



## **Monografia**

### **"A IMPORTÂNCIA DO LAUDO PERICIAL DE ENGENHARIA NO PROCESSO JUDICIAL BRASILEIRO DE DESAPROPRIAÇÃO"**

Autor: Vera Lúcia Caetano

Orientador: Prof. Dr. Adriano de Paula Silva

2012

VERA LÚCIA CAETANO

**"A IMPORTÂNCIA DO LAUDO PERICIAL DE ENGENHARIA NO PROCESSO  
JUDICIAL BRASILEIRO DE DESAPROPRIAÇÃO"**

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

Ênfase: Avaliação e perícia

Orientador: Prof. Dr. Adriano de Paula e Silva

Belo Horizonte

Escola de Engenharia da UFMG

2012

A todas as pessoas que necessitam ampliar seus  
conhecimentos.

## **AGRADECIMENTOS**

Ao meu professor e orientador Doutor Adriano de Paula e Silva pela disponibilidade, paciência e, sobretudo, por despertar em mim o interesse por uma área tão diferente dos cálculos a que estava acostumada.

Aos amigos e familiares pela atenção e carinho.

## RESUMO

Dentro do sistema permanente de apropriação de riquezas em que vivemos, os conflitos de interesse entre as pessoas são inevitáveis e, muitas vezes, envolvem disputas sobre bens, as quais exigem disciplinação pelo ordenamento jurídico.

É inadmissível adotar o conceito de propriedade como algo totalmente inviolável, pois esse raciocínio gera imensas desigualdades, às quais o Estado tem o dever de tentar amenizar, restringindo a liberdade individual e subordinando o direito de propriedade ao bem comum. A desapropriação é, sem dúvida alguma, o instrumento legal para viabilizar a execução dos planos de renovação urbana, a fim de recuperar os bairros deteriorados, que se tornam inadequados, dotando-os de equipamentos urbanísticos compatíveis com as exigências atuais, ditadas pelo progresso. Por outro lado, todo proprietário de imóvel residencial ou comercial tem direito a uma indenização condizente com o valor de mercado do bem desapropriado. As pessoas que passam por ações de desapropriação, precisam de acompanhamento profissional especializado, regras claras, para que não sejam prejudicadas. O engenheiro é o profissional especializado, contratado para atuar fazendo a conexão entre o Direito e a Engenharia. Por meio do laudo pericial do engenheiro, o processo se instrui quanto a fatos. A prova pericial é uma verdadeira bússola para orientar o juiz.

Juízes e advogados aprendem sobre avaliações e perícias de engenharia, mediante a lide diária. Mas o domínio das técnicas da Engenharia de Avaliações e Perícias é fundamental para engenheiros (perito e assistente de parte), pois são responsáveis pela elaboração do laudo de avaliação. O Processo no seu todo é ditado por normas técnicas e jurídicas que salvaguardam o direito do expropriado e ratificam a justiça em cada ato.

## **SUMÁRIO**

1. OBJETIVO.....	7
2. INTRODUÇÃO .....	8
3. REVISÃO BIBLIOGRÁFICA.....	10
3.1. Conceito de Desapropriação .....	10
3.2. Fases da Desapropriação .....	12
3.3. O Valor do Depósito .....	15
3.4. Imisão Provisória de Posse.....	15
3.5. A Indenização .....	16
3.6. O Perito e o Assistente Técnico .....	18
3.7. Perícia Judicial .....	19
3.8. Ônus da Sucumbência.....	22
4. ESTUDO DE CASO.....	24
5. CONCLUSÃO .....	42
6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	44

## **1.OBJETIVO**

A escolha do tema desta Monografia, "A IMPORTÂNCIA DO LAUDO PERICIAL DE ENGENHARIA NO PROCESSO JUDICIAL BRASILEIRO DE DESAPROPRIAÇÃO", justifica-se pelo desconhecimento da maior parte da população quanto aos aspectos técnicos e legais que envolvem a avaliação de um imóvel, sob ação expropriatória, e à influência da responsabilidade técnica do Laudo no destino de pessoas, cuja propriedade será transformada em bem público.

O objetivo do Trabalho é esclarecer sobre a necessidade do Laudo Técnico, sua influência na decisão do Juiz em lides de desapropriação e, sobretudo, enfatizar a responsabilidade de um trabalho em que disciplinas diferentes atuam simultaneamente.

## 2. INTRODUÇÃO

Dentro do sistema permanente de apropriação de riquezas em que vivemos, os conflitos de interesse entre as pessoas são inevitáveis e, muitas vezes, envolvem disputas sobre bens, as quais exigem disciplinação pelo ordenamento jurídico.

Várias teorias têm procurado esclarecer a natureza do direito de propriedade, bem como a legitimidade desse direito. Pode-se afirmar que o objeto da propriedade no direito das coisas é o bem certo, determinado e tangível. Em primeiro plano, o direito de propriedade é absoluto: o proprietário dispõe da coisa como bem lhe aprouver, sujeitando-se apenas a determinadas limitações impostas pelo interesse da coletividade, ou decorrentes da coexistência do direito de propriedade dos demais indivíduos. O segundo atributo desse direito é o da exclusividade, que, aliás, decorre do primeiro. Não pode a mesma coisa pertencer com exclusividade e simultaneamente a duas ou mais pessoas: “a propriedade presumi-se exclusiva e ilimitada até prova em contrário” – Art. 1.231 do Código Civil. Dos dois atributos citados decorre o terceiro: a irrevogabilidade; ou seja, uma vez adquirida a propriedade, de regra, não pode ser perdida, senão pela vontade do proprietário.

Todavia, o domínio vem sofrendo limitações ao longo dos tempos, de conformidade com a nova ordem social, onde a intervenção do poder público se faz cada vez mais necessária, para restringir a liberdade individual e subordinar o direito de propriedade às exigências do bem comum. A propriedade, constitucionalmente contemplada, é apenas aquela que cumpre sua função social e, ainda assim, sua proteção não é absoluta, uma vez que se observa uma intervenção do Estado no campo econômico, através da tributação e da desapropriação, por exemplo, embora ambas devam ocorrer conforme determinações constitucionais. Não é mais possível adotar um conceito de propriedade como algo totalmente inviolável, pois esse raciocínio gera imensas desigualdades, por permitir a concentração de muitas propriedades nas mãos de uma pequena elite. O Estado tem o dever de tentar amenizar esse tipo de desigualdade, restringindo a

liberdade individual e subordinando o direito de propriedade ao bem comum. Pode-se dizer que as restrições quanto à liberdade do proprietário de dispor da coisa da maneira que melhor lhe aproprouer atingem o, antes, caráter absoluto da propriedade, assim como as desapropriações afetam o caráter perpétuo da propriedade, bem como as servidões limitam seu caráter exclusivo.

A desapropriação é a forma mais usual de intervenção estatal na propriedade e sua mola propulsora é sempre o interesse público; ou seja, as necessidades coletivas, encampadas pelo poder político e inseridas no ordenamento jurídico, em níveis constitucional e legal, as quais preponderam sobre o interesse privado, ou meramente coletivo, quando em confronto. Vale ressaltar que, em termos jurídicos, não há que se falar em punição do expropriado, por se tratar de acionamento de um instrumento normativo, motivado pelo interesse público, que objetiva viabilizar a execução dos planos de renovação urbana, a fim de recuperar os bairros deteriorados, que se tornaram inadequados, dotando-os de equipamentos urbanísticos, compatíveis com as exigências atuais ditadas pelo progresso. Somente assim será possível propiciar o bem estar aos seus habitantes.

Por outro lado, todo proprietário de imóvel, residencial ou comercial, tem direito a uma indenização condizente com o valor de mercado do bem desapropriado, bem como os locatários comerciais, que sofrem danos materiais com a perda do ponto. As pessoas que passam por ações de desapropriação precisam de acompanhamento profissional especializado e regras claras, para não se sentirem prejudicadas, uma vez que se trata de uma decisão inquestionável, inclusive judicialmente.

O presente estudo objetiva auxiliar os envolvidos na expropriação de imóveis, fornecendo elementos que tragam mais precisão e segurança, difundindo a padronização de métodos, garantindo imparcialidade nas conclusões profissionais e, finalmente, sensibilizando o engenheiro quanto ao papel fundamental que ele desempenha nas Ciências Jurídica e Exata, neste momento de interseção de ambas.

### 3.REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

#### 3.1.Conceito de Desapropriação

A **Desapropriação** é o ato pelo qual um órgão do Poder Público, seja Prefeitura, Estado, Governo Federal ou suas Autarquias e Concessionárias, determina a exclusão de um ou mais imóveis de um determinado local, pela **necessidade pública ou utilidade pública** de destinar um terreno para obras que beneficiem um maior número de pessoas; ou motivado **por um interesse social** que justifique tal conduta. Quando se fala de **interesse social**, o objetivo da desapropriação é solucionar problemas sociais, buscando melhoria nas condições de vida da população, diminuindo desigualdades. O Estado tem como foco principal dar à propriedade privada, rural ou urbana, um melhor aproveitamento, através da construção de casas populares, da proteção do solo e da preservação de cursos e mananciais de água e de reservas florestais; do estabelecimento e da manutenção de colônias ou cooperativas de povoamento e trabalho agrícola. A Constituição prevê três hipóteses para a desapropriação por interesse social, e todas objetivam condicionar o uso da propriedade ao bem estar social.

A **desapropriação por utilidade ou necessidade pública** surge quando a Administração Pública se defronta com situações, onde a única solução possível é a incorporação pelo Estado do bem particular, visando sempre o interesse coletivo. Objetiva-se a defesa do Estado; a salubridade pública; a abertura, conservação e melhoramento de vias ou logradouros públicos; a execução de planos de urbanização; o parcelamento do solo, com ou sem edificação, para sua melhor utilização econômica, higiênica e/ou estética; a construção ou ampliação de distritos industriais; etc. Este procedimento está fundamentado no princípio da Supremacia do Interesse coletivo sobre

o individual, garantido pelo **DECRETO-LEI Nº 3.365, DE 21 DE JUNHO DE 1941, conhecido como “Lei Geral das Desapropriações”**, o qual dispõe sobre desapropriações por utilidade pública. Se por um lado a propriedade é vista como garantia fundamental na Constituição (art. 5º, XXII, CF), por outro, essa garantia só será preservada na medida em que essa propriedade atenda à sua função social (inciso XXIII).

Quaisquer bens podem ser objeto de desapropriação, podendo a mesma recair em bens móveis ou imóveis, corpóreos ou incorpóreos e consumíveis ou inconsumíveis. Com o desenvolvimento da civilização, os bens de interesse para o homem não se limitam apenas aos chamados bens corpóreos, uma vez que o processo cultural deu lugar ao surgimento de uma série de criações humanas, cuja expressão econômica muitas vezes excede ao valor do bem corpóreo. A exploração de patentes industriais, por exemplo, pode significar rendimentos mais atraentes que a acumulação de bens materiais. Assim, a desapropriação poderá incidir sobre gêneros alimentícios, diretos autorais, patentes de invenção, sobre o solo e o espaço aéreo suprajacente e sobre a área ocupada pelo imóvel. Incidindo sobre o imóvel poderá abranger sua totalidade ou apenas parte do mesmo bem, como poderá se estender à área adjacente, necessária ao desenvolvimento da obra a que se destina o imóvel desapropriado.

A desistência da desapropriação só pode ocorrer se os fatos que motivaram a ação deixarem de existir, e desde que a desapropriação não se tenha consumado. A desistência pressupõe a devolução do bem ao expropriado, a quem não é permitido opor-se à desistência, mas a quem se permite o ressarcimento de todas as despesas, inclusive honorários advocatícios, decorrentes da ação expropriatória.

### 3.2.Fases da Desapropriação

O procedimento da desapropriação é dividido em duas fases:

- A primeira, denominada **declaratória**, tem por escopo a declaração de utilidade pública ou interesse social; ou seja, o Poder Público declara sua intenção de adquirir determinado bem, de forma compulsória, submetendo-o ao poder expropriatório. Uma declaração expropriatória deve conter, obrigatoriamente, a indicação do sujeito ativo da desapropriação, a identificação específica do bem que se deseja expropriar, a destinação precisa que se pretende dar a esse bem e, ainda, o dispositivo legal que autoriza a desapropriação, além da fonte de recursos financeiros, destinada ao atendimento das despesas.

É através do conteúdo desta declaração que o expropriado poderá avaliar se a finalidade está ou não sendo desviada e exigir que se cumpra a Lei. Não se pode conceber desapropriação por interesse particular. O interesse sempre há de ser do Poder Público ou da coletividade, sob pena de nulidade desse processo; ou seja, comprovado o desvio de finalidade na desapropriação, o proprietário tem o direito de reaver o seu bem e para isso conta com o recurso da ação de retrocessão. Contudo, há que se estar bem atento à questão pois, se o Estado não tiver conferido ao bem a específica destinação pública declarada no ato expropriatório, mas, ao invés, tiver dado a ele destinação diversa e que, ainda assim, venha a cumprir outra finalidade pública, não há que se falar em direito de retrocessão. A anulação do ato expropriatório se dá através de “ação direta”, que prescreve em 5 (cinco) anos, mas se ajuizada temporariamente, vier a ser julgada após incorporação do bem ao patrimônio público, a solução se dá através de perdas e danos, conforme o art. 35 do Decreto-Lei 3.365/41.

A simples declaração não constitui instrumento de transferência do bem para o Poder Público, o que só ocorre no momento em que é paga a indenização. Até que o pagamento da indenização ocorra, o proprietário conserva o direito de uso, gozo e

disposição do bem, sem contudo poder construir qualquer melhoria, conforme a Súmula 23 do STF, pois não serão indenizadas aquelas realizadas após a declaração de “utilidade pública”. A declaração expropriatória tem início com o despacho de citação e tem prazo de validade de 5 (cinco) anos para a desapropriação por utilidade ou necessidade pública e de 2 (dois) anos para a desapropriação por interesse social. Os prazos são contados a partir da data dos respectivos atos declaratórios. A caducidade do ato (falta de pontualidade do Poder Público quanto aos prazos devidos) não impede que o mesmo bem seja objeto de nova declaração, após um ano.

- A segunda fase, chamada **executória**, diz respeito às providências para a efetivação da manifestação de vontade relativa à primeira fase, podendo ser subdividida em **administrativa ou extrajudicial ou homologatória** (quando **o Poder Público e o expropriado acordam** quanto ao valor da indenização e quanto ao ato da expropriação, originando um **Termo de Desapropriação Mediante Acordo**) e **judicial ou contenciosa** (quando **o proprietário discorda** do ato expropriatório e a Administração precisa entrar com **Ação Expropriatória** perante o Poder Judiciário).

Em havendo acordo entre expropriante e expropriado quanto aos valores da indenização, deverão ser obedecidas as mesmas formalidades da compra e venda, encerrando-se o ato, nos casos de bens imóveis, com o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis. A desapropriação culmina, pois, com a incorporação do bem ao patrimônio público e se consuma apenas após o pagamento da indenização e, enquanto não consumada, cabe à entidade da administração pública a possibilidade de desistir do procedimento, desde que devolva o bem e indenize o proprietário dos prejuízos sofridos.

Caso o dono do imóvel não esteja de acordo com a proposta feita pelo Poder Público, ele pode e deve recorrer judicialmente. O foro para ajuizar as ações é o da situação do bem expropriado, exceção apenas nos casos de interesse da União, cujo foro competente passa a ser o da Justiça Federal. A primeira providência que a pessoa notificada deve tomar é encontrar um advogado especializado no assunto, que possa defender seus

direitos com total conhecimento do tema. O expropriado dispõe do prazo de 15(quinze) dias para apresentar a contestação “versando matéria de interesse da defesa”, vedada apreciação quanto ao interesse social declarado. Conforme art. 20: “A contestação só poderá versar sobre o vício do processo judicial ou impugnação do preço; qualquer outra questão deverá ser decidida por ação direta”. Cumpre ao juiz analizar tão-somente a regularidade da declaração. O legislador quis esclarecer que, para qualquer outra discussão que não seja acerca do valor indenizatório (no mérito), deverá ser proposta uma nova ação. Ao expropriado só é permitido contestar judicialmente o preço que lhe foi ofertado, apresentando os quisitos e indicando um assistente técnico para que a apuração da indenização chegue a um preço justo. “É vedado, também ao juiz, questionar sobre a utilidade, necessidade ou interesse social declarado como fundamento pelo expropriante, ou ainda, decidir sobre questões de domínio ou posse.

O Poder Judiciário, após exame do ato expropriatório, dará prosseguimento à ação para determinar a prova pericial, adstrita a pontos impugnados do laudo de vistoria administrativa, designará o perito judicial, formulará os quesitos que julgar necessários, intimará o perito e assistentes para prestarem o compromisso e intimará as partes para apresentarem quesitos em 10(dez) dias, fixando o prazo de 60(sessenta) dias para a conclusão da perícia. Havendo acordo sobre o preço, o acordo será imediatamente homologado por sentença; caso contrário será designada audiência de instrução e julgamento, dentro de 15(quinze) dias a contar da conclusão da perícia, proferindo sentença no ato ou nos 30(trinta) dias subsequentes, fixando individualmente os valores da terra nua e das benfeitorias indenizáveis.

### **3.3.O Valor do Depósito**

Quanto ao valor do depósito, os Tribunais passaram a exigir que o depósito prévio corresponda, já na avaliação preliminar, a um montante o mais próximo possível, do valor real do bem. Mesmo que o expropriado não concorde com o valor estipulado, poderá levantar até 80% (oitenta por cento) da quantia depositada, para que possa, assim, se instalar em uma nova residência ou comércio, desde que obedeça às condições estabelecidas em lei, dentre as quais, prova da propriedade do imóvel, certidões negativas de dívidas fiscais, publicação de editais para conhecimento de terceiros, etc. O levantamento desta quantia, pelo expropriado, não o impede de continuar a discutir na justiça o valor justo da indenização a que tem direito.

### **3.4.Imissão Provisória de Posse**

A imissão provisória de posse está prevista no art. 15 do Decreto Lei 3.365/41: “Se o expropriante alegar urgência e depositar a quantia arbitrada de acordo com o art. 685 do Código de Processo Civil, o juiz mandará imiti-lo provisoriamente na posse dos bens.” O que motiva a imissão provisória na posse é a declaração de urgência (exclusiva do expropriante) e o depósito do valor estabelecido em lei. O expropriante tem 120 (cento e vinte) dias para requerer ao juiz a imissão provisória de posse, sob pena de não mais poder renovar a alegação.

Quando a desapropriação recai sobre prédios residenciais habitados por proprietários ou comprador com título de registro, o procedimento para imissão é diferenciado, ou seja, uma vez realizado o depósito, o expropriado será citado e poderá impugná-lo no prazo de 5 (cinco) dias (art.1º, Decreto –Lei 1.075, de 22/01/70).

Após o prazo legal, o juiz decidirá, geralmente contando com o parecer de um perito, o valor provisório do bem.

### **3.5.A Indenização**

Conforme já mencionado, a fixação do valor da indenização pode acontecer por acordo administrativo ou por avaliação judicial. Quando não se consegue chegar a um acordo amigável entre o poder o Poder Público e o proprietário, no que se refere ao valor, o caminho é a via judicial, onde um perito técnico, nomeado pelo juiz, executará uma avaliação nos termos do Art. 14, do Decreto-Lei 3.365/41. A indenização a ser paga, em um procedimento de desapropriação, deve ser depositada à ordem do juízo e há que ser prévia (o pagamento é efetuado antes de o expropriante entrar na posse do imóvel), justa (o proprietário deve ficar isento de qualquer prejuízo) e em dinheiro, salvo casos excepcionais previstos na Constituição; ou seja, propriedades onde forem localizadas culturas de plantas psicotrópicas, nas quais a desapropriação é imediata e a propriedade é destinada às ações de assentamento e cultivo de produtos alimentícios. Nos casos não excepcionais, em que a indenização será paga, até que ela ocorra, o proprietário conserva o direito de uso, gozo e disposição do bem. Como o ato declaratório por si só não retira o bem do domínio de seu proprietário, este pode continuar utilizando-o normalmente. No entanto, conforme dispõe a Súmula 23 do Superior Tribunal Federal, nos casos em que forem realizadas obras, não serão indenizadas aquelas realizadas após a declaração de “utilidade pública”. SÚMULA 23 DO STF: “Verificados os pressupostos legais para o licenciamento da obra, não o impede a declaração de utilidade pública para desapropriação do imóvel, mas o valor da obra não se incluirá na indenização, quando a desapropriação for efetivada.” Em caso de reforma da setença, com aumento do valor da indenização, será o expropriante intimado a depositar a diferença no prazo de 15 (quinze) dias. O cálculo do quantum a ser indenizado deve levar em consideração aspectos como:

- a) o valor do bem expropriado, incluindo-se aqui as benfeitorias que já existiam no imóvel antes do ato expropriatório;
- b) lucros cessantes e danos emergentes;
- c) juros compensatórios, que objetivam recompor os prejuízos experimentados pelo expropriado em face da imissão provisória e antecipada na posse, retirando-lhe a faculdade de usar e gozar do bem submetido ao processo expropriatório, até então de sua propriedade, merecendo destaque aqui as súmulas 164 e 618 do Supremo Tribunal Federal; e a nº 69, proferida pelo Superior Tribunal de Justiça;
- d) juros moratórios, em razão do atraso no pagamento;
- e) honorários advocatícios;
- f) custas e despesas processuais;
- g) correção monetária e
- h) despesas relativas ao desmonte e transporte de mecanismos instalados e em funcionamento (art. 25, parágrafo único do mesmo decreto-lei).

Em suma, a fixação do valor da indenização pode ocorrer por acordo administrativo ou por avaliação judicial. Quando não se consegue chegar a um acordo amigável entre o Poder Público e o proprietário, no que se refere ao valor, o caminho é a via judicial, onde um perito técnico, nomeado pelo juiz, executará uma avaliação nos termos do art.14, do Decreto-Lei 3.365/41.

Atualmente, o concurso de especialistas é indispensável, em razão da complexidade das relações de indivíduos entre si, e entre eles e o Estado, ante as mutações de ordem econômica, política e social. Advogados cautelosos, para elaborarem sua petição inicial ou contestação, contam com a assistência de especialista na matéria cogitada (Assistente Técnico), fortalecendo suas alegações com a apresentação de Laudo Técnico.

### 3.6.O Perito e o Assistente Técnico

O **Perito** é essencialmente um auxiliar do juiz, embora em caráter permanente, ou seja, especificamente em cada processo. A ele se atribui a função de bem e fielmente verificar as coisas e os fatos e transmitir ao juiz, por meio de parecer tecno-científico, o relato de suas observações e/ou conclusões. O Perito, devidamente habilitado e capacitado ao exame da matéria em questão, assume o compromisso de exercer leal e honradamente a sua função. Poderá ele valer-se de assessoramento em seu trabalho pericial, desde que sob seu controle, orientação, supervisão e responsabilidade, sendo indispensável sua participação pessoal nos atos cartoriais, nas diligências, na preparação e redação do laudo pericial. É na pessoa dele que o juiz se louva como capaz em face de seus conhecimentos, das experiências que detém e dos valores morais que possui, para examinar e emitir parecer sobre determinada matéria tecno-científica. O perito do juízo, quando em diligência, no contato com as partes ou com seus prepostos, solicitando informações, etc deve ter em mente que a sua fala é a voz do juiz, pelos poderes que lhe foram atribuídos. Exige-se do perito comedimento, austeridade e postura condigna, observar sempre o Código de Ética e proceder, em relação aos seus colegas assistentes técnicos, como gostaria que eles procedessem, se estivessem na sua situação, gerando, assim, uma convivência harmoniosa e evitando problemas de ordem processual. Ao perito não cabe julgar o fato, mas tão-somente fornecer elementos ao julgador, sem se preocupar em conhecer as pessoas envolvidas ou interessadas, qualquer que seja a posição social delas, procedendo da mesma forma em relação aos procuradores das partes, devendo sempre, manter-se afastado de tais pessoas, para poder agir com absoluta isenção de ânimo e imparcialidade, imprescindíveis na verificação e constatação das ocorrências, circunstâncias e demais particularidades do fato em exame.

Ao **Assistente Técnico** cabe acompanhar e fiscalizar a atuação do perito, zelando sempre pelos interesses da parte que o contratou e colaborar com o perito nas vistorias,

passando-lhe informações e documentos de interesse da perícia. Tem por obrigação concordar, divergir ou complementar o laudo do perito judicial, através de parecer técnico. Deve, ainda, esclarecer as questões técnicas para o advogado da parte, assessorando-o na formulação de quesitos, em suas manifestações relativas ao laudo do perito e na formulação de pedidos de esclarecimentos.

A diferença entre o Perito do Juízo e o Assistente Técnico reside na nomenclatura e do sujeito processual que os nomeia ou contrata.

### **3.7. Perícia Judicial**

A perícia judicial é um dos mecanismos utilizados no processo de desapropriação para fixar um preço justo, embora exista o princípio da “autonomia”, que proporciona ao juiz a formação de sua convicção, com base em outros elementos ou fatos provados no ato expropriatório. A perícia é usada, também, como meio de prova e é solicitada, quando o juiz se acha inapto para a verificação dos fatos, seja pela ausência de conhecimentos técnicos ou científicos, seja pela impossibilidade de levantar todos os dados necessários.

Assim, um especialista é nomeado pela justiça. É comum o juiz fixar o prazo de entrega do laudo no ato de nomeação do perito. A atuação do perito é exercida no sentido de satisfazer a finalidade da perícia, verificando fatos relativos à matéria em questão, certificando-os, apreciando-os ou interpretando-os. No prazo de 5 (cinco) dias, contados do despacho de nomeação do perito, as partes poderão indicar (facultativo) seus “assistentes técnicos” e formular os quesitos (art. 421 do Código de Processo Civil).

A prova pericial se divide em exame, vistoria ou avaliação. Exame é a verificação realizada por vistor da confiança do juízo, sobre pessoas, semoventes e quaisquer espécies de coisas materiais, com o objetivo de caracterizar aspectos relevantes de interesse da justiça. Vistoria realiza-se, sobre o bem imóvel, por visor da confiança do juízo, com o objetivo de constatar os fatos e aspectos relevantes do mesmo interesse da

justiça. Finalmente, a avaliação consiste em inspeção pericial, com o objetivo de atribuir valores em moeda corrente a algum bem, direito ou obrigação de interesse da justiça. O procedimento pericial sujeita-se, também, às formas emanadas dos órgãos reguladores da profissão, código de ética e normas técnicas, tais como:

NBR 13.752 – Perícias de Engenharia na Construção Civil

NBR 14.653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais

NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens \_ Parte 2: Imóveis Urbanos

NBR 14.653-3 \_ Avaliação de Bens \_ Parte 3: Imóveis Rurais

NBR 14.653-4 \_ Avaliação de Bens \_ Parte 4: Empreendimentos

NBR 14.653-5 \_ Avaliação de Bens \_ Parte 5: Máquinas, Equipamentos, Instalações e Bens Industriais em Geral

NBR 14.653-6 \_ Avaliação de Bens \_ Parte 6: Recursos Naturais e Ambientais

NBR 14.653-7 \_ Avaliação de Bens \_ Parte 7: Patrimônios Históricos; etc.

Da análise dos autos e, principalmente, da natureza dos quesitos, complexidade e extensão do trabalho, o perito estimará seus honorários e os postulará em petição própria, onde fará também sua identificação profissional. Esta petição, em geral, é a primeira intervenção nos autos. A petição inicial de uma ação expropriatória deve conter os requisitos mencionados no Art 282 do Código Civil, dentre eles: o juiz ou tribunal a que é dirigida, o fato e os fundamentos jurídicos do pedido, o valor da causa, o requerimento para a citação do réu, o valor da justa indenização e, se for o caso, o pedido da imissão provisória na posse. Finalizando, deve conter exemplar do jornal oficial que publicou o ato expropriatório ou cópia autenticada e, ainda, a planta do imóvel com as respectivas confrontações. É aconselhável que a descrição do imóvel conste em um documento em separado, denominado “elemento da ação”, onde devem estar dados relevantes como, por exemplo, o cálculo do valor ofertado. A juntada de cópia do ato expropriatório à petição inicial é importante para uma demonstração da correta

fundamentação jurídica do pedido, ou seja, que a desapropriação corresponde à vontade expressa no ato administrativo praticado pelo Agente Público competente. No caso de constar pedido de imissão provisória posse, faz-se necessária, também, apresentação da “guia de depósito” do valor ofertado.

O assistente técnico não é um fiscal do perito, mas um técnico que, junto ao perito, haverá de satisfazer a busca da verdade. Diz o art. 429 do Código de Processo Civil: “Para o desempenho de sua função, podem o perito e os assistentes técnicos utilizarem de todos os meios necessários, ouvindo testemunhas, obtendo informações, solicitando documentos que estejam, no todo ou em parte, em poder de repartições públicas, bem como instruir o laudo com plantas, desenhos, fotografias e quaisquer outras peças.”

O Laudo pericial, ou de cunho avaliatório, é uma peça escrita pelo perito, sem emendas ou rasuras, de modo claro, preciso, imparcial e objetivo, a qual traz o relatório da perícia, respondendo aos quesitos formulados e dando as suas conclusões. Consiste na fiel exposição sobre a matéria submetida a exame, verificando fatos, relatando as operações e ocorrências encontradas nas diligências, e fundamentando as conclusões de modo axiológico e não apenas descritivo, pois servirá como prova e sanará as carências técnicas do juiz e das partes, conforme já mencionado. Conquanto seja prova técnica, a perícia é uma prova como as outras, passível de interpretações ou erros, suscetível de vícios capazes de invalidá-la. Exatamente por isso, dependendo dos vícios do laudo pericial, o juiz e as partes poderão solicitar ao perito e aos assistentes técnicos os esclarecimentos que julgarem necessários, e até impugná-lo.

Não obstante à grande significação da perícia como meio de apuração dos fatos e suas circunstâncias, cujo conhecimento depende do saber e experiência de técnicos, o juiz não se vincula às suas conclusões e poderá, até mesmo, desprezá-las. O direito conferido ao juiz de apreciar o laudo pericial vai ao ponto de se lhe permitir, de ofício ou a requerimento da parte, a realização de nova perícia, ou uma segunda perícia, sempre

que a primeira lhe parecer não haver clareado suficientemente a matéria ou, ainda, quando nula ou eivada de vícios incorrigíveis ou insuperáveis.

No entanto, há limitação no princípio do livre convencimento quanto à prova legal, pois o ordenamento jurídico não permite que outro meio de prova se contraponha a ela.

Na entrega do laudo o perito elabora uma petição ao juiz, onde apresenta seu laudo e solicita a liberação dos honorários periciais.

### **3.8.Ônus da Sucumbência**

Os honorários do perito são pagos pela parte que houver requerido o exame, ou pelo autor da ação, quando requerido por ambas as partes; ou determinado de ofício pelo juiz.

Cada parte pagará a remuneração do assistente técnico que houver indicado.

As despesas judiciais e os honorários do advogado e do perito constituem encargos:

-do sucumbente, assim entendido o expropriado, se o valor da indenização for igual ou inferior ao preço oferecido, ou

-do expropriante, na hipótese de valor superior ao ofertado.

Os honorários do advogado serão fixados em até 20% sobre o valor da diferença entre o preço ofertado e o valor da indenização fixada, ao passo que os do perito serão arbitrados em quantia fixa, atendida a complexidade do trabalho desenvolvido. Trata-se de recepção da jurisprudência firmada, que admite a condenação do expropriante em verba honorária.

## 4. ESTUDO DE CASO

Visando aplicar o abordado na revisão bibliográfica foi desenvolvido um estudo de caso, demonstrado a seguir.

### 4.1. Dados e informações

#### 4.1.1 Objetivo

Nossos estudos consistem na determinação do valor de mercado da porção de terreno, parte do lote xx quadra xx, bem como das benfeitorias atingidas, localizada na Rua xx nº xx, Bairro xx, para fins de desapropriação.

#### 4.1.2 Descrição do Imóvel

##### 4.1.2.1 Terreno

É uma porção de terreno de 41,16m<sup>2</sup>, lote x da quadra x, plana, área total de 360,00m<sup>2</sup>, localizada na Rua x nº x, entre a Rua x e Av x, em zoneamento ZAP, dentro do Corredor Viário Prioritário (Lei 9.959/2010), CA = 1,0, via local, no Bairro x.

##### 4.1.2.2 Benfeitorias

**Benfeitorias nº 01, 08 e 27 – Residência/Áreas cobertas:** é uma construção tipo residencial de padrão baixo de 68,92 m<sup>2</sup> (benf.01), com 8 compartimentos, sendo 1 sala, 3 quartos, 1 circulação, 1 cozinha, 2 banheiros, 10,36 m<sup>2</sup> (benf.08) de área de serviço coberta de laje maciça e mais 13,98 m<sup>2</sup> (benf.27) de área de garagem coberta de laje maciça. A construção possui instalações técnicas e fachadas rebocadas pintadas. A idade aparente é de 15 anos e o estado de conservação é regular.

O acabamento é conforme segue:

			Esquadrias		Cobertura		
	Descrição	Piso	Parede	Porta	Janela	Forro	Obs.:
Benf.01	Sala	Cerâmica	Rebocada pintada emassada	Ferro c/vidro	Ferro c/vidro	Laje maciça rebocada pintada	Pé d. h=2,80m
	Quarto 1	Cerâmica	Rebocada pintada emassada	Madeira	Ferro c/vidro e grade	Laje maciça rebocada pintada	Pé d. h=2,80m
	Quarto 2	Ardósia	Rebocada pintada emassada	Madeira	Ferro c/vidro	Laje maciça rebocada pintada	Pé d. h=2,80m
	Quarto 3	Cerâmica	Rebocada pintada emassada	Madeira	Ferro c/vidro	Laje maciça rebocada pintada	Pé d. h=2,80m
	Circulação	Cerâmica	Azulejo h=1,53m rest reb pintada	Marco madeira	....	Laje maciça rebocada pintada	Pé d. h=2,80m
	Cozinha	Cerâmica	Azulejo	Ferro c/vidro	Ferro c/vidro e grade	Laje maciça rebocada pintada	Pé d. h=2,80m
	Banheiro 1	Cerâmica	Azulejo	Madeira	Ferro c/vidro	Laje maciça rebocada pintada	Pé d. h=2,80m
	Banheiro 2	Cerâmica	Azulejo h=1,50m rest reb pintada	Madeira	Ferro c/vidro	Laje maciça rebocada pintada	Pé d. h=2,66m
Benf.0	Área coberta (serviço)	Cerâmica	Rebocada pintada/azulejo	Metalon c/vidro	Metalon c/vidro	Laje maciça rebocada pintada	Pé d. h=2,65m
Benf.2	Área coberta (garagem)	Cimentado grosso	Rebocada	....	....	Laje maciça rebocada / fibrocimento	Pé d. h=2,70m

**Benfeitorias nº 02 e 07 – Banheiro/Área coberta:** é um banheiro de 1,77 m<sup>2</sup> (benf.02) e 2,71 m<sup>2</sup> de área de coberta de laje maciça (benf.07). A construção possui instalações técnicas e fachadas rebocadas pintadas. A idade aparente é de 15 anos e o estado de conservação é regular. O acabamento é conforme segue:

			Esquadrias		Cobertura		
	Descrição	Piso	Parede	Porta	Janela	Forro	Obs.:
Benf.0	Banheiro	Cimentado natado	Rebocada pintada	Madeira	....	Laje maciça	Pé d. h=2,23m
Benf.0	Área coberta	Cimentado grosso	Rebocada pintada/azulejo	....	....	Laje maciça rebocada pintada	Pé d. h=2,24m

**Benfeitoria nº 03 – Residência:** é uma construção tipo residencial de padrão baixo de 54,65 m<sup>2</sup>, com 6 compartimentos, sendo 1 sala, 1 quarto, 1 copa, 1 cozinha, 1 área de serviço e 1 banheiro. A construção possui instalações técnicas e fachadas rebocadas

pintadas. A idade aparente é de 15 anos e o estado de conservação é regular. O acabamento é conforme segue:

Descrição	Piso	Parede	Esquadrias		Forro	Cobertura	Obs.:
			Porta	Janela			
Sala	Taco	Rebocada pintada	Madeira	Ferro c/vidro	Laje maciça rebocada pintada/fibrocimento	Pé d. h=2,81m	
Quarto	Cimentado natado	Rebocada pintada	Ferro c/vidro	Ferro c/vidro	Laje maciça rebocada pintada/fibrocimento	Pé d. h=2,81m	
Copa	Taco	Rebocada pintada/textura	Ferro c/vidro	Ferro c/vidro	Laje maciça rebocada pintada/fibrocimento	Pé d. h=2,81m	
Cozinha	Cerâmica	Azulejo h=1,54m rest reb pintada	Madeira	Ferro c/vidro	Laje maciça rebocada pintada/fibrocimento	Pé d. h=2,81m	
Área de serviço	Cerâmica	Azulejo h=1,54m rest reb pintada	Metalon c/vidro	Ferro c/vidro	Laje maciça rebocada pintada/fibrocimento	Pé d. h=2,81m	
Banheiro	Cerâmica	Azulejo h=1,54m rest reb pintada	Madeira	Cobogó	Laje maciça rebocada pintada/fibrocimento	Pé d. h=2,61m	

**Benfeitorias nº 04 e 05 – Porão/Garagem:** é uma construção tipo residencial de padrão baixo de 21,26 m<sup>2</sup> (benf.04), com 3 cômodos e 17,64 m<sup>2</sup> (benf.05) de garagem. A construção possui instalações técnicas e fachadas rebocadas pintadas. A idade aparente é de 15 anos e o estado de conservação é entre regular e necessitando reparos simples. O acabamento é conforme segue:

			Esquadrias		Cobertura		
	Descrição	Piso	Parede	Porta	Janela	Forro	Obs.:
Benf.04	Cômodo 1	Taco	Rebocada pintada	Madeira	....	Laje maciça rebocada pintada	Pé d. h=2,85m
	Cômodo 2	Cimentado natado	Rebocada pintada	....	Ferro c/vidro	Laje maciça rebocada pintada	Pé d. h=2,85m
	Cômodo 3	Cimentado grosso	A revestir	Madeira	Madeira	Laje maciça	Pé d. h=2,85m
Benf.0	Garagem	Cimentado grosso	Rebocada	Metalon c/vidro	Ferro c/vidro	Laje maciça rebocada	Pé d. h=1,82m

Outras benfeitorias consideradas no cálculo:

- **Benf. nº 06** – São 7,54m<sup>2</sup> de área coberta em laje maciça rebocada pintada, piso cimentado natado, fechamento em mureta de alvenaria rebocada pintada, gradil metálico e portão de madeira;
- **Benfs. nº 09 e 24** – São 52,75m<sup>2</sup> de piso cimentado grosso;

- **Benfs. nº 10 e 25** – São 49,32m<sup>2</sup> de muro alvenaria tijolo cerâmico 0,10m rebocado pintado;
- **Benfs. nº 11, 12 e 17** – São 13,95m<sup>2</sup> de grade de metalon;
- **Benf. nº 13** – São 2,00m<sup>2</sup> de portão de tela/tubo metalon;
- **Benf. nº 14** – São 10,64m<sup>2</sup> de piso pedra ardósia;
- **Benf. nº 15** – É 1 degrau em alvenaria L=2,95m E=0,27m P=0,38m revestido em ardósia;
- **Benf. nº 16** – É 1 degrau em alvenaria L=0,93m E=0,27m P=0,38m revestido em ardósia;
- **Benf. nº 18** – São 5,11m<sup>2</sup> de muro de arrimo concreto ciclópico rebocado;
- **Benf. nº 19** – É 1 pilar metálico 0,20m x 0,10m H=1,79m;
- **Benfs. nº 20 e 21** – São 6,18m<sup>2</sup> de portão de grade metalon;
- **Benf. nº 22** – São 3 padrões CEMIG;
- **Benfs. nº 23 e 28** – São 48,93m<sup>2</sup> de mureta de alvenaria tijolo 0,10m rebocada pintada;
- **Benf. nº 26** – São 11,78m<sup>2</sup> de área coberta em telha colonial/engradamento madeira e piso em cerâmica;
- **Benf. nº 29** – São 91,76m<sup>2</sup> de área coberta em telha metálica/estrutura metálica, piso cimentado grosso, tanque duplo sintético, caixa d'água fibrocimento c/suporte em alvenaria rebocada pintada, portão em grade metálica e escada metálica;
- **Benf. nº 30** – São 3,29m<sup>2</sup> de portão de chapa metalon;
- **Benf. nº 31** – São 2 padrões COPASA.

## 4.2 Determinação do valor do imóvel

### 4.2.1 Terreno - Método comparativo

#### 4.2.1.1 Pesquisas

- 1) Lote 200,00m<sup>2</sup> - 10,00m frente - plano – via local - ZAR-2  
 Local: Rua Júlio Corrêa Pinto nº 40 - Bairro das Indústrias  
 Benfs.: casa 70,00m<sup>2</sup> e barracão 20,00m<sup>2</sup> - Valor = R\$ 100.000,00  
 Valor: R\$ 195.000,00 – R\$ 100.000,00 = R\$ 95.000,00 – vendido abril/2011  
 Ref.: Maria Imóveis – Sr. Amanda – 3333-1223 / 8564002  
 V/m<sup>2</sup>: R\$ 475,00/m<sup>2</sup>
- 2) Lote 360,00m<sup>2</sup> - 12,00m frente - 4,0m abaixo nível da rua – via local - ZAR-2  
 Local: Rua Osvaldo Ferreira dos Santos ao lado nº 86 - Bairro das Indústrias  
 Benfs.: 3 casas – Valor = R\$ 120.000,00  
 Valor: R\$ 200.000,00 – R\$ 120.000,00 = R\$ 80.000,00 - ofertado 01/03/11

Ref.: Manuel - 8579-5985 – sem contato 28/06/2011  
 V/m<sup>2</sup>: R\$ 222,22/m<sup>2</sup>

3) Lote 360,00 m<sup>2</sup> - 12,00 m frente - plano – via local - ZAR-2

Local: Rua Dona Nair nº 109 - Bairro das Indústrias

Benfs.: casa 3 quartos e 2 barracões 2 quartos - Valor = R\$ 70.000,00

Valor: R\$ 135.000,00 – R\$ 70.000,00 = R\$ 65.000,00 - ofertado 01/02/11

Ref.: Sr. Adonires - 3383-3098 / 3383-1820 – sem contato 28/06/2011

V/m<sup>2</sup>: R\$ 180,56/m<sup>2</sup>

4) Lote 760,50 m<sup>2</sup> - 13,00 m frente – 4,00m abaixo do nível da via – via local - ZAR-2

Local: Rua Silvio Guedes ao lado nº 169 - Bairro Palmeiras

Valor: R\$ 400.000,00 – ofertado 28/06/11

Ref.: Redeinvista Imóveis - Sr. Reis - 2526-1176

V/m<sup>2</sup>: R\$ 525,97/m<sup>2</sup> COD: SPI 297

5) Lote 770,25 m<sup>2</sup> - 13,00 m frente - declive 30% a 40% – via local - ZAR-2

Local: Rua Silvio Guedes nº 195 - Bairro Palmeiras

Valor: R\$ 315.000,00 - ofertado 28/06/11

Ref.: VPR Imóveis - Sr.Breno - 2526-1176

V/m<sup>2</sup>: R\$ 408,96/m<sup>2</sup> COD:11095

6) Lote 425,00 m<sup>2</sup> - 17,00 m frente - plana – via local - ZAR-2

Local: Rua Samuel Gamon ao lado nº 13 - Bairro Palmeiras

Valor: R\$ 206.000,00 - ofertado 28/06/11

Ref.: Redeinvista Imóveis - Sr. Norberto - 8405-2477

V/m<sup>2</sup>: R\$ 484,71/m<sup>2</sup> COD: CX 309

7) Lote 790,00 m<sup>2</sup> - 28,00 m frente - 2,00 acima da via – via local - ZAR-2

Local: Rua Celso Clark de Lima defronte ao nº 161 - Bairro Palmeiras

Valor: R\$ 330.000,00 – Vendido abril/2011

Ref.: Redenetimoveis - Sr.Cássio - 3319-3000

V/m<sup>2</sup>: R\$ 417,72/m<sup>2</sup> COD: 305359

8) Lote 865,00 m<sup>2</sup> - 24,00m frente – platô - via local - ZAR-2

Local: Rua Celso Clark de Lima nº 172 - Bairro Palmeiras

Benf.: casa 340m<sup>2</sup> c/ piscina – Valor: R\$ 400.000,00

Valor: R\$ 800.000,00 – R\$ 400.000,00 = R\$ 400.000,00 - ofertado 28/06/11

Ref.: Redenetimoveis - Sr.Cássio - 3319-3000

V/m<sup>2</sup>: R\$ 462,43/m<sup>2</sup>

9) Área 4.215,00 m<sup>2</sup> - 60,00 m frente - aclive 30% – via local - ZAR-2

Local: Rua Dep Sebastião Nascimento entre Modesto França e Av Dom João VI - Palmeiras

Valor: R\$ 2.500.000,00 - ofertado 28/06/11

Ref.: Redeinvista - Sr.Getúlio - 3488-9009

V/m<sup>2</sup>: R\$ 593,12/m<sup>2</sup> COD: TO 1136

10) Lote 385,00 m<sup>2</sup> - 9,00 m frente - aclive 20% – via local - ZAR-2

Local: Rua Leda de Pinheiro Chagas nº 40 - Bairro Palmeiras

Valor: R\$ 180.000,00 - ofertado 28/06/11

Ref.: Redenetimoveis - Sr.Cássio - 3319-3000

V/m<sup>2</sup>: R\$ 467,53/m<sup>2</sup> COD: 82820

11) Lote 565,00 m<sup>2</sup> - 18,00 m frente - declive 60% – via local – ZAR-2

Local: Rua Bolivar Ferreira de Melo nº 40 - Bairro Palmeiras

Valor: R\$ 150.000,00 - ofertado 28/06/11

Ref.: Redenetimoveis - Sr.Cássio - 3319-3000

V/m<sup>2</sup>: R\$ 265,49/m<sup>2</sup> COD: 128730

12) Lote 425,00 m<sup>2</sup> - 17,00 m frente - plano – via local - ZAR-2

Local: Rua Leda de Pinheiro Chagas nº 59 - Bairro Palmeiras

Benf.: casa 90m<sup>2</sup> - Valor: R\$ 70.000,00

Valor: R\$ 200.000,00 – R\$ 70.000,00 = R\$ 130.000,00 - ofertado 28/06/11

Ref.: Redenetimoveis - Sr.Cássio - 3319-3000

V/m<sup>2</sup>: R\$ 305,88/m<sup>2</sup> COD: 270883

13) Lote 262,00 m<sup>2</sup> - 7,00 m frente - plano – via local - ZAR-2

Local: Rua José Gualberto nº 366 - Bairro Palmeiras

Benfs.: barracão e casa 90,00m<sup>2</sup> - Valor = R\$ 90.000,00

Valor: R\$ 220.000,00 – R\$ 90.000,00 = R\$ 130.000,00 - ofertado 28/06/11

Ref.: Redenetimoveis - Sr.Cássio - 3319-3000

V/m<sup>2</sup>: R\$ 496,18/m<sup>2</sup> COD: 186445

14) Lote 550,00 m<sup>2</sup> - 25,00 m frente - plano – via local - ZAR-2

Local: Rua Dona Tina nº 335 - Bairro Palmeiras

Valor: R\$ 350.000,00 – ofertado 28/06/11

Ref.: Redenetimoveis - Sr.Cássio - 3319-3000

V/m<sup>2</sup>: R\$ 636,36/m<sup>2</sup> COD: 166356

15) Lote 525,00 m<sup>2</sup> - 15,00 m frente - declive 20% – via local - ZAR-2

Local: Rua Marcos Coelho Neto ao lado nº 34 - Bairro Estrela D'Alva

Valor: R\$ 350.000,00 – ofertado 01/03/11 – sem cadastro 28/06/11

Ref.: Redenetimoveis - Sr.Cássio - 3319-3000

V/m<sup>2</sup>: R\$ 666,67/m<sup>2</sup> COD: 76145

16) Lote 655,00 m<sup>2</sup> - 20,00m frente - aclive 10% - via coletora - ZAR-2

Local: Av Dom João VI nº 1.270 - Bairro Palmeiras

Valor: R\$ 560.000,00 – vendido fevereiro/2011

Ref.: Redenetimoveis - Sr.Cássio - 3319-3000

V/m<sup>2</sup>: R\$ 854,96/m<sup>2</sup>

17) Lote 715,00 m<sup>2</sup> - 30,00 m frente - plano – via coletora - ZAR-2

Local: Rua Raul Mourão Guimarães nº 123 esq.com Rua Ophil Ribeiro - Bairro Palmeiras

Valor: R\$ 650.000,00 – vendido abril/2011

Ref.: Redenetimoveis - Sr.Cássio - 3319-3000

V/m<sup>2</sup>: R\$ 909,09/m<sup>2</sup> COD: 307025

18) Lote 1.500,00 m<sup>2</sup> - 20,00 m frente - declive 20% – via coletora - ZAR-2

Local: Rua Júlio de Castilho nº 792 próximo Rua Artemizas - Bairro Palmeiras

Valor: R\$ 680.000,00 – vendido abril/2011

Ref.: Redenetimoveis - Sr.Cássio - 3319-3000

V/m<sup>2</sup>: R\$ 453,33/m<sup>2</sup> COD: 62185

19) Lote 1.470,00 m<sup>2</sup> - 20,00 m frente - plano com aclive 20% – via coletora – ZAR-2

Local: Av Dom João VI nº 571 - Bairro Palmeiras

Valor: R\$ 1.550.000,00 – ofertado 28/06/2011

Ref.: Redenetimoveis - Sr.Cássio - 3319-3000

V/m<sup>2</sup>: R\$ 1.054,42/m<sup>2</sup> COD: 275697

20) Lote 1.500,00 m<sup>2</sup> - 20,00 m frente - plano com aclive 20% – via coletora – ZAR-2

Local: Av Dom João VI ao lado lote acima - Bairro Palmeiras

Valor: R\$ 1.550.000,00 – ofertado 28/06/2011

Ref.: Redenetimoveis - Sr.Cássio - 3319-3000

V/m<sup>2</sup>: R\$ 1.033,33/m<sup>2</sup> COD: 275697

21) Lote 1.500,00 m<sup>2</sup> - 30,00 m frente - plano – via local - ZAR-2

Local: Rua Dona Luci nº 136 quase esquina Prof. Carlos Antunes - Bairro Palmeiras

Valor: R\$1.075.000,00 – ofertado 28/06/11

Ref.: Redenetimoveis - Sr.Cássio - 3319-3000

V/m<sup>2</sup>: R\$ 716,67/m<sup>2</sup> COD: 183870

22) Lote 1.500,00 m<sup>2</sup> - 30,00 m frente - plano – via local -ZAR-2

Local: Rua Dona Luci ao lado lote acima - Bairro Palmeiras

Valor: R\$1.075.000,00 – ofertado 28/06/11

Ref.: Redenetimoveis - Sr.Cássio - 3319-3000

V/m<sup>2</sup>: R\$ 716,67/m<sup>2</sup> COD: 183870

23) Lote 555,00 m<sup>2</sup> - 15,00 m frente- declive 20% – via local - ZAR-2

Local: Rua Marcos Coelho Neto ao lado nº 483 - Estrela D'Alva

Valor: R\$ 350.000,00 – ofertado 28/06/2011

Ref.: VPR Imóveis - Sr.Fabiano - 3379-8000

V/m<sup>2</sup>: R\$ 630,63/m<sup>2</sup>

24) Lote 525,00 m<sup>2</sup> - 15,00 m frente - declive 20% – via local - ZAR-2

Local: Rua Marcos Coelho Neto nº 29 esq. Rua Alberto Nepomuceno - Estrela D'Alva

Valor: R\$ 320.000,00 – vendido abril/2011

Ref.: VPR Imóveis - Sr.Fabiano - 3379-8000

V/m<sup>2</sup>: R\$ 609,52/m<sup>2</sup>

25) Lote 537,00 m<sup>2</sup> - 32,00 m frente - plano – via local - ZAR-2

Local: Rua Inácio Parreira Neves em frente nº 49 - Estrela D'Alva

Valor: R\$ 350.000,00 – ofertado 06/12/10 – sem cadastro 28/06/2011

Ref.: VPR Imóveis - Sra. Bernadete - 3379-8000

V/m<sup>2</sup>: R\$ 651,77/m<sup>2</sup>

26) Lote 5.500,00 m<sup>2</sup> - 50,00 m frente - plano – via coletora - ZAR-2

Local: Rua Luiz Cosme esq. Rua Sabino Barroso - Estrela D'Alva

Valor: R\$ 1.800.000,00 – ofertado 06/12/10 – sem cadastro 28/06/2011

Ref.: Drumond Imóveis - Sra. Bernadete - 3324-6690

V/m<sup>2</sup>: R\$ 327,27/m<sup>2</sup>

27) Lote 490,00 m<sup>2</sup> - 15,00 m frente - plano – via local - ZAR-2

Local: Rua Firmino Duarte nº 288 - Palmeiras

Valor: R\$ 210.000,00 – vendido fevereiro/2011

Ref.: Sr. Reiner – 9203-3990

V/m<sup>2</sup>: R\$ 428,57/m<sup>2</sup>

28) Lote 477,00m<sup>2</sup> - 18,00m frente – plano – via arterial – ZAP

Local: Av Tereza Cristina nº 6.235 - Betânia

Valor: R\$ 450.000,00 – ofertado 28/06/2011

Ref.: Redenetimóveis - Sr. César – 3293-3939

V/m<sup>2</sup>: R\$ 943,40/m<sup>2</sup> COD: 162426

29) Lote 340,00m<sup>2</sup> - 20,00m frente – plano – via arterial – ZAP

Local: Av Tereza Cristina nº 6.695 - Betânia

Valor: R\$ 430.000,00 – ofertado 28/06/2011

Ref.: Redenetimóveis - Sr. César – 3293-3939

V/m<sup>2</sup>: R\$ 1.264,71/m<sup>2</sup> COD: 164962

30) Lote 2.400,00m<sup>2</sup> - 50,00m frente – 3 platôs – via arterial – ZAP

Local: Av Tereza Cristina nº 6.195 - Betânia

Valor: R\$ 1.500.000,00 – vendido em abril/2011

Ref.: ADP Imovéis - Sr. Adalto – 3372-4024

V/m<sup>2</sup>: R\$ 625,00/m<sup>2</sup>

31) Lote 384,00m<sup>2</sup> - 12,00m frente – plano – via arterial – ZAP

Local: Av. Tereza Cristina ao lado nº 5.560 - Betânia

Valor: R\$ 320.000,00 – Vendido Junho/2011

Ref.: ADP Imovéis - Sr. Adalto – 3372-4024

V/m<sup>2</sup>: R\$ 833,33/m<sup>2</sup>

32) Lote 190,00m<sup>2</sup> - 9,80m frente – plano – via arterial – ZAP

Local: Av. Tereza Cristina ao lado nº 7.520 – Betânia

Benf.: galpão – Valor = R\$ 20.000,00

Valor: R\$ 120.000,00 – R\$ 20.000,00 = R\$ 100.000,00 - ofertado 18/04/2011

Ref.: Sr. João – 8801-6688 – sem contato 28/06/2011

V/m<sup>2</sup>: R\$ 526,32/m<sup>2</sup>

33) Lote 228,00m<sup>2</sup> - 21,00m frente – plano – via local - ZAP

Local: Rua Maria Umbelina do Nascimento nº 143 – Betânia

Benfs.: casa 72,00m<sup>2</sup> e loja 25,00m<sup>2</sup> - Valor = R\$ 50.000,00

Valor: R\$ 500.000,00 – R\$ 50.000,00 = R\$ 450.000,00- ofertado 28/06/2011

Ref.: Redenetimóveis - Sr. Cássio – 3319-3000

V/m<sup>2</sup>: R\$ 1.973,68/m<sup>2</sup> COD: 183187

34) Lote 655,00m<sup>2</sup> - 20,00m frente – plano – via coletora - ZAP

Local: Av. Dom João VI nº 240 - Betânia

Valor: R\$ 650.000,00 – Vendido março/2011

Ref.: Redenetimóveis – Sr. Cássio – 3319-3000

V/m<sup>2</sup>: R\$ 992,37/m<sup>2</sup> COD: 165369

35) Lote 1.173,00m<sup>2</sup> - 18,00m frente – plano – via local - ZAP

Local: Rua Ivo Rocha nº 163 - Betânia

Valor: R\$ 860.000,00 – Vendido abril/2011

Ref.: Redenetimóveis – Sr. Cássio – 3319-3000

V/m<sup>2</sup>: R\$ 733,16/m<sup>2</sup> COD: 310653

36) Lotes 1.400,00m<sup>2</sup> - 70,00m frente – plano – via arterial - ZAP

Local: Avenida Úrsula Paulino nº 970 - Betânia

Valor: R\$ 1.800.000,00 – ofertado 28/06/2011

Ref.: Redenetimóveis – Sr. Cássio – 3319-3000

V/m<sup>2</sup>: R\$ 1.285,71/m<sup>2</sup> COD: 277234

37) Lote 580,00m<sup>2</sup> - 22,30m frente – plano – via arterial - ZAP

Local: Avenida Úrsula Paulino nº 1.380 - Betânia

Valor: R\$ 1.800.000,00 – ofertado 28/06/2011  
 Ref.: Redenetimóveis – Sr. Cássio – 3319-3000  
 V/m<sup>2</sup>: R\$ 3.103,45/m<sup>2</sup> COD: 96620

38) Lote 2.040,00m<sup>2</sup> - 70,00m frente – plano – via arterial - ZAR-2  
 Local: Av. Tereza Cristina nº 8.900 - Betânia  
 Valor: R\$ 1.690.000,00 – ofertado 28/06/2011  
 Ref.: Mega Imóveis BH – Sra. Josiane – 3426-6262  
 V/m<sup>2</sup>: R\$ 828,43/m<sup>2</sup> COD: RC 149

39) Lote 360,00m<sup>2</sup> - 12,00m frente – plano – via local - ZAP  
 Local: Rua Um defronte nº 105 - Betânia  
 Valor: R\$ 300.000,00 – ofertado 28/06/2011  
 Ref.: Gênesis Imóveis – Sr. Eustáquio – 2535-0129  
 V/m<sup>2</sup>: R\$ 833,33/m<sup>2</sup>

40) Lote 360,00m<sup>2</sup> - 13,00m frente – inclinação de 5 a 10% – murado - via local - ZAP  
 Local: Rua Natividade nº 24 – Betânia  
 Benf.: casa velha sem valor de mercado e muro - Valor = R\$ 10.000,00  
 Valor: R\$ 370.000,00 – R\$ 10.000,00 = R\$ 360.000,00 - ofertado 28/06/2011  
 Ref.: Redenetimóveis – Sr. Cássio – 3319-3000  
 V/m<sup>2</sup>: R\$ 1.000,00/m<sup>2</sup>

41) Lote 414,00m<sup>2</sup> - 18,00m frente – declive 10% - via local – ZAP

42) Local: Rua das Mangueiras nº 141 - Betânia  
 Valor: R\$ 430.000,00 – ofertado 28/06/2011  
 Ref.: Mega Imóveis – Sra. Nayara – 3426-6262  
 V/m<sup>2</sup>: R\$ 1.038,65/m<sup>2</sup> COD: EB 11098

43) Lote 360,00m<sup>2</sup> - 12,00m frente – declive 40 a 50% – via local - ZAR-2  
 Local: Rua Daniel José de Carvalho ao lado nº 339 (final ônibus 1145) - Betânia  
 Valor: R\$ 100.000,00 – ofertado 28/06/2011  
 Ref.: Malta Imóveis – 3384-2144  
 V/m<sup>2</sup>: R\$ 277,78/m<sup>2</sup>

44) Lote 300,00m<sup>2</sup> - 10,00m frente – plano – via local - ZAP  
 Local: Rua Mário José Francisco nº 36 – Betânia  
 Benf.: contrução 115,00m<sup>2</sup> - Valor = R\$ 120.000,00  
 Valor: R\$ 620.000,00 – R\$ 120.000,00 = R\$ 500.000,00 – ofertado 28/06/2011  
 Ref.: Sr. Renato – 8356-8144  
 V/m<sup>2</sup>: R\$ 1.166,67/m<sup>2</sup>

45) Lote 2.000,00m<sup>2</sup> - 22,00m frente – acente 10% – via coletora - ZAR-2  
 Local: Av. Dom João VI nº 437 - Cinquentenário  
 Valor: R\$ 1.400.000,00 – ofertado 28/06/2011  
 Ref.: Sr. Roberto – 9292-1800  
 V/m<sup>2</sup>: R\$ 700,00/m<sup>2</sup>

46) Lote 360,00m<sup>2</sup> - 12,00m frente – acente 10% – via local - ZAP  
 Local: Rua Brito Alves nº 185 – Betânia  
 Benf.: galpão 180,00m<sup>2</sup> - Valor = R\$ 70.000,00  
 Valor: R\$ 350.000,00 - R\$ 70.000,00 = R\$ 280.000,00 – ofertado 28/06/2011  
 Ref.: Mega Imóveis – Sr. Josiane - 3426-6262

V/m<sup>2</sup>: R\$ 777,78/m<sup>2</sup>

COD: RC 211

47) Lote 295,00m<sup>2</sup> - 12,00m frente – aclive 10% – via local - ZAP

Local: Rua Mário José Francisco nº 06 – Betânia

Bem.: casa e loja 100,00m<sup>2</sup> - Valor = R\$ 100.000,00

Valor: R\$ 750.000,00 - R\$ 100.000,00 = R\$ 650.000,00 – ofertado 28/06/2011

Ref.: Redenetimoveis – Cássio- 3319-3000

V/m<sup>2</sup>: R\$ 2.203,39/m<sup>2</sup>

No quadro a seguir estão representados os valores unitários adotados.

Dado	Endereço	Bairro	Data	Setor	Topo	C A	Frente	Área m <sup>2</sup>	Valor Unit
1	r Júlio Corrêa Pinto nº 40	B. Indústrias	160	200	100	1,0	10,00	200,00	R\$ 475,00
2	r Osvaldo Ferreira Santos ldo n86	B. Indústrias	159	200	90	1,0	12,00	360,00	R\$ 222,22
3	r Dona Nair nº 109	B. Indústrias	158	200	100	1,0	12,00	360,00	R\$ 180,56
4	r Silvio Guedes lado nº 169	Palmeiras	162	250	90	1,0	13,00	760,50	R\$ 525,97
5	r Silvio Guedes nº 195	Palmeiras	162	250	85	1,0	13,00	770,25	R\$ 408,96
6	r Samuel Gamon lado nº 13	Palmeiras	162	250	100	1,0	17,00	425,00	R\$ 484,71
7	r Celso Clark de Lima fte n 161	Palmeiras	160	250	95	1,0	28,00	790,00	R\$ 417,72
8	r Celso Clark de Lima nº 172	Palmeiras	162	250	95	1,0	24,00	865,00	R\$ 462,43
9	r Dep Sebastião Nascimento	Palmeiras	162	300	90	1,0	60,00	4.215,00	R\$ 593,12
10	r Leda de Pinheiro Chagas nº 40	Palmeiras	162	250	90	1,0	9,00	385,00	R\$ 467,53
11	r Bolivar Ferreira de Melo nº 40	Palmeiras	162	250	70	1,0	18,00	565,00	R\$ 265,49
12	r Leda de Pinheiro Chagas nº 59	Palmeiras	162	250	100	1,0	17,00	425,00	R\$ 305,88
13	r José Gualberto nº 366	Palmeiras	162	300	100	1,0	7,00	262,00	R\$ 496,18
14	r Dona Tina nº 335	Palmeiras	162	300	100	1,0	25,00	550,00	R\$ 636,36
15	r Marcos Coelho Neto lado nº 34	Estrela D'Alva	159	300	95	1,0	15,00	525,00	R\$ 666,67
16	Av Dom João VI nº 1.270	Palmeiras	158	400	95	1,0	20,00	655,00	R\$ 854,96
17	r Raul Mourão Guimarães nº 123	Palmeiras	160	400	100	1,0	30,00	715,00	R\$ 909,09
18	r Júlio de Castilho nº 792	Palmeiras	160	300	95	1,0	20,00	1.500,00	R\$ 453,33
19	Av Dom João VI nº 571	Palmeiras	162	400	90	1,0	20,00	1.470,00	R\$ 1.054,42
20	Av Dom João VI lado lote acima	Palmeiras	162	400	95	1,0	20,00	1.500,00	R\$ 1.033,33
21	r Dona Luci nº 136	Palmeiras	162	300	100	1,0	30,00	1.500,00	R\$ 716,67
22	r Dona Luci lado lote acima	Palmeiras	162	300	100	1,0	30,00	1.500,00	R\$ 716,67
23	r Marcos Coelho Neto lado nº 483	Estrela D'Alva	162	300	90	1,0	15,00	555,00	R\$ 630,63
24	r Marcos Coelho Neto nº 29	Estrela D'Alva	160	300	95	1,0	15,00	525,00	R\$ 609,52
25	r Inácio Parreira Neves fte nº 49	Estrela D'Alva	156	300	100	1,0	32,00	537,00	R\$ 651,77
26	r Luiz Cosme c/Sabino Barroso	Estrela D'Alva	156	300	100	1,0	50,00	5.500,00	R\$ 327,27
27	r Firmino Duarte nº 288	Palmeiras	158	300	100	1,0	15,00	490,00	R\$ 428,57
28	av Tereza Cristina nº 6.235	Betânia	162	300	100	1,5	18,00	477,00	R\$ 943,40

Continua.

Dado	Endereço	Bairro	Data	Setor	Topo	C A	Frente	Área m <sup>2</sup>	Valor Unit
29	av Tereza Cristina nº 6.695	Betânia	162	300	100	1,5	20,00	340,00	R\$ 1.264,71
30	av Tereza Cristina nº 6.195	Betânia	160	300	95	1,5	50,00	2.400,00	R\$ 625,00
31	av Tereza Cristina lado nº 5.560	Betânia	162	300	100	1,5	12,00	384,00	R\$ 833,33
32	av Tereza Cristina lado nº 7.520	Betânia	160	300	100	1,5	9,80	190,00	R\$ 526,32
33	r M <sup>a</sup> Umbelina Nascimento nº 143	Betânia	162	400	100	1,5	21,00	228,00	R\$ 1.973,68
34	av Dom João VI nº 240	Betânia	159	300	100	1,5	20,00	655,00	R\$ 992,37
35	r Ivo Rocha nº 163	Betânia	160	300	100	1,5	18,00	1.173,00	R\$ 733,16
36	av Úrsula Paulino nº 970	Betânia	162	400	100	1,5	70,00	1.400,00	R\$ 1.285,71
37	av Úrsula Paulino nº 1.380	Betânia	162	400	100	1,5	22,30	580,00	R\$ 3.103,45
38	av Tereza Cristina nº 8.900	Betânia	162	300	100	1,0	70,00	2.040,00	R\$ 828,43
39	r Um defronte nº 105	Betânia	162	250	100	1,5	12,00	360,00	R\$ 833,33
40	r Natividade nº 24	Betânia	162	250	100	1,5	13,00	360,00	R\$ 1.000,00
41	r das Mangueiras nº 141	Betânia	162	300	95	1,5	18,00	414,00	R\$ 1.038,65
42	r Daniel José de Carvalho Ido nº 339	Betânia	162	200	80	1,0	12,00	360,00	R\$ 277,78
43	r Mário José Francisco nº 36	Betânia	162	400	100	1,5	10,00	300,00	R\$ 1.666,67
44	av Dom João VI nº 437	Cinquentenário	162	300	95	1,0	22,00	2.000,00	R\$ 700,00
45	r Brito Alves nº 185	Betânia	162	300	95	1,5	12,00	360,00	R\$ 777,78
46	r Mário José Francisco nº 06	Betânia	162	400	95	1,5	12,00	295,00	R\$ 2.203,39

OBS: em cinza estão indicados os dados desabilitados.

#### 4.2.2 Inferência Estatística

A seguir estão representados os valores calculados por inferência estatística.

##### Equação n.<sup>o</sup> 18: Dados desabilitados

**Modelo:** Via 210- B Betânia e B das Indústrias

**Data de Referência:** quinta-feira, 30 de junho de 2011

##### Informações Complementares

- Número de variáveis: 9
- Número de variáveis consideradas: 7
- Número de dados: 46
- Número de dados considerados: 43

##### Resultados Estatísticos

- Coeficiente de Correlação: 0,9463192 / 0,9368989
- Coeficiente Determinação: 0,8955201
- Fisher-Snedecor: 51,43
- Significância modelo: 0,01

### Durbin-Watson

2,05 - Setor

Não auto-regressão 90%

### Normalidade dos resíduos

- 72% dos resíduos situados entre -1 e + 1 □
- 93% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 □
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 □

### Outliers do Modelo: 0

Variáveis	Equação	t-Observado	Sig.
• Data	1/x	-4,66	0,01
• Setor	ln(x)	10,08	0,01
• Topo	1/x	-2,88	0,67
• CA	x	4,20	0,02
• Frente	1/x	-1,98	5,50
• Área m <sup>2</sup>	1/x	2,85	0,72

### Equação de Regressão - Direta

$$\begin{aligned}
 \text{Valor Unit} = e^{\left( +10,93018023 - 2224,629941 / \text{Data} \right.} \\
 \left. + 1,738841423 * \ln(\text{Setor}) - 117,8390008 / \text{Topo} + 0,6225358967 * \text{CA} - \right. \\
 \left. 3,310766943 / \text{Frente} + 117,543898 / \text{Área m}^2 \right)
 \end{aligned}$$

Correlações entre variáveis	Isoladas	Influência
• Data Setor	-0,09	0,47
Topo	-0,21	0,48
CA	-0,24	0,17
Frente	-0,18	0,32
Área m <sup>2</sup>	-0,11	0,31
Valor Unit	-0,36	0,61
• Setor Topo	-0,29	0,26

CA	0,28	0,40
Frente	-0,33	0,20
Área m <sup>2</sup>	-0,23	0,43
Valor Unit	0,78	0,86
• Topo		
CA	-0,30	0,07
Frente	0,11	0,05
Área m <sup>2</sup>	-0,09	0,07
Valor Unit	-0,42	0,43
• CA		
Frente	0,06	0,04
Área m <sup>2</sup>	0,29	0,01
Valor Unit	0,64	0,57
• Frente		
Área m <sup>2</sup>	0,74	0,76
Valor Unit	-0,15	0,31
• Área m <sup>2</sup>		
Valor Unit	0,11	0,43

### Dados do Imóvel Avaliado

- Data = 162
- Setor = 250
- Topo = 100
- CA = 1
- Frente = 12
- Área m<sup>2</sup> = 360,00

### Valores da Média para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário Médio: 550,73
- Valor Unitário Mínimo (8,03%): 506,51
- Valor Unitário Máximo (8,73%): 598,80

### Campo de Arbítrio

- Valor Unitário Mínimo: 468,12
- Valor Unitário Máximo: 633,34

#### 4.3 - Benfeitorias

##### 4.3.1 Benfs. nº 01, 08 e 27 – Residência/Áreas cobertas

Conforme orçamento sumário com base no custo unitário básico Sinduscon-MG – CUB – base Abril 2011: Projeto Residencial (R-1) – Padrão baixo - Valor/m<sup>2</sup> = R\$924,67/m<sup>2</sup>.

Benf.01: 68,92m<sup>2</sup> x R\$ 924,67/m<sup>2</sup> = R\$ 63.728,26

Para as benfs. 08 e 27 será adotado 50% do valor do CUB em função da área de equivalência.

Benfs. 08 e 27: (10,36 + 13,98)m<sup>2</sup> x R\$ 924,67/m<sup>2</sup> x 0,50 = R\$ 11.253,23

###### a) Depreciação: Tabela de Ross-Heidecke:

% de vida útil = 25,00% (15 anos)

estado de conservação = c (regular)

Fator K = 17,00%

$$D = \frac{100 - 17,00}{100} = 0,830$$

**Valor das benfs.** = 0,830 x (R\$ 63.728,26 + R\$ 11.253,23) = **R\$ 62.234,64**

###### b) Despesas não incidentes no CUB:

Projetos e taxas: **R\$ 1.000,00**

Despesas indiretas: 15% x R\$ 62.234,64 = **R\$ 9.335,20**

**Valor das benfs. nº 01, 08 e 27 = R\$ 62.234,64 + R\$ 1.000,00 + R\$ 9.335,20 = R\$ 72.569,84**

##### 4.3.2 Benfs. nº 02 e 07 – Banheiro/Área coberta

Conforme orçamento detalhado com base na planilha de preços SUDECAP- Base Janeiro 2011:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID.	QUANT	UNITÁRIO	PARCIAL
1	Laje concreto armado	m <sup>3</sup>	0,54	R\$ 1.121,51	R\$ 605,62
2	Concreto cimento/cascalho em fundação	m <sup>3</sup>	3,00	R\$ 233,65	R\$ 700,95
3	Alvenaria tijolo furado 10cm, a revestir	m <sup>2</sup>	8,34	R\$ 24,33	R\$ 202,91
4	Tanque sintético duplo	pç	1,00	R\$ 194,92	R\$ 194,92
5	Porta de madeira, completa	pç	1,00	R\$ 333,40	R\$ 333,40
6	Chapisco	m <sup>2</sup>	22,89	R\$ 5,27	R\$ 120,63
7	Reboco	m <sup>2</sup>	22,89	R\$ 16,15	R\$ 369,67
8	Revestimento em azulejo	m <sup>2</sup>	1,26	R\$ 39,14	R\$ 49,32
9	Pintura sem emassamento	m <sup>2</sup>	22,89	R\$ 6,20	R\$ 141,92
10	Piso cimentado natado	m <sup>2</sup>	1,77	R\$ 20,45	R\$ 36,20
11	Piso cimentado grosso	m <sup>2</sup>	2,71	R\$ 29,40	R\$ 79,67
12	Instalações técnicas	vb	1,00	R\$ 425,28	R\$ 425,28
13	<b>Total</b>				<b>R\$ 3.260,49</b>

#### 4.3.3 Benf. nº 03

Conforme orçamento sumário com base no custo unitário básico Sinduscon-MG – CUB – base Abril 2011: Projeto Residencial (R1) – Padrão baixo - Valor/m<sup>2</sup> = R\$924,67/m<sup>2</sup>.

Considerando o padrão construtivo da edificação comparada ao projeto padrão será adotado 98% do valor do CUB em função da inexistência de piso cerâmico (quarto) e azulejo (complemento banheiro).

Benf. 03: 54,65m<sup>2</sup> x R\$ 924,67/m<sup>2</sup> x 0,98 = R\$ 49.522,55

**Depreciação :** Tabela de Ross-Heidecke :

% de vida útil = 25,00% (15 anos)

estado de conservação = c (regular)

Fator K = 17,00%

D = 100 – 17,00 = 0,830

100

**Valor total benf. 03 = 0,830 x R\$ 49.522,55 = R\$ 41.103,72**

#### **4.3.4 Benfs. nº 04 e 05 – Porão/Garagem**

Conforme orçamento sumário com base no custo unitário básico Sinduscon-MG – CUB – base Abril 2011: Projeto Residencial (R1) – Padrão baixo - Valor/m<sup>2</sup> = R\$924,67/m<sup>2</sup>.

Para as benfs. 04 e 05 será adotado 50% do valor do CUB em função da área de equivalência.

Benfs. 04 e 05: (21,26 + 17,64)m<sup>2</sup> x R\$ 924,67/m<sup>2</sup> x 0,50 = R\$ 17.984,83

**Depreciação :** Tabela de Ross-Heidecke :

% de vida útil = 25,00% (15 anos)

estado de conservação = d (entre regular e necessitando reparos simples)

Fator K = 21,80%

D = 100 – 21,80 = 0,782

100

**Valor total benfs. 04 e 05 = 0,782 x R\$ 17.984,83 = R\$ 14.064,14**

**Valor das benfs. nº 01, 02, 03, 04, 05, 07, 08 e 27 = R\$ 72.569,84 + R\$ 3.260,49 + R\$ 41.103,72 + R\$ 14.064,14 = R\$ 130.998,19**

#### **4.3.5 Outras benfeitorias**

Conforme orçamento detalhado com base na planilha de preços SUDECAP- Base Janeiro 2011:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID.	QUANT	UNITÁRIO	PARCIAL
1	Concreto brita calcárea em fundação	m <sup>3</sup>	0,77	R\$ 311,35	R\$ 239,74
2	Concreto armado para estrutura, c/ formas	m <sup>3</sup>	0,90	R\$ 1.121,51	R\$ 1.009,36
3	Alvenaria tijolo furado 10cm, a revestir	m <sup>2</sup>	8,60	R\$ 24,33	R\$ 209,24
4	Engradamento, caibros e ripas	m <sup>2</sup>	11,78	R\$ 31,35	R\$ 369,30
5	Estrutura metálica	m <sup>2</sup>	91,76	R\$ 90,00	R\$ 8.258,40
6	Pilar metálico 200x100	m	1,79	R\$ 109,25	R\$ 195,56
7	Cobertura em telha plana	m <sup>2</sup>	11,78	R\$ 32,24	R\$ 379,79
8	Cobertura em telha metálica	m <sup>2</sup>	91,76	R\$ 32,04	R\$ 2.939,99
9	Hidrômetro com cavalete e registro COPASA	pç	2,00	R\$ 166,17	R\$ 332,34
10	Caixa d'água 500L com tampa	pç	1,00	R\$ 175,26	R\$ 175,26
11	Tanque sintético duplo	pç	1,00	R\$ 194,92	R\$ 194,92
12	Padrão CEMIG aéreo em mureta	pç	3,00	R\$ 1.115,22	R\$ 3.345,66

13	Portão de madeira	m <sup>2</sup>	0,63	R\$ 45,00	R\$ 28,35
14	Portão tela quadriculada	m <sup>2</sup>	2,00	R\$ 196,38	R\$ 392,76
15	Portão tubo/grade de metal	m <sup>2</sup>	7,06	R\$ 198,95	R\$ 1.404,59
16	Gradil	m <sup>2</sup>	3,73	R\$ 113,37	R\$ 422,87
17	Grade de metalon	m <sup>2</sup>	13,95	R\$ 117,43	R\$ 1.638,15
18	Escada metálica c/guarda corpo e corrimão	vb	1,00	R\$ 900,00	R\$ 900,00
19	Chapisco	m <sup>2</sup>	27,36	R\$ 5,27	R\$ 144,19
20	Reboco	m <sup>2</sup>	27,36	R\$ 16,15	R\$ 441,86
21	Revestimento em ardósia	m <sup>2</sup>	1,47	R\$ 27,48	R\$ 40,40
22	Pintura sem emassamento	m <sup>2</sup>	22,25	R\$ 6,20	R\$ 137,95
23	Piso cimentado natado	m <sup>2</sup>	7,54	R\$ 20,45	R\$ 154,19
24	Piso cimentado grosso	m <sup>2</sup>	144,51	R\$ 29,40	R\$ 4.248,59
25	Piso de cerâmica	m <sup>2</sup>	11,78	R\$ 45,90	R\$ 540,70

26	Piso de ardósia	m <sup>2</sup>	10,64	R\$ 28,03	R\$ 298,24
27	Muro tij. cerâmico 010 incl sapata reb pintado	m <sup>2</sup>	49,32	R\$ 204,08	R\$ 10.065,23
28	<b>Total</b>				<b>R\$ 38.507,62</b>

A benf.30 está paga na benf.05.

**Valor total benfs.** = R\$ 130.998,19 + R\$ 38.507,62 = **R\$ 169.505,81**

**Valor total** = Valor terreno + valor total benfeitorias

**Valor total mínimo** = 41,16m<sup>2</sup> x R\$ 468,12/m<sup>2</sup> + R\$ 169.505,81 =  
**R\$ 188.773,63**

**Valor total médio** = 41,16m<sup>2</sup> x R\$ 550,73/m<sup>2</sup> + R\$ 169.505,81 =  
**R\$ 192.173,86**

**Valor total máximo** = 41,16m<sup>2</sup> x R\$ 633,34/m<sup>2</sup> + R\$ 169.505,81 =  
**R\$ 195.574,08**

#### 4.4 Conclusão

O valor total do imóvel supra, adotado, é **R\$ 192.173,86** (cento e noventa e dois mil cento e setenta e três reais e oitenta e seis centavos).

DATA: 05/07/11

**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO**

Presidente da Comissão de Avaliação Membro Titular da Comissão de Avaliação  
 Membro Titular da Comissão de ENG. CIVIL CREA ADV. - OAB/MG

## 5.CONCLUSÃO:

É notório que o desequilíbrio sócio-econômico, fonte perene de crises, gera e aguça conflitos de interesses que podem envolver indivíduos entre si e o Estado; conflitos esses que, a miúdo, resultam em litígios judiciais.

Na ação judicial, as partes que entram em disputa seguramente o fazem com a convicção de que têm razão e a finalidade do processo judicial que se instaura é, justamente, de dar razão a quem a tem. “Os conflitos de interesses constituem os motivos básicos para a realização da prova pericial, mediante a qual uma ou ambas as partes envolvidas no litígio judicial buscam restabelecer a verdade dos fatos e as circunstâncias julgadas viciosas ou lesivas, estabelecendo condições para que prevaleça o justo, segundo o direito, a moral, os usos, os costumes e as normas legais vigentes.

O direito de propriedade é uma garantia constitucional, mas o ato expropriatório é unilateral e compulsório do Poder Público, permitindo ao expropriado discordar, unicamente, do valor ofertado. Embora a desapropriação deve ser analisada sob a ótica do Direito Constitucional (Direito de Propriedade), a execução de todo o processo, desde a fase declaratória até a fase executória, situa-se no campo do “Direito Administrativo”. Quando a desapropriação ocorre por via administrativa isto fica bastante evidente. Porém, mesmo no caso da desapropriação pela via judicial, a atuação da Administração Pública é muito significativa.

O engenheiro é o profissional especializado, contratado para atuar fazendo a conexão entre o Direito e a Engenharia. Os conflitos exigem do perito conhecimento profundo, diversificado e atualizado da matéria de sua área profissional, bem como das normas jurídicas que norteiam o seu trabalho. Por meio da perícia, o processo se instrui quanto a fatos cuja prova não poderia ser utilmente fornecida pelos meios ordinários, como confissão, testemunhos, documentos, objetos e outros meios admitidos em lei. A prova

pericial é uma verdadeira bússola para orientar o juiz. “Há todo um rito a ser seguido no decorrer desse trabalho, e além do conhecimento sobre o assunto devem prevalecer, em quaisquer circunstâncias, os princípios da ética, da transparência e da imparcialidade”, ressalta Èlcio Maia, engenheiro civil e perito com especialização em segurança do trabalho. “A assistência técnica propiciada pelo especialista, de modo amplo e seguro, a abordagem da matéria em seus diversos aspectos, sejam de ordem legal ou técnica, fornece elementos suficientes para se atingir os objetivos de modo racional e justo.” – Assim nos ensina Alberto Franqueira Cabral.

Juízes e advogados aprendem sobre avaliações e perícias de engenharia, mediante a lide diária. Mas o domínio das técnicas da Engenharia de Avaliações e Perícias é fundamental para engenheiros (perito e assistente de parte), pois são responsáveis pela elaboração do laudo de avaliação. É importante para o juiz que, ao julgar, fixe o justo valor a ser pago e, para tanto, tenha noções básicas sobre o assunto. É importante para os advogados a qualidade dos laudos periciais, pois é neles que calçam suas defesas.

## **6.REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS:**

ABAGGE, Yasmine. **Direito Administrativo/Desapropriação/O Poder e a Lei.** Curitiba. Disponível em: <http://www.webartigos.com/artigos/desapropriacao/2758/> Publicado em novembro 2007. Acesso em maio 2012.

ALICE, Fernanda Beelotti. **Administração Pública e Desapropriação.** Curitiba, Faculdades Integradas de Curitiba. Estudantes de Direito, Artigos Jurídicos. Disponível em:  
<http://www.advogado.adv.br/estudantesdireito/faculdadesintegradasdecuritibadireito/fernandabelottialice/administracao.htm>. Acesso em maio.2012

DE PAULA E SILVA, Maria Cristina Vasconcelos. **A Intervenção do Estado na Propriedade** - Monografia apresentada ao Curso de Pós Graduação em Direito Constitucional, Administrativo e Tributário. Centro Preparatório para Concursos e Aperfeiçoamento Profissional – Aprobatum. Associação Nacional dos Magistrados Estaduais – Anamages. BH/ MG, 2008.

HARADA, Kiyoshi. **Desapropriação: Doutrina e Prática.** 7. Ed. São Paulo: Atlas, 2007.

KREPP, Rosângela Makssur. **A Importância da Prova Pericial de Engenharia no Processo Judicial Brasileiro.** Monografia apresentada ao Curso de Especialização em Construção Civil. Escola de Engenharia da UFMG. BHte/ MG, 2005.

**Laudo de Desapropriação** Desenvolvido pela Equipe da Divisão de Desapropriação da SUDECAP – BH/MG, 2011.

NEVES, Maria Carolina Scheidgger. **Desapropriação para fins de reforma urbana e o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001)**. *Jus Navigandi*, Teresina, ano 9, n. 284, 17 abr. 2004 . Disponível em: <<http://jus.com.br/revista/texto/5084>>. Acesso em jun. 2012.

RAMOS, Lívia Nogueira. **Desapropriação Direta e Indireta**. Disponível em: [http://www.pesquisedireito.com/desapopr\\_dir\\_indir.htm](http://www.pesquisedireito.com/desapopr_dir_indir.htm). Acesso em maio 2012

SOUZA, Robson. **Desapropriação**. Disponível em: <http://pt.shvoong.com/law-and-politics/502062-desapropria%C3%A7%C3%A3o/>. Publicado em: 08 abril, 2007. Acesso em maio 2012.