde logo, as perguntas, sob forma de quesitos.

§ 4º O perito ou o assistente técnico será intimado por meio eletrônico, com pelo menos 10 (dez) dias de antecedência da audiência.

Com o intuito de dar melhores condições para a produção das provas periciais deve-se observar o artigo 474 e 480 do CPC:

Art. 474. As partes terão ciência da data e do local designados pelo juiz ou indicados pelo perito para ter início a produção da prova.

Art. 480. O juiz determinará, de ofício ou a requerimento da parte, a realização de nova perícia quando a matéria não estiver suficientemente esclarecida.

§ 1º A segunda perícia tem por objeto os mesmos fatos sobre os quais recaiu a primeira e destina-se a corrigir eventual omissão ou inexatidão dos resultados a que esta conduziu.

§ 2º A segunda perícia rege-se pelas disposições estabelecidas para a primeira.

§ 3º A segunda perícia não substitui a primeira, cabendo ao juiz apreciar o valor de uma e de outra.

#### Laudo pericial

O laudo pericial se trata de um relatório técnico escrito e fundamentado, realizado pelo perito nomeado pelo juiz, onde será relatado os resultados de exames e vistorias, bem como as avaliações necessárias a ele.

Segundo o CPC temos:

Art. 473. O laudo pericial deverá conter:

I – a exposição do objeto da perícia;

II – a análise técnica ou científica realizada pelo perito;

III – a indicação do método utilizado, esclarecendo-o e demonstrando ser predominantemente aceito pelos especialistas da área do conhecimento da qual se originou;

IV – resposta conclusiva a todos os quesitos apresentados pelo juiz, pelas partes e pelo órgão do Ministério Público.

§ 1º No laudo, o perito deve apresentar sua fundamentação em linguagem simples e com coerência lógica, indicando como alcançou suas conclusões.

§ 2º É vedado ao perito ultrapassar os limites de sua designação, bem como emitir opiniões pessoais que excedam o exame técnico ou científico do objeto da perícia.

§ 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.

## Honorários

Sobre os valores a serem cobrados pelo perito não há uma regra estabelecida. A quantia irá depender dos custos necessários para a realização da mesma, a capacidade financeira das partes, a responsabilidade pelo serviço a ser executado, a experiência do perito, a quantidade de horas necessárias à realização da perícia, dentre outros.

Os honorários do perito deverão ser apresentados ao juiz através de uma petição que será examinada pelas partes. O pagamento deverá ser feito pela parte que requereu a perícia ou ao Autor quando o pedido é comum ou requerido pelo juiz, conforme observa-se no artigo 82 e 83 do CPC:

Art. 82. Salvo as disposições concernentes à gratuidade da justiça, incumbe às partes prover as despesas dos atos que realizarem ou requererem no processo, antecipando-lhes o pagamento, desde o início até a sentença final ou, na execução, até a plena satisfação do direito reconhecido no título.

§ 1º Incumbe ao autor adiantar as despesas relativas a ato cuja realização o juiz determinar de ofício ou a requerimento do Ministério Público, quando sua intervenção ocorrer como fiscal da ordem jurídica.

§ 2º A sentença condenará o vencido a pagar ao vencedor as despesas que antecipou.

Art. 83. O autor, brasileiro ou estrangeiro, que residir fora do Brasil ou deixar de residir no país ao longo da tramitação de processos prestará caução suficiente ao pagamento das custas e dos honorários de advogado da parte contrária nas ações que propuser, se não tiver no Brasil bens imóveis que lhes assegurem o pagamento.

§ 1º Não se exigirá a caução de que trata o caput:

I – quando houver dispensa prevista em acordo ou tratado internacional de que o Brasil faz parte;

II – na execução fundada em título extrajudicial e no cumprimento de sentença;

III – na reconvenção.

§ 2º Verificando-se no trâmite do processo que se desfalcou a garantia, poderá o interessado exigir reforço da caução, justificando seu pedido com a indicação da depreciação do bem dado em garantia e a importância do reforço que pretende obter.

Sobre a remuneração dos assistentes técnicos e peritos também deve-se observar o artigo 95 do CPC:

Art. 95. Cada parte adiantará a remuneração do assistente técnico que houver indicado, sendo a do perito adiantada pela parte que houver requerido a perícia ou rateada quando a perícia for determinada de ofício ou requerida por ambas as partes.

§ 1º O juiz poderá determinar que a parte responsável pelo pagamento dos honorários do perito deposite em juízo o valor correspondente.

§ 2º A quantia recolhida em depósito bancário à ordem do juízo será corrigida monetariamente e paga de acordo com o art. 465, § 4º.

§ 3º Quando o pagamento da perícia for de responsabilidade de beneficiário de gratuidade da justiça, ela poderá ser:

I – custeada com recursos alocados no orçamento do ente público e realizada por servidor do Poder Judiciário ou por órgão público conveniado;

II – paga com recursos alocados no orçamento da União, do Estado ou do Distrito Federal, no caso de ser realizada por particular, hipótese em que o valor será fixado conforme tabela do tribunal respectivo ou, em caso de sua omissão, do Conselho Nacional de Justiça.

§ 4º Na hipótese do § 3º, o juiz, após o trânsito em julgado da decisão final, oficiará a Fazenda Pública para que promova, contra quem tiver sido condenado ao pagamento das despesas processuais, a execução dos valores gastos com a perícia particular ou com a utilização de servidor público ou da estrutura de órgão público, observando-se, caso o responsável pelo pagamento das despesas seja beneficiário de gratuidade da justiça, o disposto no art. 98, § 2º.

§ 5º Para fins de aplicação do § 3º, é vedada a utilização de recursos do fundo de custeio da Defensoria Pública.

### 3.2. Novo Código de Processo Civil

Sancionada em março de 2015, o novo Código de Processo Civil (CPC, Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015) se trata de normas relacionadas aos processos judiciais de natureza civil, ou seja, aqueles fora dos âmbitos penal, tributário, trabalhista e eleitoral, entre outros. O

CPC estabelece os prazos, recursos e a forma como os juízes e as partes devem se proceder no curso de uma ação civil.

Observa-se no novo CPC uma clara mudança em relação aos prazos, o que propõe uma agilidade nos processos civis. Também constata-se a inclusão de recursos digitais nos processos, não contemplados no anterior.

Foi acrescentado ao novo CPC o parágrafo 2 do Art. 156 a formação de um cadastro para consulta pública por meio de rede mundial de computadores para a indicação de profissionais ou de órgãos técnicos interessados à realização da perícia.

Conforme o Art. 157, parágrafo 1, o perito pode ser escusa-se da nomeação no prazo de 15 dias, no anterior esse prazo era de apenas 5 dias. Ainda de acordo com o Art. 157, parágrafo 2, a nomeação dos peritos deverá ser distribuída de forma equitativa, mas sendo observadas a capacidade técnica e área de conhecimento do profissional.

No Art. 473, a respeito do laudo pericial, consta no parágrafo 3 que, 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 de repartições públicas, bem como instruir o laudo com planilhas, mapas, plantas, desenhos, fotografias ou outros elementos necessários ao esclarecimento do objeto da perícia.

#### 4.3 NBR 14653

Inicialmente a Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT, Associação Brasileira de Normas Técnicas, era designada como NBR 5676/89. Em 1998, iniciou-se a

revisão desta Norma, a qual contou com uma ampla participação dos profissionais da área de engenharia. Como resultado, houve a incorporação das diversas normas que tratam de avaliações de bens em uma única, no seguinte ordenamento:

- NBR 14653-1 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais;
- NBR 14653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos;
- NBR 14653-3 – Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis rurais;
- NBR 14653-4 – Avaliação de bens – Parte 4: Empreendimentos;
- NBR 14653-5 – Avaliação de bens – Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral;
- NBR 14653-6 – Avaliação de bens – Parte 6: Recursos naturais e ambientais;
- NBR 14653-7 – Avaliação de bens – Parte 7: Patrimônios históricos.

Assim, a NBR 14653-1 detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens, a NBR 14653-2 no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas. Cancela e substitui as normas NBR 5676 – Avaliação de imóveis urbanos, NBR 8951 – Avaliação de glebas urbanizáveis, NBR 8976 – Avaliação de unidades padronizadas e NBR 13820 – Avaliação de servidões, esta última no que diz respeito a imóveis urbanos.

A NBR 14563, em sua primeira parte, destaca os seguintes procedimentos de excelência que os engenheiros de avaliações deverão adotar:

- a) Quanto à capacitação profissional

Manter-se atualizado quanto ao estado da arte e somente aceitar encargo para o qual esteja especificamente habilitado e capacitado, assessorando-se de especialistas, quando necessário.

b) Quanto ao sigilo

Considerar como confidencial o resultado do trabalho realizado e toda informação técnica, financeira ou de outra natureza, recebida do cliente.

c) Quanto à propriedade intelectual

Jamais reproduzir trabalhos alheios publicados sem a necessária citação. No caso de trabalhos não publicados, obter autorização para reproduzi-lo. Ao reproduzir, fazê-lo sem truncamentos, de modo a expressar corretamente o sentido das teses desenvolvidas.

d) Quanto ao conflito de interesses

Declinar da sua contratação e informar as razões ao cliente, se houver motivo de impedimento ou suspeição em decorrência de conflito de interesse.

e) Quanto à independência na atuação profissional

Assessorar com independência a parte que o contratou, com o objetivo de expressar a realidade.

f) Quanto à competição por preços

Evitar a participação em competições que aviltem honorários profissionais.

g) Quanto à difusão do conhecimento técnico

Evitar esforços na difusão de conhecimentos para a melhor e mais correta compreensão dos aspectos técnicos e assuntos relativos ao exercício profissional. Expressar-se publicamente sobre assuntos técnicos somente quando devidamente capacitado para tal.

Pode-se encontrar na NBR 14653-1 as diretrizes para uma avaliação de bens, sendo que estas podem ser relacionadas quanto aos itens apresentados a seguir:

- Classificação da sua natureza;
- Instituição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas;
- Descrição das atividades básicas;
- Definição da metodologia básica;
- Especificação das avaliações;
- Requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação.

#### Atividades Básicas

Conforme é apresentado na NBR 14653-1, temos como atividades básicas de uma avaliação de bens os seguintes itens:

- Requisição da documentação

Cabe ao engenheiro de avaliações solicitar ao contratante ou interessado o fornecimento da documentação relativa ao bem, necessária à realização do trabalho.

- Conhecimento da documentação

É recomendável que, ao iniciar o procedimento de avaliação, a primeira providência do engenheiro de avaliações seja tomar conhecimento da documentação disponível.

Na impossibilidade de o contratante ou interessado fornecer toda a documentação necessária ou esclarecer eventuais incoerências, o engenheiro de avaliações deverá julgar sobre a possibilidade de elaborar a avaliação.

Em caso positivo, deverá deixar claramente expressas as ressalvas relativas à insuficiência ou incoerência da informação, bem como os pressupostos assumidos em função dessas condições.

- Vistoria do bem avaliando

Nenhuma avaliação poderá prescindir da vistoria. Em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que acordada entre as partes e explicitada no laudo.

A vistoria deve ser efetuada pelo engenheiro de avaliações com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao seu segmento de mercado, daí resultando condições para a orientação da coleta de dados.

É recomendável registrar as características físicas e de utilização do bem e outros aspectos relevantes à formação do valor.

O conhecimento de estudos, projetos ou perspectivas tecnológicas que possam vir a afetar o valor do bem avaliado deverá ser explicitado e suas consequências apreciadas.

- Coleta de dados

É recomendável que seja planejada com antecedência, tendo em vista: as características do bem avaliando, disponibilidade de recursos, informações e pesquisas anteriores, plantas e documentos, prazo de execução dos serviços, enfim, tudo que possa esclarecer aspectos relevantes para a avaliação.

A NBR 14563-1 destaca os aspectos quantitativos e qualitativos da coleta de dados para uma avaliação de bens:

#### Aspectos Quantitativos

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

#### Aspectos Qualitativos

Na fase de coleta de dados é recomendável:

a) buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando;

- b) identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado;
- c) identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados;
- d) buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

Também é ressaltado pela NBR 14563-1 a importância de se considerar a situação mercadológica:

Na coleta de dados de mercado relativos a oferta é recomendável buscar informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações, verificar a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

Segundo a NBR 14563-2, que trata especificamente de imóveis urbanos, temos ainda algumas atividades básicas em relação à caracterização do terreno, das edificações e benfeitorias, além de algumas situações especiais ligadas à vistoria e planta de valores:

#### Caracterização do terreno

- Localização: situação na região e via pública, com indicação de limites e confrontações.
- Utilização atual e vocação, em confronto com a legislação em vigor.
- Aspectos físicos: dimensões, forma, topografia, superfície, solo.
- Infra-estrutura urbana disponível.
- Restrições físicas e legais ao aproveitamento.

## Caracterização das edificações e benfeitorias

- Aspectos construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos, comparados com a documentação disponível.
- Aspectos arquitetônicos, paisagísticos e funcionais, inclusive conforto ambiental.
- Adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região.
- Condições de ocupação.

## Situações especiais - Vistoria por amostragem

Na avaliação de conjunto de unidades autônomas padronizadas, é permitida vistoria interna por amostragem aleatória de uma quantidade definida previamente pelas partes ou, se houver omissão no contrato, de um percentual mínimo de 10% do total das unidades de cada bloco ou conjunto de unidades de mesma tipologia.

## Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;

b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;

c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

As considerações hipotéticas sobre o imóvel que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.

#### Planta de valores

Nas avaliações em massa, a partir de dados cadastrais, recomenda-se vistoria por amostragem, com o objetivo de aferir os critérios e percepções considerados no cadastro.

#### Metodologia

A NBR 14563-1 contempla as diretrizes para a definição da metodologia a ser aplicada para avaliar o bem em questão, conforme descrito a seguir:

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido na NBR 14653, bem como nas demais partes que a compõem, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

A NBR 14653 se aplica a situações normais e típicas do mercado. Em situações atípicas, onde ficar comprovada a impossibilidade de utilizar as metodologias previstas na NBR 14653, é

facultado ao engenheiro de avaliações o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, estão descritos em 8.2, 8.3 e 8.4, respectivamente, da NBR 14653-2.

### Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

A NBR 14563-1 define os métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos através do método comparativo direto de dados do mercado, do método involutivo, do método evolutivo e do método da capitalização da renda, com suas definições apresentadas a seguir:

#### Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

#### Método involutivo

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

### Método evolutivo

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

### Método da capitalização da renda

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

## Métodos para identificar o custo de um bem

A NBR 24563-1 também define os métodos para identificar o custo de um bem, sendo eles, método comparativo direto de custo, método da quantificação de custo, métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento, conforme descrito a seguir:

### Método comparativo direto de custo

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

## Método da quantificação de custo

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

## Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, entre outros.

A NBR 14563 em sua parte 2 ressalta ainda sobre a metodologia adotada que:

Quando couber e o objetivo for a identificação do valor de mercado, é recomendável que sejam apresentadas considerações quanto ao aproveitamento eficiente do imóvel.

Nos mercados em transição é recomendável a análise e diagnóstico da situação do mercado, eventualmente com a adoção de outro enfoque, procedendo-se à conciliação.

Métodos utilizados não detalhados nesta Norma devem ser descritos e fundamentados no trabalho.

## Especificação das avaliações

A NBR 14563-1 especifica as avaliações de acordo com características apresentadas a seguir:

A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado.

As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação.

Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

Os graus de fundamentação e de precisão nas avaliações serão definidos nas demais partes da NBR 14653, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor.

## Laudo de Avaliação

Segundo a NBR 14653-1 consta que os laudos devem conter os seguintes requisitos mínimos:

- Identificação da pessoa física ou jurídica e/ou seu representante legal que tenha solicitado o trabalho;
- Objetivo da avaliação;
- Identificação e caracterização do bem avaliado;
- Indicação do(s) método(s) utilizado(s), com justificativa da escolha;
- Especificação da avaliação;
- Resultado da avaliação e sua data de referência;
- Qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação;
- Local e data do laudo;
- Outras exigências previstas nas demais partes desta Norma.

## 4. Estudo de Caso

### 5.1. Introdução

O presente trabalho tem como foco o estudo de caso de uma avaliação de um imóvel constituído pelo terreno e benfeitorias diversas nele construídas, para uma perícia judicial de uma ação de desapropriação por utilidade pública.

### 5.2. Localização

O imóvel é localizado na cidade de Belo Horizonte, no bairro São João Batista, na região da Pampulha. Para a elaboração da avaliação foi realizada uma vistoria no imóvel alvo da perícia, com registros fotográficos, medições, caracterização das benfeitorias existentes e levantamento de seus quantitativos para posterior avaliação das mesmas.



Figura 1 - Vista aérea do imóvel objeto desta desapropriação

### 5.3. Vistoria

Para elaboração do laudo foi realizada vistoria no imóvel com registros fotográficos, medições, caracterização das benfeitorias existentes e levantamento de seus quantitativos para posterior avaliação das mesmas.

A área total e indenizável do terreno, bem como as áreas da casa e das garagens foram levantadas e apresentadas a seguir:

#### Terreno

- Área total dos 3 lotes = 1.167,50 m<sup>2</sup>
- Área indenizável = 212,93 m<sup>2</sup>;

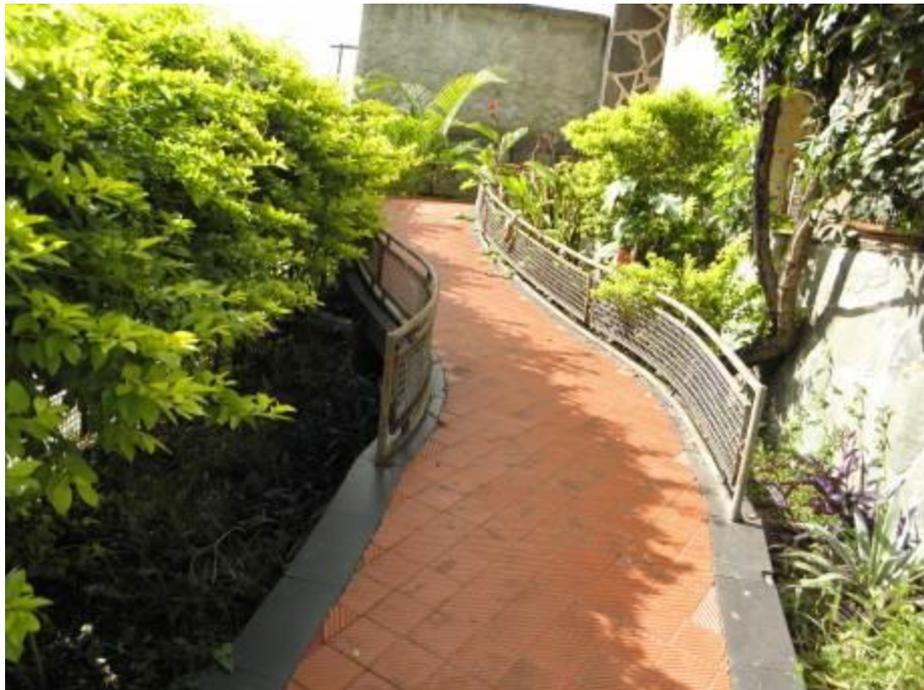
#### Casa

- Casa principal = 121,34 m<sup>2</sup>;
- Garagem 1 com área = 26,13 m<sup>2</sup>;
- Garagem 2 com área = 31,31 m<sup>2</sup>.

As fotografias das áreas vistoriadas são mostradas a seguir:



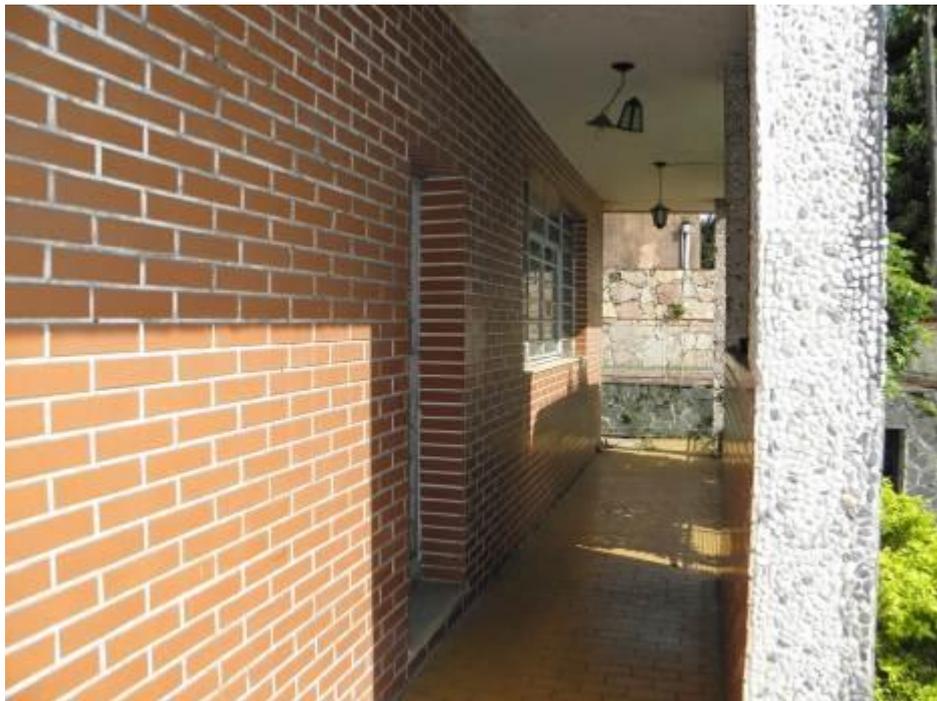
Fotografia 1 - Vista geral da casa no lote 6 e parte do lote 7



Fotografia 2 - Vista da rampa de acessos à varanda da casa



Fotografia 3 - Vista da varanda coberta da casa



Fotografia 4 - Vista da varanda coberta com laje



Fotografia 5 - Vista da varanda lateral com piso em pedra São Tomé



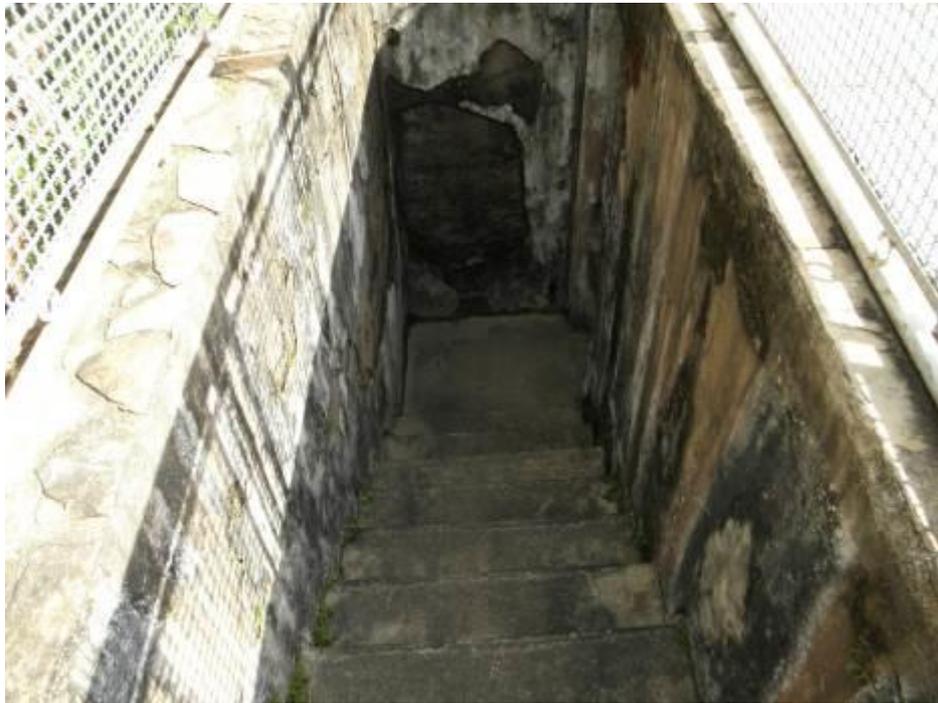
Fotografia 6 - Vista da piscina com piso em pedra São Tomé ao redor



Fotografia 7 - Vista da área com piso em pedra São Tomé atrás da piscina



Fotografia 8 - Vista da rampa junto ao portão com acionamento mecânico



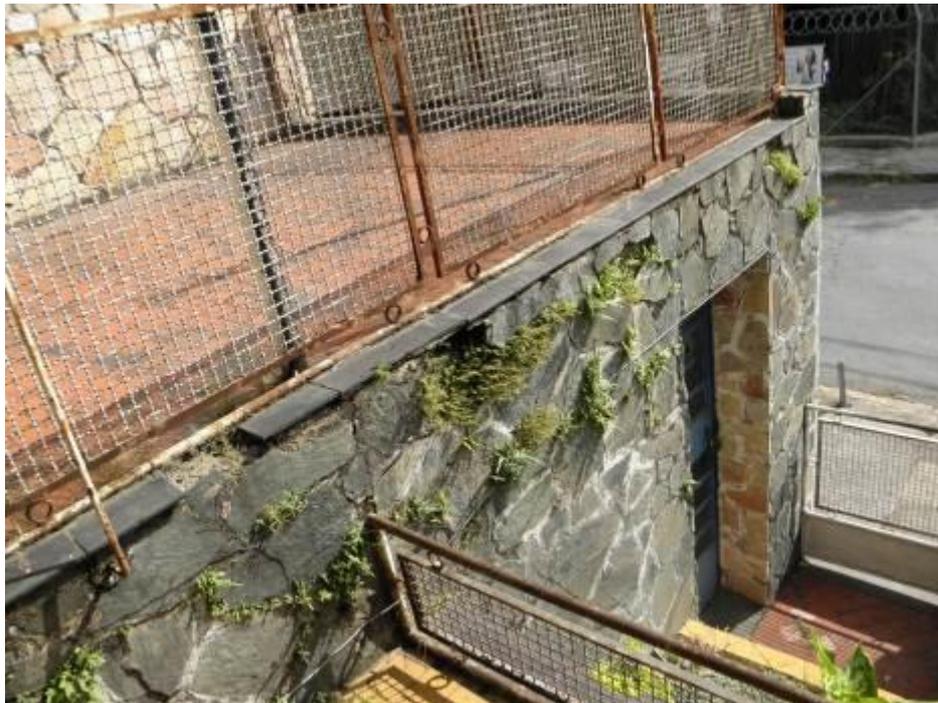
Fotografia 9 - Vista da escada de acesso à garagem no lote 7



Fotografia 10 - Vista da interna da garagem no lote 7



Fotografia 11 - Vista do portão da garagem



Fotografia 12 - Vista de outra garagem com terraço situada no lote 6



Fotografia 13 - Vista da porta de acesso a garagem no lote 6



Fotografia 14 - Vista interna da garagem no lote 6



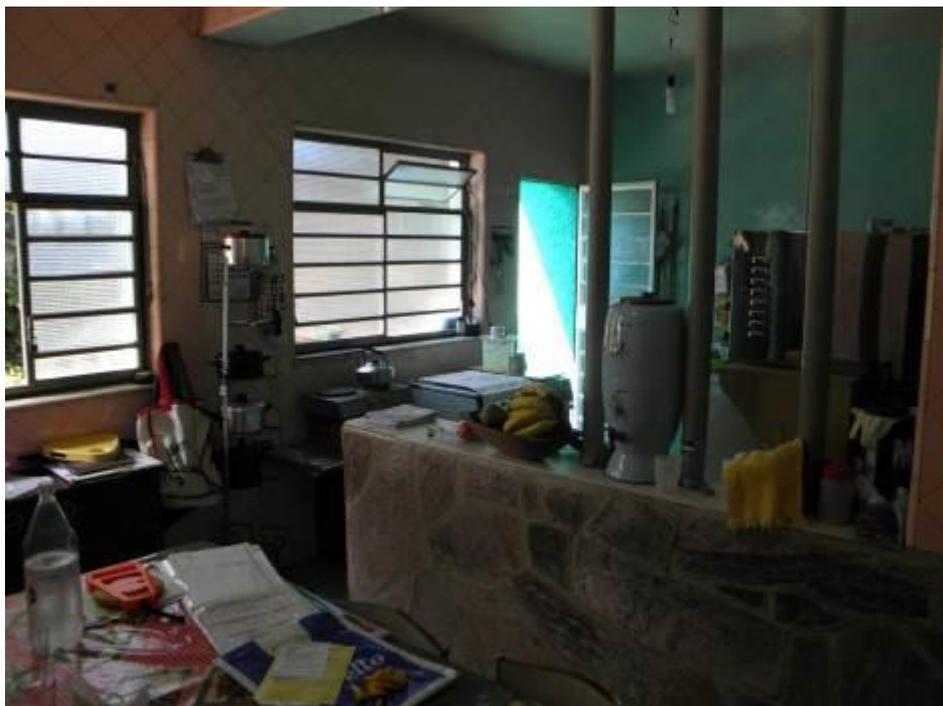
Fotografia 15 - Vista de porta aço existente na garagem do lote 6



Fotografia 16 - Vista do piso cimentado da garagem



Fotografia 17 - Vista da sala de estar da casa



Fotografia 18 - Vista da copa com a cozinha ao fundo da casa



Fotografia 19 - Vista da cozinha da casa



Fotografia 20 - Vista do quarto 1 da casa



Fotografia 21 - Vista do banho social



Fotografia 22 - Vista do quarto 2 da casa



Fotografia 23 - Vista do quarto 3 da casa



Fotografia 24 - Vista do quarto 4, suíte da casa



Fotografia 25 - Vista da suíte do quarto 4



Fotografia 26 - Vista do portão de acesso aos fundos da casa



Fotografia 27 - Vista do corredor atrás da casa



Fotografia 28 - Vista da fossa séptica existente no imóvel

#### 5.4. Avaliação do Imóvel

Para a avaliação do imóvel de estudo, conforme consta em seu laudo pericial, a avaliação foi realizada utilizando duas metodologias constantes na NBR 14653, Norma Brasileira para Avaliação de Bens, o método comparativo de dados de mercado, para obtenção do valor do terreno e o método da quantificação do custo, para determinação dos custos referentes às benfeitorias.

Na avaliação do terreno, foi realizada uma pesquisa de mercado em 10 terrenos semelhantes situados nas proximidades do mesmo a fim de realizar a comparação dos valores através de análise estatística computacional. Foi utilizado o programa Infer 32, e o valor central do intervalo de confiança foi de R\$ 856,84 / m<sup>2</sup>. Sendo adotado o valor unitário de R\$ 857,00 / m<sup>2</sup>.

Considerando-se a área indenizável é de 212,93 m<sup>2</sup>, foi obtido o valor total de R\$ 182.481,00, sendo adotado o valor para a área indenizável de R\$ 182.500,00. No laudo é ressaltado que esse é o valor expresso de fato pelo mercado imobiliário para a área indenizável em desapropriação.

Foi informado no laudo que na avaliação do terreno, alguns itens atenderam as exigências do grau de fundamentação II. Entretanto, na soma de pontos para o conjunto de itens a pontuação mínima para o grau de fundamentação II não foi alcançada. Assim, o laudo atingiu o grau de fundamentação I.

Além disso, para o grau de precisão da avaliação, que é obtido pela razão entre a amplitude do intervalo de confiança e o valor central da estimativa, obteve-se o grau de precisão III.

O cálculo do custo das benfeitorias do imóvel foi obtido através do método da quantificação do custo, seguindo as diretrizes da NBR 14653. Conforme consta no laudo para se obter o custo de reprodução das benfeitorias, foram utilizados preços por m<sup>2</sup> obtidos a partir de tabelas elaboradas pelo SINDUSCON - Sindicato da Indústria da Construção Civil de Minas Gerais e de orçamentos de composição de custos unitários extraídos da revista técnica “O Informador das Construções”, mês de Março de 2012.

Foi observado no laudo que o enquadramento das benfeitorias nas tabelas do SINDUSCON é realizado em função do padrão de acabamento observado na vistoria, comparando-se as especificações das benfeitorias avaliadas com as especificações padrão da NBR 12721/2007 e escolhendo-se o projeto de maior semelhança.

Foi considerada a depreciação do imóvel, considerando a idade aparente do mesmo, sua vida útil, seu valor residual (valor após o final da vida útil) e seu estado de conservação, uma vez que os custos de reprodução das benfeitorias são calculados para a condição de imóveis novos.

No estudo de caso em questão, o laudo consta que para a avaliação da depreciação foi utilizado o critério de ROSS-HEIDECKE, método misto, que combina o estado de conservação do imóvel com a idade em percentual da vida útil provável.

Foi informado que para a avaliação da casa, foi adotado o Projeto R1, da tabela do SINDUSCON – MG, por ser o que mais se aproximava ao imóvel. Baseado na NBR 12721 da ABNT, esse projeto consiste de residência unifamiliar padrão baixo, um pavimento, dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço. Para esse projeto o CUB do mês de Março de 2012 encontrado foi de R\$ 994,46/m<sup>2</sup>. Foi considerando o BDI de 10%, específico para esse tipo de construção, e se obteve seguinte custo unitário de reprodução para a casa principal de R\$ 1.093,91/m<sup>2</sup>.

Para as benfeitorias, na avaliação de estudo, foram adotados os seguintes dados para efeito de depreciação:

- Idade Aparente: 34 anos
- Estado de conservação: e – Necessitando de Reparos Simples
- Vida útil: 60 anos
- Valor residual = 20% = 0,2

Utilizando a tabela de ROSS-HEIDECKE foi encontrado um valor de  $K = 36,8$  e um fator de depreciação  $d = 0,706$ .

Na avaliação foi aplicado o fator  $d$  sobre o custo unitário de reprodução obtendo-se o custo unitário depreciado (custo de reedição) de R\$ 772,30 / m<sup>2</sup>.

Para se calcular o custo depreciado das benfeitorias principais foi multiplicado o custo unitário depreciado pela área equivalente das benfeitorias, considerado para as garagens a ponderação de 70%, conforme previsto pela NBR 12721, os valores obtidos foram:

Garagem 1:  $0,7 \times 26,13 = 18,29 \text{ m}^2$

Garagem 2:  $0,7 \times 31,31 = 21,92 \text{ m}^2$

Total das áreas de garagem =  $40,21 \text{ m}^2$

Área Equivalente:  $121,34 + 40,21 = 161,55 \text{ m}^2$

O valor do custo depreciado obtido foi de R\$ 124.765,07. E o valor adotado para a casa principal foi de R\$ 124.800,00.

Conforme consta no laudo além da casa principal avaliada, foram avaliadas outras benfeitorias complementares existentes no imóvel em desapropriação. As benfeitorias identificadas são mostradas a seguir:

- Piso em pedra São Tomé varanda lateral  $[(10,70 \times 3,25) - (1,74 \times 0,67)] = 33,994\text{m}^2$   
+ área em volta da piscina =  $18\text{m}^2$ , Total do piso em pedra São Tomé =  $51,99\text{m}^2$ ;
- Escada em alvenaria 2 degraus,  $L = 1,34\text{m}$ ,  $P=0,29\text{m}$ ,  $E=021$  + Patamar  $(1,34 \times 2,43)= 3,256\text{m}^2$  + Patamar  $(1,34 \times 0,80)= 1,072\text{m}^2$ , total de Patamar =  $4,328\text{m}^2$ ;
- Piso em cimentado grosso =  $3,93\text{m}^2$ ;
- Fossa séptica  $\Phi$  externo =  $2,00\text{m}$  e  $\Phi$  interno =  $1,50\text{m}$ ;
- Mureta em alvenaria com  $(4,64 \times 0,33) = 1,531\text{m}^2$ ;
- Muro em alvenaria com  $(3,54 \times 2,07) = 7,328\text{m}^2$ ;
- Piso em pedra cerâmica =  $26,31\text{m}^2$ ;
- Muro em alvenaria com  $(1,84 \times 6,85) = 12,604\text{m}^2$ ;
- Arrimo  $(0,87 \times 0,62) = 0,539\text{m}^2$ ;
- Guarda corpo em gradil metalon com  $(9,39 \times 0,90) = 8,451\text{m}^2$ ;
- Mureta sob gradil acima com  $(3,65 \times 0,34) = 1,241\text{m}^2$ ;
- Pilar concreto  $(0,12 \times 0,30 \times 0,91) = 0,0328$ ;
- Escada em alvenaria 5 degraus,  $L = 1,13\text{m}$ ,  $P=0,30\text{m}$ ,  $E=021$  + Patamar  $(1,71 \times 0,87)= 1,488\text{m}^2$ ;
- Portão metálico dimensões  $(0,92 \times 1,20) = 1,104\text{m}^2$ ;

- Mureta em alvenaria com  $(1,40 \times 0,52) = 0,728\text{m}^2$ ;
- Rampa suspensa em pedra ardósia e cerâmica =  $11,08\text{m}^2$ ;
- Arrimo  $(9,13 \times 1,00) = 9,13\text{m}^2$ ;
- Jardim com  $8,92\text{m}^2$ ;
- Guarda corpo em gradil metalon com  $(14,99 \times 0,40) = 5,996\text{m}^2$ ;
- Arrimo  $(10,60 \times 0,93) = 9,858\text{m}^2$ ;
- Gradil em metalon posicionado acima do arrimo  $(10,60 \times 0,43) = 9,858\text{m}^2$ ;
- Jardim com  $11,57\text{m}^2$ ;
- Arrimo  $(1,15 \times 1,42) = 1,633\text{m}^2$ ;
- Muro em alvenaria com  $(3,10 \times 2,27) = 7,037\text{m}^2$ ;
- Padrões CEMIG Trifásico;
- Padrão COPASA;
- Banco em pedra São Tomé  $(1,22 \times 0,47) = 0,573\text{m}^2$  ;
- Piscina de alvenaria revestida com azulejo com área de: [(Prof. Média 3 medidas 1,40m; 1,70 e 0,90) X (L 3,73 C, 7,83)] =  $49,66\text{m}^2$ ;
- Piso cimentado  $17,65\text{m}^2$ ;
- Muretas em alvenaria  $(14,49 \times 1,22) = 17,678\text{m}^2$ ;
- Gradil em metalon sob grade acima com  $(14,49 \times 0,31) = 4,368\text{m}^2$ ;
- Patamar em pedra São Tomé com  $(1,7,56 \times 0,10) = 1,756\text{m}^3$ ;
- Guarda corpo em gradil metalon com  $(3,41 \times 0,70) = 2,387\text{m}^2$ ;
- Portão de correr metálico  $(2,54 \times 2,02) = 5,131\text{m}^2$ ;
- Rampa cimentada =  $8,18\text{m}^2$ ;
- Arrimo  $(2,37 \times 1,22) = 2,891\text{m}^2$ ;

- Muro de arrimo (10,48 x 2,62) = 27,458m<sup>2</sup>;
- Pilar de alvenaria (0,40 x 0,50 x 3,00) = 0,600m<sup>3</sup>;
- Área coberta de laje com 16,63m<sup>2</sup>;
- 2 Postes de metalon com  $\Phi$  0,15 x 1,9m ;

Foi apresentado no laudo um quadro a seguir, em que mostra de forma sintética os valores das benfeitorias obtidos na avaliação e seu total. Na montagem do quadro foram agrupados os quantitativos das benfeitorias semelhantes:

Quadro 1 - Quadro Resumo das Avaliações das Benfeitorias Complementares

Nº	Descrição	Quant.	Valor un.(R\$/un.)	Valor total (R\$)
1	Padrão COPASA	1,00.	94,38	94,38
2	Padrão CEMIG, Trifásica instalado. 3476-1848.	1,00.	640,00	640,00
3	Piso em pedra São Tomé em (m <sup>2</sup> ).	51,99	51,69	2.687,36
4	Escada em alvenaria 2 degraus (m <sup>2</sup> )	4,33	88,95	385,15
5	Piso em cimentado grosso (m <sup>2</sup> )	3,93	21,19	83,28
6	Piso em cimentado (m <sup>2</sup> )	17,65	29,04	512,56
7	Fossa séptica $\Phi$ externo = 2,00m e $\Phi$ interno (m <sup>2</sup> ), FÁBRICA SALUTA: Edison 3597-0249.	1,00	1.500,00	1.500,00
8	Muro/Mureta em alvenaria (m <sup>2</sup> ).	48,14	35,81	1.723,89
9	Piso em pedra cerâmica (m <sup>2</sup> )	3,93	51,69	203,14
10	Arrimo (m <sup>3</sup> )	10,30	327,16	3.369,75
11	Gradil de metalon, tipo guarda corpo	28,67	150,00	4.300,50
12	Pilar concreto (0,12 x 0,30 x 0,91) em m <sup>3</sup>	0,03	1.002,57	30,08
13	Escada em alvenaria 5 degraus, $L = 1,13m$ , $P=0,30m$ , $E=021$ + Patamar (1,71 x 0,87)= em m <sup>2</sup> ;	1,49	88,95	132,53
14	Portão metálico dimensões (0,92 x 1,20)=1,104 m <sup>2</sup>	1,00	135,00	135,00
15	Rampa suspensa em pedra ardósia e cerâmica em m <sup>2</sup>	11,08	51,69	572,73
16	2 Jardins com 50 (m <sup>2</sup> )	1,00	900,00	900,00
17	Banco em pedra São Tomé em m <sup>2</sup>	0,57	51,69	26,46
18	Piscina de alvenaria revestida com azulejo (50m <sup>2</sup> )	1,00	4.000,00	4.000,00

19	Patamar em pedra São Tomé com (1,7,56 x 0,10) m <sup>2</sup>	1,76	51,69	90,97
20	Guarda corpo em gradil metalon (3,41 x 0,70) m <sup>2</sup>	2,39	150,00	358,50
21	Portão de correr metálico (2,54 x 2,02) m <sup>2</sup>	5,13	193,70	993,68
22	Rampa cimentada m <sup>2</sup>	8,18	88,95	727,61
23	Pilar de alvenaria (0,40 x 0.50 x 3,00) m <sup>3</sup>	0,60	1.002,57	601,54
24	Área coberta de laje m <sup>2</sup>	16,63	371,46	6.177,38
25	2 Postes de metalon com $\Phi$ 0,15 x 1,9m; und.	2,00	300,00	600,00
<b>TOTAL</b>				<b>30.846,49</b>

O valor total das benfeitorias existentes foi obtido pela soma das benfeitorias principais com as benfeitorias complementares, totaliza o valor de R\$ 155.646,49.

Para determinação do valor do imóvel, foram considerados o terreno e as benfeitorias. Aplicado o método evolutivo, obteve-se o valor de R\$ 338.100,00. Utilizado o arredondamento menor que 1% permitido pela NBR 14653 o valor do imóvel considerando-se o terreno e todas as benfeitorias foi de R\$ 338.000,00 (Trezentos e trinta e oito mil reais). Esses foram os valores expressos de fato pelo mercado imobiliário para o imóvel, conforme consta no laudo técnico.

## 5. Conclusões

A Avaliação de Imóveis para Perícias Judiciais é um instrumento utilizado pelo Juiz em uma ação para embasar de forma quantitativa sua decisão na causa em questão. O perito por possuir todo conhecimento técnico para realizar seus cálculos, obtêm o justo valor do imóvel alvo da perícia. Desta forma, pode-se ressaltar que é de reconhecida importância a avaliação de imóveis em uma perícia judicial, sendo que esta corresponde à uma prova pericial, realizada com todo conhecimento técnico, por profissionais devidamente habilitados, e demonstrada em laudo pericial ao qual irá fundamentar a sentença dada pelo juiz.

O presente trabalho atingiu seu objetivo quanto à análise dos conceitos relacionados à execução da Avaliação de Imóveis para Perícias Judiciais. Observou-se que as diretrizes descritas no Código de Processo Civil e na NBR 14563 são esclarecedoras para a elaboração de uma justa avaliação. O estudo de caso foi realizado conforme os conceitos apresentados na lei e na norma técnica, demonstrando total confiabilidade na capacidade técnica do perito responsável pela avaliação.

## 6. Bibliografia

Código de ética - IBAPE/SP - 2007. (s.d.).

Código de Ética Profissional da Engenharia, da Agronomia, da Geologia, da Geografia e da Meteorologia - 2014. (s.d.).

<http://www.sinduscon-mg.org.br/index.php/cub/tabela/>. (s.d.).

IBAPE/SP. (2007). *Engenharia de Avaliação*. São Paulo: Pini.

IBAPE/SP. (2008). *Perícias de Engenharia*. São Paulo: Pini.

IMAPE. (1998). *Fundamentos de Avaliações Patrimoniais e Perícias de Engenharia*. Belo Horizonte: Pini.

Lei nº 10.406 - de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil. (s.d.).

Lei nº 13.105 - de 16 de março de 2015 - Código de Processo Civil. (s.d.).

NBR 12721:2006 Versão Corrigida 2:2007 - Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios - Procedimento. (s.d.).

NBR 14653:2001 - Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais. (s.d.).

NBR 14653:2004 - Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis Urbanos. (s.d.).

Neto, F. M. (1992). *Introdução à Engenharia de Avaliações e Perícias Judiciais*. Belo Horizonte: Del Rey.

Resolução Nº 218 (29/06/1973) - CONFEA - Discrimina atividades das diferentes modalidades profissionais da Engenharia, Arquitetura e Agronomia. (s.d.).

Resolução Nº 282 (24/08/1983) - CONFEA - Dispõe sobre o uso obrigatório do título profissional e número da Carteira do CREA nos documentos de caráter técnico e técnico-científico. (s.d.).

Resolução Nº 345 (27/07/1990) - CONFEA - Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia. (s.d.).

SINDUSCON/MG. (2015). *Informador das Construções*.