



LARA VILAÇA
LAUDOS TÉCNICOS DE ENGENHARIA

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4º VARA CÍVEL
DA COMARCA DE PATOS DE MINAS - MG

PROCESSO Nº: 0015652-55.2011.8.13.0480

AUTOR: BARATÃO DA CONSTRUÇÃO LTDA

RÉU: ROZELY CHAGAS PIRES e outros

LAUDO PERICIAL

Abril 2025



Lara Lúcia Vilaça Lima; Engenheira Civil; Perita Judicial do Tribunal de Justiça de Minas Gerais e Goiás; Especialista em Patologia das Construções e Engenharia Diagnóstica; Pós-graduada em Perícia Judicial em Avaliações de Imóveis; Membro da Comissão de Perícia Judicial e Extrajudicial da 13ª Subseção da Ordem dos Advogados do Brasil – OAB de Uberlândia/MG.



ÍNDICE

1. OBJETIVO DO LAUDO	5
2. RESUMO DOS AUTOS	5
3. METODOLOGIA UTILIZADA	6
5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	7
6. ESTUDO PERICIAL	8
6.1 PERÍCIA TÉCNICA.....	8
6.2 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.....	8
6.3 MANIFESTAÇÕES PATOLÓGICAS.....	8
6.3.1 Fissuras.....	9
6.3.2 Trincas.....	9
6.3.3 Infiltrações	9
6.3.4 Infiltrações ascendentes	9
6.4 AVALIAÇÃO DE IMÓVEL	9
7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	10
8. ANÁLISE TÉCNICA	23
8.1 NORMAS TÉCNICAS	24
NBR 15575 – Norma de Desempenho de Edificações Habitacionais	25
NBR 16747 – Inspeção Predial – Diretrizes, Conceitos, Terminologia e Procedimentos	25
NBR 9574 – Execução de Impermeabilização	25
NBR 13752 – Perícias de Engenharia na Construção Civil	25
NBR 16280 (2015) – Reformas em edificações – Sistema de gestão de reformas	25
NBR 14931 – Execução de estruturas de concreto armado, protendido e com fibras	25
NBR 9050 – Acessibilidade e edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos	25
8.2 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	26
8.2.1 Avaliação do terreno.....	26
8.2.2 Avaliação área construída.....	26
8.2.3 Adicionais	26
8.2.4 Valor de Mercado do Imóvel	27
8.2.5 Considerações finais.....	27
9. QUESITOS AUTOR	28
10. QUESITOS RÉU	30
11. ENCERRAMENTO	35



ÍNDICE DE IMAGENS

Figura 1 - Localização do imóvel.....	7
Figura 2 - Fachada do imóvel.....	7
Figura 3 - Imóvel dos autos parte interna - lavanderia.....	10
Figura 4 - Infiltração teto lavanderia	10
Figura 5 - Parte externa lavanderia	11
Figura 6 - Banheiro 02	12
Figura 7 - Banheiro 01	12
Figura 8 - Despensa	12
Figura 9 - Entrada 2º andar do imóvel.....	13
Figura 10 - Área do gás	14
Figura 11 - Cômodo 2º andar.....	14
Figura 12 - Armação exposta teto 2º andar.....	16
Figura 13 - Trinca.....	16
Figura 14 - Banheiro 2º andar	17
Figura 15 - Entrada para o 3º andar.....	18
Figura 16 - Poço	20
Figura 17 - Acesso área do imóvel usado pela Sra. Joana	20
Figura 18 - Fundo do imóvel	21



1. OBJETIVO DO LAUDO

O presente laudo pericial tem como objetivo realizar uma análise detalhada do imóvel em questão, conforme citado nos autos, a fim de avaliação.

Os princípios fundamentais que norteiam a elaboração deste laudo incluem a ética profissional, a independência técnica, a busca pela verdade, e o estrito cumprimento das normativas legais vigentes, bem como das normas técnicas estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Este documento foi elaborado com a máxima diligência, buscando assegurar que todas as observações sejam devidamente fundamentadas e que o processo de perícia seja conduzido com rigor técnico, transparência e conformidade com os preceitos legais aplicáveis.

2. RESUMO DOS AUTOS

- 1) A exequente exerce a atividade varejista de comércio de materiais para construção em geral, conforme se infere da Cláusula Terceira de Alteração Contratual anexa.
- 2) Que a primeira executada, embora com a denominação especificada no preâmbulo desta peça tem os nomes de fantasia registrados como GAS NOBRE (MATRIZ) e CIMENTO NOBRE (FILIAL), tendo como objeto social a fabricação de móveis e artefatos de madeira; comércio varejista de móveis; comércio varejista de materiais da construção em geral; comércio varejista de madeira e seus derivados; beneficiamento de madeira; comércio varejista de gás doméstico e gases industriais; comércio atacadista de materiais de construção; exportação, indústria de pré-moldados, transporte rodoviário de cargas e prestação de serviços em geral.
- 3) Que em data de 12 de Maio de 2008, os executados lavraram as fls. 062, do Livro 080, do Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato de Notas do Distrito de Chumbo, escritura pública de BERTURA DE CRÉDITO no valor de R\$ 190.000,00 (Cento e noventa mil reais) junto á exequente com fim de adquirir-lhe mercadorias, estando dito instrumento registrado no CRI de Araxá sob nº 4/22867, Livro 2.
- 4) Em razão da abertura de crédito acima mencionado, os executados deram em GARANTIA HIPOTECÁRIA em terreno urbano, situado na Av. João Moreira Sales, loteamento Arasol em Araxá, MG, constituído pelo lote nº 3, da quadra 11, com área de 366,94 m², registrado sob nº R-3, matrícula 22.867 dp livro 02 da Comarca de Araxá, MG, tudo conforme documento anexo.



- 5) Ainda em virtude do crédito que se abriu por força da escritura anexa, a primeira executada adquiriu em datas de 06 de novembro de 2008 e 28 de abril de 2009, mercadorias diversas, que somaram o valor de R\$ 90.508,87, dando causa à emissão de uma nota promissória no valor de R\$ 71.382,50 vencida no dia 06 de novembro de 2008, e outra no valor de R\$ 19.126,37, vencida no dia 28 de maio de 2009.
- 6) Além dessas, outras mercadorias foram adquiridas pela primeira executada, no entanto, em razão da confiança que revestia a negociação não foram emitidos títulos de crédito hábeis à execução, os quais serão levados a efeito por outra via.
- 7) Que a exequente utilizou-se de todos os meios usuais e maigaveis para receber o crédito de forma amigavel, o que restou em vão, não restando alternativa a mesma senão a busca do socorro jurisdicional do Estado para a solução da pendência.
- 8) Que o rédito atualizado até o presente momento alcança o montante de R\$ 127.571,12 (cento e vinte e sete mil quinhentos e setenta e um reais e doze centavos), conforme planilha anexa.

3. METODOLOGIA UTILIZADA

Para desenvolvimento do laudo pericial foram adotados os seguintes procedimentos:

- Conhecimento do processo por meio da leitura dos autos;
- Perícia técnica “in loco” no dia 22/04/2025;
- Relato fotográfico;
- Pesquisas de dados e informações que aplicam no processo;
- Elaboração do laudo pericial.

4. DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA

Foram utilizadas as documentações presentes nos autos.



5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

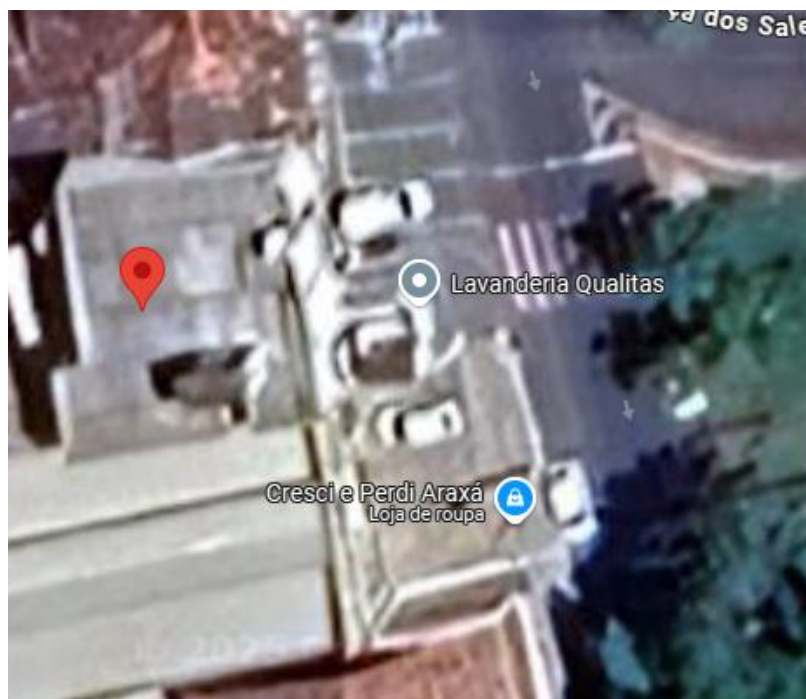


Figura 1 - Localização do imóvel

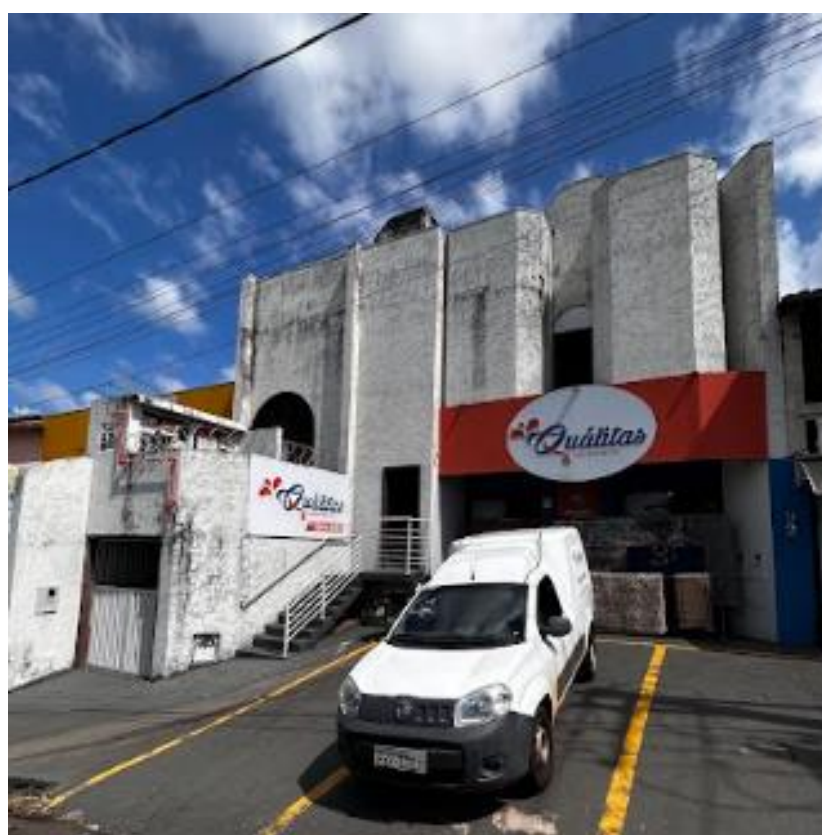


Figura 2 - Fachada do imóvel



6. ESTUDO PERICIAL

6.1 PERÍCIA TÉCNICA

A identificação e análise do imóvel foram realizadas por meio de perícia técnica no dia 22 de abril de 2025. Estiveram presentes durante a perícia a Sra. Joana Darc Galantini Pires, o Sr. João Yuji Moraes e Silva e o Sr. Alessandro José Dias, assistente técnico, todos representantes da parte ré no processo, bem como o Sr. Gustavo Henrique Corrêa Silva, assistente técnico da parte autora.

A perícia foi conduzida por esta profissional de forma objetiva, técnica e imparcial, com o propósito de examinar, registrar e detalhar as condições gerais do imóvel e suas benfeitorias, bem como na descrição de suas características, fornecendo subsídios técnicos relevantes para o esclarecimento das questões.

6.2 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Durante a perícia técnica, foram constatadas diversas manifestações patológicas no imóvel, como fissuras, trincas, infiltrações e outras irregularidades em desacordo com as normas da engenharia civil.

Todas as manifestações detectadas foram devidamente registradas por meio de fotografias, garantindo a documentação precisa das condições observadas. Esse registro visa não apenas preservar as evidências, mas também possibilitar uma análise detalhada para a identificação das causas e possíveis soluções.

6.3 MANIFESTAÇÕES PATOLÓGICAS

Manifestações patológicas em um imóvel são anomalias, falhas ou danos que comprometem sua funcionalidade, segurança, estética ou durabilidade. Essas ocorrências podem resultar de diversos fatores, como erros de projeto, falhas na execução, uso inadequado de materiais, exposição a agentes agressivos do ambiente e falta de manutenção preventiva. O estudo dessas manifestações é um campo essencial da engenharia civil, pois sua identificação, análise e correção são fundamentais para preservar a integridade e a longevidade das edificações.

Esses problemas podem se manifestar em diferentes elementos construtivos e assumir diversas formas, incluindo fissuras, trincas, rachaduras, infiltrações, corrosão de armaduras, deslocamento de revestimentos, eflorescências e vazamentos. Embora nem todas tenham o mesmo nível de gravidade, sua presença indica que o sistema construtivo pode estar funcionando de maneira inadequada ou submetido a esforços e condições adversas para as quais não foi projetado.



A ausência ou inadequação da manutenção preventiva é uma das principais causas da evolução dessas patologias. Pequenos danos não corrigidos a tempo tendem a se agravar, comprometendo elementos estruturais mais importantes. Por exemplo, uma infiltração não tratada pode causar o deslocamento de revestimentos, a corrosão de armaduras em estruturas de concreto armado e até o enfraquecimento do material estrutural. Em casos extremos, essas falhas acumuladas podem resultar em custos elevados de reparação e até na necessidade de interdições parciais ou totais do imóvel.

6.3.1 Fissuras

Fissuras são aberturas superficiais e estreitas que ocorrem geralmente no revestimento ou na pintura, sem comprometer a estrutura do imóvel.

6.3.2 Trincas

Já as trincas são aberturas mais profundas e largas do que as fissuras, podendo atingir elementos estruturais e exigir atenção técnica para avaliar sua gravidade e origem.

6.3.3 Infiltrações

As infiltrações referem-se à penetração de água através das estruturas, normalmente por falhas na impermeabilização, rachaduras ou vazamentos, e podem causar danos ao revestimento, mofo e deterioração de materiais.

6.3.4 Infiltrações ascendentes

As infiltrações ascendentes, por sua vez, ocorrem quando a umidade do solo sobe por capilaridade através das paredes, especialmente em edificações com falhas ou ausência de barreira impermeabilizante na fundação, sendo comuns em construções mais antigas.

6.4 AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Uma avaliação de imóvel bem realizada é fundamental para assegurar a precisão no valor atribuído ao bem, evitando prejuízos, litígios e decisões equivocadas. Além de refletir as reais condições do mercado, ela proporciona segurança jurídica às partes envolvidas e serve como base confiável para negociações, partilhas, garantias financeiras e processos judiciais. A qualidade da avaliação é determinante para a justiça e a transparência nas relações patrimoniais.



7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 3 - Imóvel dos autos parte interna - lavanderia



Figura 4 - Infiltração teto lavanderia

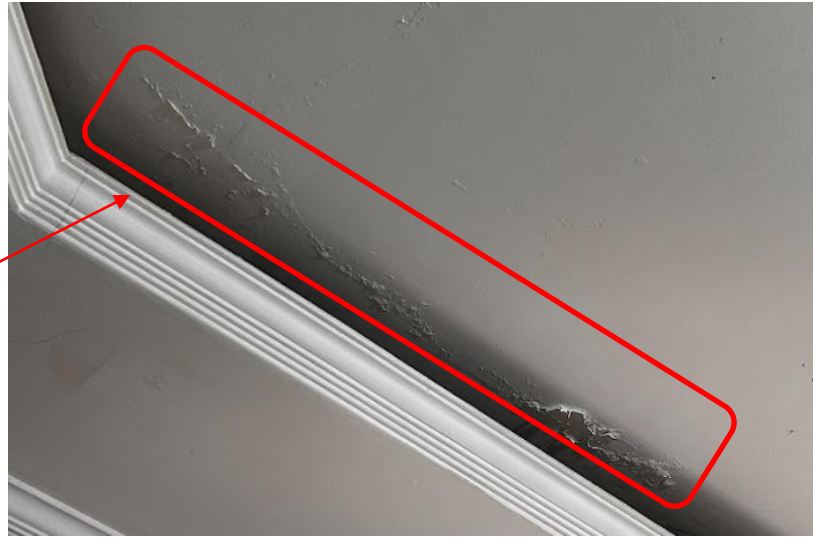


Figura 5 - Parte externa lavanderia



Figura 7 - Banheiro 01



Figura 6 - Banheiro 02



Figura 8 - Despensa





Figura 9 - Entrada 2º andar do imóvel



Figura 10 - Área do gás



Figura 11 - Cômodo 2º andar





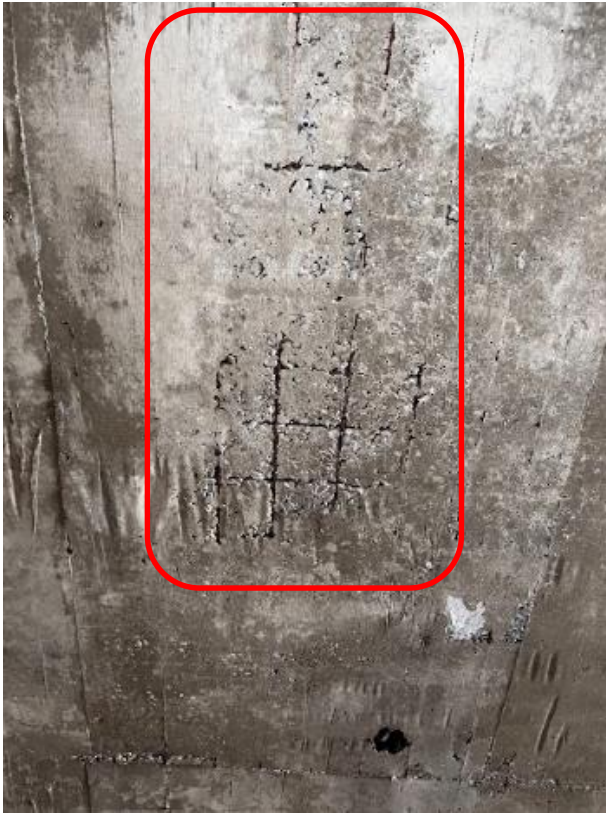


Figura 12 - Armadura exposta teto 2º andar

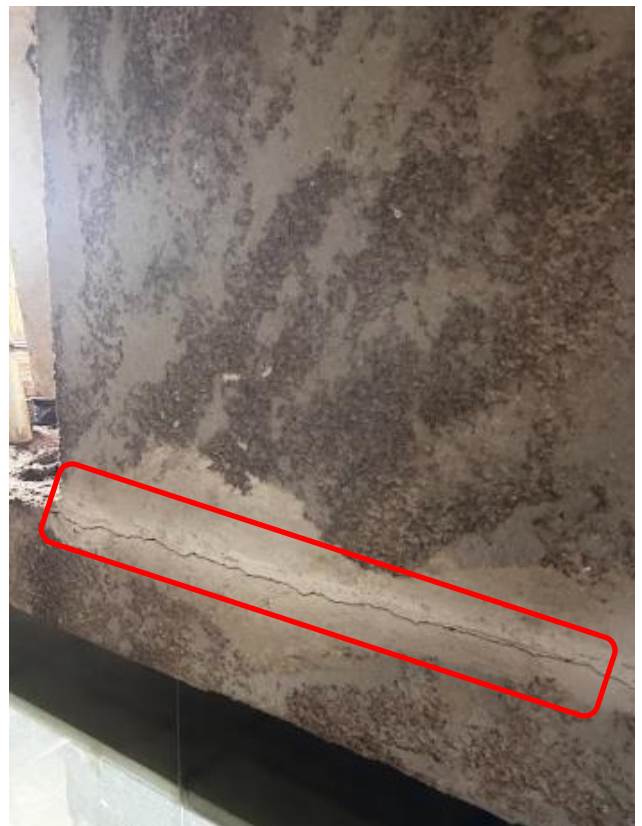


Figura 13 - Trinca



Figura 14 - Banheiro 2º andar



Figura 15 - Entrada para o 3º andar







Figura 16 - Poço



Figura 17 - Acesso área do imóvel usado pela Sra. Joana



Figura 18 - Fundo do imóvel







8. ANÁLISE TÉCNICA

A presente análise técnica refere-se à edificação comercial localizada na Avenida João Moreira Sales, no bairro Arasol, município de Araxá/MG. O imóvel possui área total de 366,94 m², distribuída em três pavimentos, dos quais apenas o térreo está atualmente em uso. Os demais pavimentos encontram-se inacabados, sem condições de ocupação ou funcionalidade adequada.

A localização do imóvel é estratégica no contexto urbano, situado em uma das principais vias de interligação da cidade e próximo às avenidas como Wilson Sales e Olegário Maciel, reconhecidas como importantes eixos comerciais e de mobilidade. Esse posicionamento confere ao bem, caso esteja em condições ideais de conservação, elevado potencial de valorização e ampla aplicabilidade para atividades comerciais de médio porte.

O mercado imobiliário de Araxá apresenta estabilidade, com valorização gradual nas regiões urbanizadas e bem localizadas. A área onde o imóvel se insere conta com infraestrutura urbana completa, presença significativa de comércio e serviços, tráfego intenso de veículos e circulação constante de pedestres, o que reforça sua viabilidade mercadológica.

Contudo, a edificação encontra-se inacabada, condição que compromete sensivelmente seu valor patrimonial e sua integridade estrutural. Atualmente, o pavimento térreo está locado a uma lavanderia que opera no local há aproximadamente quinze anos. A locação, no valor mensal de R\$ 3.500,00, constitui uma fonte de receita relevante e comprova o potencial de geração de renda do imóvel, ainda que em uso parcial.

O segundo pavimento possui estrutura executada, mas carece de instalações elétricas, hidráulicas e de acabamentos. Observa-se também a presença de esquadrias oxidadas e degradação visível em superfícies expostas. O terceiro pavimento encontra-se em estágio ainda mais precário, sem acesso seguro, o que inviabiliza qualquer utilização.

A edificação apresenta sinais evidentes de abandono e paralisação prolongada da obra. A exposição contínua às intempéries, aliada à ausência de manutenção e acabamento, resultou na deterioração de elementos construtivos, como argamassas, rebocos e superfícies internas e externas. A falta de impermeabilização e manutenção de pintura favoreceu infiltrações e a manifestação de patologias construtivas, como bolores, eflorescências e desagregações superficiais.

Verificou-se ainda processo de carbonatação do concreto exposto, comprometendo a passivação das armaduras e acelerando a corrosão do aço. Foram identificadas trincas estruturais e fissuras, principalmente nas alvenarias internas e externas, indicativas de possíveis recalques diferenciais nas fundações ou ausência de juntas de dilatação, comprometendo a estabilidade da edificação.



A infiltração é generalizada, atingindo tanto as fachadas quanto paredes internas, evidenciando falhas nos sistemas de vedação e a inexistência de drenagem pluvial. Um dos aspectos mais críticos observados foi a exposição de armaduras na laje do segundo pavimento, onde se verifica avanço do processo de corrosão. Ressalta-se que o terceiro pavimento possui projeto para instalação de uma piscina, o que exige cuidados técnicos rigorosos na concepção estrutural.

Estruturas destinadas ao suporte de piscinas em pavimentos elevados demandam cálculo específico, uso de concreto armado com elevada resistência, impermeabilização adequada e reforço estrutural planejado para cargas adicionais permanentes e variáveis. A presença de armaduras expostas no pavimento inferior (laje do segundo andar), sob o local onde se prevê a piscina, representa um risco severo à segurança estrutural, podendo haver comprometimento da capacidade de carga e integridade do conjunto.

Adicionalmente, foi constatada a utilização de uma área nos fundos do imóvel, de aproximadamente 130 m², atualmente incorporada ao imóvel vizinho, onde foi construída uma área de lazer com piscina e quiosque. Embora o imóvel gere receita com a locação do térreo, os fatores estruturais, físicos e legais observados impõem significativa depreciação ao seu valor de mercado.

A avaliação final do bem considera a renda locatícia atual, sua localização estratégica, as condições estruturais existentes, e o tempo e os custos necessários para sua reabilitação completa e reinserção no mercado imobiliário. Apesar de seu potencial comercial e localização favorável, o estado de conservação atual compromete sua funcionalidade, segurança e valor, exigindo investimentos substanciais e intervenções técnicas especializadas para sua recuperação plena.

8.1 NORMAS TÉCNICAS

As normas técnicas estabelecem critérios e procedimentos claros para a execução de atividades técnicas, promovendo a padronização de processos e produtos. Essa padronização é fundamental para assegurar a qualidade e a compatibilidade entre diferentes sistemas, independentemente de sua origem ou aplicação.

Além disso, as normas definem requisitos de segurança aplicáveis a processos, produtos e instalações, desempenhando um papel essencial na proteção da saúde e segurança dos consumidores, trabalhadores e do público. Por meio da definição de especificações técnicas e padrões de desempenho, essas normas garantem a qualidade dos produtos e serviços, o que é indispensável para a satisfação dos clientes e para a consolidação da reputação das organizações no mercado.

Em muitos casos, as normas técnicas são incorporadas à legislação, tornando-se obrigatórias para determinados setores ou atividades. Nesses contextos, o cumprimento das normas deixa de ser apenas uma questão de boas práticas e passa a ser uma exigência legal, essencial para garantir a conformidade com as regulamentações vigentes.



NBR 15575 – Norma de Desempenho de Edificações Habitacionais

Estabelece os requisitos e critérios de desempenho requeridos para os sistemas de coberturas para edificações habitacionais.

NBR 16747 – Inspeção Predial – Diretrizes, Conceitos, Terminologia e Procedimentos

Esta Norma fornece diretrizes, conceitos, terminologia e procedimentos relativos à inspeção predial, visando uniformizar metodologia, estabelecendo métodos e etapas mínimas da atividade.

NBR 9574 – Execução de Impermeabilização

Esta Norma estabelece as exigências e recomendações relativas à execução de impermeabilização para que sejam atendidas as condições mínimas de proteção da construção contra a passagem de fluidos, bem como a salubridade, segurança e conforto do usuário, de forma a ser garantida a estanqueidade das partes construtivas que a requeiram

NBR 13752 – Perícias de Engenharia na Construção Civil

Esta Norma estabelece os termos, conceitos, definições, requisitos e procedimentos para as perícias de engenharia na construção civil, a serem realizadas por profissionais habilitados, devidamente registrados no Conselho de classe competente.

NBR 16280 (2015) – Reformas em edificações – Sistema de gestão de reformas

Esta Norma estabelece os requisitos para os sistemas de gestão de controle de processos, projetos, execução e segurança, incluindo meios principalmente para:a) prevenções de perda de desempenho decorrente das ações de intervenção gerais ou pontuais nos sistemas, elementos ou componentes da edificação;b) planejamento, projetos e análises técnicas de implicações da reforma na edificação;c) alteração das características originais da edificação ou de suas funções;d) descrição das características da execução das obras de reforma;e) segurança da edificação, do entorno e de seus usuários;f) registro documental da situação da edificação, antes da reforma, dos procedimentos utilizados e do pós-obra de reforma;g) supervisão técnica dos processos e das obras.

NBR 14931 – Execução de estruturas de concreto armado, protendido e com fibras

Esta Norma estabelece os requisitos para a execução de estruturas, permanentes ou temporárias, de concreto armado, protendido e reforçado com fibras combinadas ou não com armaduras, conforme definido em projeto.

NBR 9050 – Acessibilidade e edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos

Esta Norma estabelece critérios e parâmetros técnicos a serem observados quanto ao projeto, construção, instalação e adaptação do meio urbano e rural, e de edificações às condições de acessibilidade.



8.2 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

- **Endereço:** Avenida João Moreira Sales, Bairro Arasol, Araxá/MG
- **Finalidade:** Comercial
- **Área total:** 366,94 m²
- **Uso atual:** Pavimento térreo locado há 15 anos para lavanderia (renda mensal: R\$ 3.500,00)
- **Infraestrutura adicional:** Poço artesiano funcional

A edificação possui três pavimentos. O térreo está finalizado e em uso comercial contínuo, os dois pavimentos superiores estão estruturalmente concluídos, porém sem instalações elétricas e hidráulicas, e sem acabamento. Observa-se:

- **Esquadrias oxidadas;**
- **Armados expostos e oxidados;**
- **Infiltrações, trincas e fissuras;**
- **Ausência de calhas e impermeabilização;**
- **Carbonatação do concreto.**

8.2.1 Avaliação do terreno

- Valor médio do m² na região (zona comercial mista): R\$ 1.300,00 m²
- Área tota: 366,94 m²
- 366,94 m² x R\$ 1.300,00 = R\$ 477.022,00

8.2.2 Avaliação área construída

- Área construída: 298,50 m² + 130 m²: 428,50 m²
- Custo de reprodução (comercial, 2025): R\$ 2.000/m²
- 428,50 m² x R\$ 2.000,00 m² = R\$ 857.000,00
- Depreciação técnica estimada: 40%, considerando inacabamento e deterioração
R\$ 857.000 – 42% = R\$ 497.060,00

8.2.3 Adicionais

Infraestrutura Adicional – Poço Artesiano

- Valor estimado de agregação ao imóvel: R\$ 13.000,00



8.2.4 Valor de Mercado do Imóvel

Item	Valor (R\$)
Valor do terreno	R\$ 477.022,00
Construção depreciada	R\$ 497.060,00
Poço artesiano	R\$ 13.000,00

Total estimado de mercado R\$ 987.082,00

8.2.5 Considerações finais

- O imóvel possui boa localização em via estratégica, com vocação natural para comércio de médio porte;
- A existência de contrato de locação ativo e estável demonstra potencial de geração de receita, mesmo com parte do imóvel não utilizada;
- As condições físicas atuais demandam investimento corretivo, porém o valor de mercado está em patamar compatível com imóveis comerciais semelhantes na região.



9. QUESITOS AUTOR

1. Aproveitamento do Terreno: O terreno de 366,94 m² é bem aproveitado com a construção existente, ou há limitações que reduzem seu valor de mercado?

Resposta: Apesar de o imóvel não estar plenamente funcional, a implantação vertical e a renda gerada indicam um uso inicial coerente. Embora parte dos fundos esteja ocupada pelo imóvel ao lado, o terreno mantém bom aproveitamento estrutural, sendo tecnicamente viável sua recuperação, o que permitirá resgatar integralmente seu valor de mercado.

2. Valor da Construção vs. Valor do Lote: A construção de 298,50 m² tem valor significativo para revenda, ou o lote é mais valorizado? Quem adquirir o imóvel irá aproveitar a construção existente ou será mais vantajoso derrubar e reconstruir, considerando que o segundo pavimento está inacabado e será necessário um investimento significativo em reformas para sua utilização completa?

Resposta: A construção de 298,50 m² ainda possui valor relevante para revenda, especialmente por já gerar receita no pavimento térreo, porém o grau de inacabamento e deterioração estrutural dos pavimentos superiores impõe custos elevados de recuperação. Embora o lote, pela localização estratégica, represente parcela importante do valor total, a edificação existente, com estrutura vertical já implantada, tende a ser aproveitada por investidores que visem reabilitação comercial. A demolição e reconstrução só se justificariam em caso de inviabilidade técnica ou econômica da reforma, o que, no cenário atual, ainda não se configura.

3. Estado de Conservação: O imóvel apresenta sinais de desgaste, como infiltrações, rachaduras ou problemas estruturais que necessitam de reparos urgentes?

Resposta: O imóvel apresenta sinais claros de desgaste e patologias construtivas relevantes, como infiltrações, fissuras, trincas estruturais, armaduras expostas e processo de carbonatação do concreto, exigindo reparos urgentes para restabelecer a segurança estrutural e evitar perda progressiva do valor patrimonial.

4. Pavimentos Inacabados: O segundo pavimento está inacabado, o que representa um custo adicional significativo para o comprador finalizar a construção.

Resposta: O segundo pavimento está estruturalmente executado, porém sem instalações elétricas, hidráulicas ou acabamento, o que representa um custo adicional significativo para o comprador, impactando diretamente na viabilidade econômica imediata do imóvel e exigindo planejamento técnico e financeiro para sua finalização.



5. Localização: A localização do imóvel é desfavorável, estando longe de áreas comerciais, escolas, ou transporte público, o que reduz sua atratividade?

Resposta: A localização do imóvel é favorável, situado em uma avenida estratégica de interligação urbana, próxima a importantes eixos comerciais, com boa infraestrutura, acesso facilitado e alto fluxo de veículos e pedestres, o que aumenta sua atratividade para usos comerciais.

6. Mercado Imobiliário Local: O mercado imobiliário na região está saturado, com uma alta oferta de imóveis similares, pressionando os preços para baixo?

Resposta: O mercado imobiliário na região apresenta estabilidade e valorização gradual, especialmente em áreas bem localizadas como a do imóvel em questão, sem indícios de saturação significativa ou excesso de oferta que pressionem os preços para baixo.

7. Infraestrutura da Região: A infraestrutura da região é deficiente, com problemas de saneamento, iluminação ou pavimentação que desvalorizam o imóvel?

Resposta: A região conta com infraestrutura urbana completa, incluindo saneamento, iluminação pública e pavimentação adequados, o que contribui positivamente para a valorização e atratividade do imóvel.

8. Documentação: Existem pendências ou irregularidades na documentação do imóvel que podem dificultar a venda e reduzir seu valor de mercado?

Resposta: Foi constatada a utilização de uma área nos fundos do terreno, cerca de 130 m², atualmente incorporada ao imóvel vizinho, o que configura uma pendência de natureza legal e possivelmente registral, podendo dificultar a venda e impactar negativamente no valor de mercado até que seja regularizada.

9. Histórico de Preços: O histórico de preços de imóveis similares na região mostra uma tendência de queda nos últimos anos, indicando uma desvalorização do mercado local?

Resposta: O histórico de preços na região mostra uma tendência de valorização gradual, com imóveis similares mantendo estabilidade e preços compatíveis com a localização estratégica do imóvel, o que não indica uma desvalorização do mercado local.

10. Avaliações Anteriores: Avaliações anteriores do imóvel indicaram um valor mais baixo devido a fatores como estado de conservação, localização e infraestrutura?

Resposta: As avaliações anteriores podem ter considerado fatores como o estado de conservação e a necessidade de reformas, mas a localização estratégica e a infraestrutura da região sempre foram pontos positivos que sustentaram o valor do imóvel. A depreciação observada é mais relacionada às condições físicas do imóvel do que à localização ou ao mercado local.



10. QUESITOS RÉU

1. Considerando-se que o último avaliador imobiliário declara em seu laudo que “para avaliação considerando a estrutura de construção, é necessário a avaliação do imóvel, por um engenheiro e/ou arquiteto em construção civil” (página 4 do laudo); qual valor se deve acrescentar à sua avaliação em razão da estrutura de construção existente?

Resposta: Item 8.2 do laudo pericial, descreve e avalia o imóvel

2. Os laudos já apresentados consideraram a diferença a maior a ser aplicada ao valor do imóvel em razão de ser o mesmo comercial e não residencial?

Resposta: Os laudos consideraram que o imóvel é de uso comercial, o que geralmente aplica uma valorização em relação a imóveis residenciais, devido à sua localização estratégica e vocação para atividades comerciais.

3. O fato de a Avenida onde se localiza o imóvel ser a mesma Avenida da casa do atual Governador do Estado foi considerado para fins de determinação do valor do imóvel nos laudos já apresentados? Em caso negativo, qual valor deveria ser acrescido ao valor total por esta razão?

Resposta: Não requer valor adicional no mercado atribuído ao fato de o imóvel estar localizado na mesma avenida da residência do atual Governador do Estado. Embora a proximidade de figuras políticas possa, em algumas situações, influenciar a valorização de áreas próximas, no caso específico deste imóvel, a distância significativa entre o local da edificação e a residência do Governador não justifica um acréscimo relevante no valor de mercado. Ademais, a valorização pela localização estratégica já foi adequadamente considerada na avaliação realizada, levando em conta os atributos da via, o fluxo de tráfego, a infraestrutura urbana e a vocação comercial da região.

4. A elevação do valor do imóvel decorrente do fato de o mesmo possuir 3 entradas possibilitando a divisão em 3 unidades foi devidamente considerado nas avaliações efetuadas?

Resposta: A possibilidade de divisão do imóvel em três unidades independentes, devido às suas três entradas, foi devidamente considerada nas avaliações realizadas. No entanto, o valor de mercado foi ajustado levando em conta o estado de conservação atual e a necessidade de investimentos significativos em reformas, o que pode impactar diretamente a viabilidade da divisão e ocupação plena das unidades.



5. O valor do poço semi-artesiano existente no imóvel foi devidamente considerado nas avaliações efetuadas para fins de determinação do valor do mesmo?

Resposta: Embora a infraestrutura adicional, como o poço artesiano, não seja um fator determinante no valor principal do imóvel, ele agrega valor ao conjunto, especialmente em termos de autossuficiência hídrica e redução de custos operacionais para os futuros ocupantes. O valor estimado de R\$ 13.000,00 foi somado ao valor total do imóvel, refletindo sua contribuição positiva à avaliação.

6. O fato de a estrutura possuir fundação, colunas, vigas, sapatas e laje maciça possibilitando a construção de mais um pavimento acima com piscina (vide projeto em anexo contendo o 3º pavimento) foi devidamente considerado para fins de elevação do valor do imóvel nas avaliações já efetuadas?

Resposta: A capacidade estrutural para a ampliação do imóvel com um pavimento adicional, conforme o projeto disponível, agrega valor ao imóvel ao permitir a expansão da área construída e o aumento de seu potencial de utilização. Esse fator foi levado em conta na determinação do valor do imóvel, embora a necessidade de reparos e a finalização do terceiro pavimento ainda exijam investimentos significativos para garantir a viabilidade e segurança da obra.

7. O acréscimo no valor do imóvel decorrente do fato de o mesmo estar alugado e gerando receitas mensais foi devidamente considerado para fins de definição do valor total nas avaliações já efetuadas? O contrato firmado com o locatário atual, no qual o mesmo deve entregar o imóvel na situação em que foi recebido (e não como se encontra atualmente), notadamente em relação ao piso de 1ª linha sem recortes (recortes esses feitos para instalação das máquinas lá localizadas atualmente) que existia quando a locação se iniciou, foi considerado para fins de definição do valor do imóvel?

Resposta: A renda mensal proveniente da locação do pavimento térreo, no valor de R\$ 3.500,00, foi expressamente citada no laudo pericial e considerada como um fator positivo na composição do valor de avaliação do imóvel. O fato de o imóvel estar alugado e gerar receita contínua há mais de quinze anos demonstra sua funcionalidade comercial e reduz o risco para investidores, o que contribui para a valorização patrimonial. Além disso, a cláusula contratual que obriga o locatário a devolver o imóvel nas condições em que o recebeu, incluindo o piso de primeira linha originalmente instalado, reforça o potencial de recuperação do bem e foi adequadamente considerada na análise técnica para efeito de valorização.



8. Os acréscimos no valor do imóvel decorrentes da utilidade comercial e funcional das construções e obras de infraestrutura existentes foram devidamente computados nas avaliações já efetuadas?

Resposta: A análise técnica levou em consideração o uso atual do pavimento térreo, que se encontra em operação comercial estável, bem como a estrutura existente nos pavimentos superiores, que embora inacabados, apresentam potencial de aproveitamento futuro. A vocação comercial do imóvel, sua localização estratégica e a presença de infraestrutura como o poço artesiano também foram incorporadas ao valor de mercado atribuído, refletindo adequadamente seu potencial funcional e de geração de receita.

9. A regularidade da documentação do imóvel foi devidamente computada nas avaliações já realizadas para fins de determinação do valor do imóvel?

Resposta: A regularidade da documentação do imóvel foi considerada na avaliação realizada.

10. O valor do acabamento das porções do imóvel que se encontram prontos para uso foi considerado nas avaliações já efetuadas?

Resposta: A condição de uso imediato da área térreo, com infraestrutura funcional e acabamento satisfatório para fins comerciais, contribuiu positivamente para a composição do valor de mercado do imóvel, refletindo seu potencial de ocupação e geração de receita desde o primeiro momento.

11. A piscina existente no imóvel foi devidamente considerada para fins de determinação do valor do mesmo?

Resposta: A utilização da área localizada nos fundos do imóvel é considerada teoricamente indevida, uma vez que não há regularização formal que comprove a cessão, alienação ou integração dessa área ao imóvel vizinho. A construção de uma piscina e quiosque pela proprietária do imóvel ao lado foi feita por iniciativa própria, em área que não lhe pertence legalmente. Ademais, considerando que o imóvel em questão possui finalidade predominantemente comercial, o uso dessa área como espaço de lazer com piscina e quiosque revela-se inútil do ponto de vista funcional.

12. Toda a infraestrutura urbana e de uso do solo existente na localidade, conforme identificado pelo último avaliador, na página 8 de seu laudo, foi devidamente computada para fins de determinação do valor do imóvel nas avaliações já efetuadas?

Resposta: Foram levados em conta aspectos como pavimentação, rede de água e esgoto, iluminação pública, acessibilidade, e a vocação comercial da região, o que contribuiu de forma direta para a determinação do valor de mercado do imóvel. A presença de infraestrutura urbana completa e o zoneamento favorável ao uso comercial reforçam a valorização do bem e foram criteriosamente computados na análise técnica.



13. O valor da obra já executada, considerando seu projeto estrutural, foi devidamente considerado na determinação do valor do imóvel pelas avaliações já realizadas?

Resposta: A metragem construída, o porte da estrutura existente, foram analisados conforme os parâmetros técnicos atuais de custo de reprodução. Apesar do estado de inacabamento e deterioração em partes da edificação, o valor da obra foi apurado com aplicação de depreciação técnica proporcional, refletindo com precisão sua contribuição real para o valor final do imóvel.

14. O valor dos aluguéis que podem ser potencialmente recebidos pela locação das áreas não locadas do imóvel, foram considerados para fins de definição do valor do imóvel nas avaliações realizadas?

Resposta: A metodologia aplicada baseou-se na renda efetiva, ou seja, na locação vigente e comprovada do pavimento térreo, evitando projeções de receita futura sem garantias contratuais. Considerar receitas hipotéticas poderia superestimar o valor do imóvel, especialmente diante das condições inacabadas e da necessidade de investimentos significativos para viabilizar a locação dos demais pavimentos.

15. As obras já executadas no imóvel conforme as plantas em anexo a esta petição, e as obras que ainda podem ser executadas, também conforme as plantas em anexo a esta petição, foram consideradas para fins de definição do valor do imóvel nas avaliações realizadas?

Resposta: Quanto às obras ainda não executadas, previstas nos projetos anexados, estas não foram incluídas como fator de valorização direta, uma vez que não se concretizaram fisicamente até o momento da avaliação. Avaliações técnicas seguem o princípio do valor real e atual do imóvel, e não incorporam projeções futuras de construções, exceto quando há execução parcial relevante ou licenciamento formal avançado que justifique valorização adicional.

16. O fato de o imóvel estar localizado em uma vizinhança bastante ativa comercialmente, com uma praça e uma escola em sua frente, e vários imóveis comerciais de outros setores comerciais bastante ativos (loja de roupas, pizzaria, revendas de carros, materiais de construção, tintas, etc.) ao seu redor, foi considerado para fins de definição do valor do imóvel nas avaliações realizadas?

Resposta: A localização estratégica do imóvel, com alto potencial de visibilidade e acessibilidade, foi um fator relevante na definição do valor de mercado, pois contribui diretamente para a atratividade comercial e o fluxo de clientes e pedestres, agregando valor ao imóvel para usos comerciais diversos. Essa dinâmica comercial da região foi incorporada à análise, refletindo seu impacto positivo na valorização do bem.



17. O valor de avaliações imobiliárias de imóveis próximos no mesmo padrão foi considerado para fins de definição do valor do imóvel pelas avaliações realizadas?

Resposta: A comparação com imóveis similares na região, levando em conta a localização, tamanho, destinação comercial e condições de conservação, foi um dos principais parâmetros utilizados para definir o valor de mercado do imóvel. Esse tipo de análise comparativa permite que o valor atribuído seja ajustado de forma coerente com o mercado local, garantindo que o valor do imóvel esteja em linha com o que é praticado para propriedades similares na área.

18. Observando-se toda a estrutura, valorização, infraestrutura urbana, localização, obras efetuadas, enfim, todos os fatores que devem ser considerados na avaliação de um imóvel que excedem a expertise do mero avaliador imobiliário sem a expertise em engenharia civil necessária para definição do valor real total do imóvel; e acrescentando-se os valores referidos nos quesitos anteriores que não tenham sido considerados nas avaliações realizadas, bem como outros acréscimos que a perita eventualmente identificar, qual deveria ser o valor venal a ser atribuído ao imóvel?

Resposta: Não é possível estimar com precisão o valor venal do imóvel sem uma análise mais aprofundada de vários fatores ainda não definidos, como o tipo de comércio que será instalado no local no futuro. Isso inclui a possibilidade de a lavanderia continuar ocupando o pavimento térreo ou a escolha de outro tipo de inquilino, o que pode influenciar diretamente no valor avaliado de mercado do imóvel. Além disso, os custos para recuperar a estrutura danificada, como os reparos nas infiltrações, a correção de trincas e fissuras, e a restauração das armaduras expostas, são variáveis essenciais que precisam ser avaliadas em detalhes, com orçamentos específicos para materiais, mão de obra, projetos complementares e outros custos de reparação.

Portanto, embora seja possível concluir que o valor venal do imóvel poderia sofrer uma elevação significativa além dos R\$ 987.082,00 estimados, a precisão desse valor dependerá de informações adicionais sobre os custos de reabilitação, o projeto comercial futuro para o local e as escolhas estratégicas do comprador. Somente após esses elementos estarem definidos é que uma estimativa mais realista e ajustada poderá ser realizada.



11. ENCERRAMENTO

Diante dos elementos e critérios adotados para a elaboração do laudo pericial, encerro o presente documento composto por 35 folhas.

Uberlândia-MG, 05 de maio de 2025.

Lara Lúcia Vilaça Lima
Engenheira Civil – Perita Judicial
CREA 341774MG