

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 18ª
VARA DO TRABALHO DA COMARCA DE BELO HORIZONTE/MG.**

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Processo: 0010060-66.2023.5.03.0018.

Requerente: Breno Farouk Alves Pinto, CPF: 042.264.696-23.

Requerida: Fundação de Apoio e Desenvolvimento da Educação, Ciência e Tecnologia de Minas Gerais - Fundação Renato Azeredo, CNPJ: 01.166.492/0001-52.

Eu, João Paulo Tavares Braga, **Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho, Especialista em Engenharia Sanitária e Ambiental**, devidamente inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, sob nº CREA-MG 242141/D, inserido por V. Ex.^a na ação movida pelo autor, em face da *Fundação de Apoio e Desenvolvimento da Educação, Ciência e Tecnologia de Minas Gerais - Fundação Renato Azeredo*, no processo em epígrafe, tendo feito as diligências necessárias, vem à presença de V. Ex.^a apresentar o Laudo Pericial.

ÍNDICE

1. SOLICITANTE	03
2. DA VISTORIA	03
3. FINALIDADE	03
4. OBJETIVO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO	03
5. CONDIÇÕES E LIMITAÇÕES	03
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	04
7. AMOSTRAGENS DE REFERÊNCIA	04
8. MÉTODO E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS NA AVALIAÇÃO	06
9. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO	07
9.1. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIADO	07
9.2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO	07
9.3. IMAGENS DO IMÓVEL AVALIADO	08
10. MEMORIAL DE CÁLCULO – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	13
11. CONCLUSÃO	16

1. SOLICITANTE

18ª Vara do Trabalho da Comarca de Belo Horizonte/MG.

2. DA VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia **03 de outubro de 2025**, às **10h00min**, no imóvel situado à **Rua das Tangerinas, nº 933, Bairro Vila Clóvis, Belo Horizonte/MG, CEP 31744-108**.

Os trabalhos foram acompanhados pelas seguintes pessoas:

- **Sr. Breno Farouk Alves Pinto**, CPF nº 042.264.696-23;
- **Dr. Pablo H. Machado Coleta**, OAB/MG 338.060;
- **Sr. Bráulio Vinícius Pinheiro**, CPF nº 083.336.226-74 (Analista Administrativo);
- **Sr. Edno Luiz Ferreira**, CPF nº 046.614.326-57 (Vigilante).

3. FINALIDADE

Esta avaliação tem por finalidade a determinação do valor de mercado do imóvel aqui apresentado. Dentro da área de Avaliações de Imóveis, define-se "**valor de mercado**" como sendo a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

4. OBJETIVO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

O presente Laudo de Avaliação tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel em questão, definido como o montante atribuível a um patrimônio, compreendido como o conjunto de bens, direitos e obrigações, conforme critérios técnicos estabelecidos pelas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), especialmente a NBR 14.653 - Avaliação de Bens.

A análise de valoração refere-se ao imóvel registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG, no Livro nº 2, sob as Matrículas nº 47.699, 47.700 e 47.701, Registro Geral, descrito e caracterizado no Título: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no 5º Tabelionato de Notas da Comarca de Belo Horizonte/MG, situado à Rua das Tangerinas, nº 933 - Bairro Vila Clóvis, Belo Horizonte/MG.

5. CONDIÇÕES E LIMITAÇÕES

Este laudo de vistoria segue as condições abaixo relacionadas e com as seguintes limitações;

- Foram computadas como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.
- O laudo e os resultados finais obedecem a condições pré-combinadas entre as partes contratantes; são válidos apenas para a sequência metodológica apresentadas, sendo vedada a utilização deste trabalho em conexão com qualquer outro ou sua exibição para terceiros.
- O vistoriador não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, estabelecido em leis, códigos e regulamentos próprios.
- Por fugir à finalidade precípua deste trabalho, dispensaram-se investigações concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc., providências estas consideradas de caráter jurídico-legal.

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Durante a pesquisa de mercado envolvendo contatos com imobiliárias e corretores de imóveis, foi concluído que os imóveis em oferta na região do imóvel avaliando são negociados em prazo médio superior a 01 ano, prazo este que permite classificar a liquidez como baixa.

A localização do imóvel avaliando dentro do município é **atrativa** por se localizar em região comercial e industrial, perto de posto de gasolina, mercados, empresas, indústrias e etc.

7. AMOSTRAGENS DE REFERÊNCIA

A pesquisa/coleta de dados compreendeu o conjunto de procedimentos de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados relativos a imóveis assemelhados ao avaliando, para fornecer estrutura técnica ao laudo.

Para a realização dos trabalhos foram realizadas pesquisas sobre imóveis (**lotes**) em oferta ou vendidos na Região do imóvel avaliando. Segue link de acesso aos imóveis similares;

Amostra 01 - Imóvel situado na **Rua das Tangerinas, Bairro Vila Clóris, Belo Horizonte/MG**, com **área total de 1.440 m²**, composta por **quatro lotes de 360 m²** (12 m x 30 m cada).

O proprietário pretende a **venda conjunta dos lotes**, sem opção individual. **Valor de oferta: R\$ 2.000.000,00**, conforme anúncio no portal Imóvel Web ([link](#)).

Amostra 02 - Terreno localizado na **Rua dos Pintassilgos**, Bairro **Vila Clóris**, **Belo Horizonte/MG**, com **área total de 360 m²**. O imóvel está disponível para venda pelo valor de **RS 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais)**, conforme anúncio publicado no portal Imóvel Web ([link](#)).



Amostra 03 - Lote situado na **Rua dos Pica-Paus**, Bairro **Vila Clóris**, em **Belo Horizonte/MG**, com área de **586 m²**. O valor de oferta informado é **RS 1.050.000,00**. imovelweb.com.br+1.



Amostra 04 - Lote comercial localizado na **Rua dos Pinguins**, Bairro **Vila Clóris**, **Belo Horizonte/MG**, com **área total de 515 m²**. O valor de oferta é de **RS 700.000,00 (setecentos mil reais)**, conforme anúncio disponível no portal Imóvel Web ([link](#)).



8. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS PARA A AVALIAÇÃO.

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, especificamente o que está previsto na **NBR-13.752**, esta norma fixa as diretrizes básicas, conceitos, critérios e procedimentos relativos às perícias de engenharia na construção civil, bem como, a instituição da terminologia, as convenções e as notações, define a metodologia básica aplicável, estabelece os critérios a serem empregados nos trabalhos e prescreve diretrizes para apresentação de laudos e pareceres técnicos.

O objetivo da Execução de Perícias de Engenharia na Construção Civil é identificar nestes ambientes as inconformidades com os parâmetros normativos de segurança aplicáveis, e sugerir a aplicação das devidas medidas corretivas.

Em relação à avaliação do imóvel iremos utilizar o **Método Evolutivo**, de acordo com **NBR14. 653 Partes 1 e 2**, esta metodologia deve ser fincada em análises, por meio do somatório dos valores dos seus componentes, isto é, a composição do valor total do imóvel avaliando seria obtido através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e o fator de comercialização. O tratamento científico utilizado nos permitiu o cálculo de estimativa de valor não tendencioso.

De acordo com a NBR-14.653 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, Norma para Avaliação de Bens - Parte 01 - o conceito de valor de mercado compreende a "quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente".

O valor a ser determinado corresponde sempre àquele que, num dado instante, é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação. Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes premissas:

- a) Homogeneidade dos bens levados a mercado;
- b) Número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- c) Inexistência de influências externas;
- d) Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- e) Perfeita mobilidade de fatores e participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

9. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.

9.1. Características da Região do Imóvel Avaliando.

O imóvel objeto da presente avaliação, conforme anteriormente descrito, localiza-se na Rua Tangerinas, nº 933, Bairro Vila Clóris, município de Belo Horizonte/MG. A área está inserida na Zona Homogênea NT302, classificada com padrão de acabamento Alto.

Belo Horizonte, capital do Estado de Minas Gerais, situa-se na região Sudeste do Brasil e é reconhecida por sua geografia montanhosa e por importantes marcos arquitetônicos e culturais, como o Estádio Governador Magalhães Pinto – *Mineirão* – e o Conjunto Arquitetônico da Pampulha, projetado por Oscar Niemeyer. O município possui área aproximada de 331,35 km², sendo o sexto mais populoso do país, o terceiro da Região Sudeste e o primeiro do Estado.

O Bairro Vila Clóris localiza-se no Vetor Norte de Belo Horizonte, região em constante expansão urbana. Caracteriza-se pela presença de áreas verdes, praças públicas e parques municipais, que oferecem opções de lazer à população. O crescimento do bairro intensificou-se nas décadas de 1980 e 1990, impulsionado pelo avanço das regionais Pampulha e Venda Nova e pela implantação de infraestrutura urbana. Na localidade, há presença de escolas públicas e particulares, supermercados, hipermercados, academias, restaurantes, padarias, farmácias, clínicas médicas e veterinárias, postos de combustível, agências bancárias, faculdades e centros comerciais.

9.2. Caracterização do Imóvel avaliando.

O imóvel objeto desta avaliação está localizado na **Rua das Tangerinas, nº 933, Bairro Vila Clóris, município de Belo Horizonte/MG**, e é composto por **quatro pavimentos**. A edificação apresenta padrão construtivo elevado, com infraestrutura completa destinada ao uso **comercial e institucional**. O prédio conta com **25 banheiros**, sendo **12 coletivos**, **estacionamento coberto no subsolo** e **estacionamento descoberto externo**, totalizando **60 vagas de garagem** (35 cobertas e 25 descobertas).

Possui ainda **dois elevadores**, **um gerador de emergência**, **sistema de ar-condicionado em todos os ambientes internos**, **monitoramento por câmeras de segurança** e **mobiliário planejado** em diversos setores.

Distribuição dos Pavimentos

- **Subsolo** - 890,25 m²: Destinado ao estacionamento coberto, com capacidade para 35 vagas, além de 25 vagas externas descobertas.
- **1º Pavimento** - 987,84 m²: Composto por recepção e pilotis (foyer) para eventos com capacidade aproximada para 315 pessoas, duas saídas de emergência, auditório estruturado para 327 lugares, dois camarins e áreas administrativas de apoio.

- 2º Pavimento - 987,25 m²: Abriga 15 salas de aula no lado esquerdo, espaço memorial e biblioteca no lado direito, além de áreas de circulação amplas e climatizadas.
- 3º Pavimento - 735,16 m²: Destinado à administração, conta com 04 banheiros coletivos, 03 salas amplas, 06 salas menores, copa, 15 salas de aula à esquerda, área da presidência, secretaria, 03 salas de diretoria com banheiros privativos, 03 salas administrativas e 01 sala da presidência.
- 4º Pavimento - 735,16 m²: Compreende a área de convivência, refeitório, cozinha completa e área comum privativa de 315,22 m², projetada para uso coletivo e eventos internos.

Áreas e Lotes

A área **construída totaliza 4.902,97 m²**, distribuída sobre os **lotes nº 07, 08 e 09 da quadra nº 37**, situados no Bairro Vila Clóris, conforme planta cadastral do Município de Belo Horizonte. As dimensões dos terrenos são:

- **Lote 07:** 965,87 m²
- **Lote 08:** 977,44 m²
- **Lote 09:** 1.544,90 m²

A área total dos terrenos perfaz **3.488,11 m²**, devidamente regularizada e aprovada pelos órgãos competentes. Dessa forma, observa-se que o **imóvel avaliado possui uso exclusivamente comercial**, com infraestrutura moderna, completa e compatível com edificações de padrão **alto**, atendendo plenamente aos parâmetros urbanísticos e construtivos da região.

9.3. Imagens do Imóvel Avaliando.



Figura 01- Localização do imóvel avaliando GPS - 19°49'23,6"S 43°56'39,6"W.



Figura 02 - Placa de identificação do endereço do imóvel.



Figura 03 - Fachada do imóvel.



Figura 04 - Garagem externa do imóvel.



Figura 05 - Recepção do imóvel.



Figura 06 - Teatro do imóvel.



Figura 07 - Corredor das salas de aulas.



Figura 08 - Interior da sala de aulas.



Figura 09 - Sala de arquivo.



Figura 10 - Memorial existente no imóvel.



Figura 11- Escritório da contabilidade.



Figura 12 - Escritório da Diretoria.



Figura 13- Banheiros do imóvel.

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – MEMORIAL DE CÁLCULO

A metodologia utilizada trata-se do **Método Evolutivo**, de acordo com NBR14. 653 – Partes 1 e 2, esta metodologia deve ser fmcada em análises, por meio do somatório dos valores dos seus componentes, isto é, a composição do valor total do imóvel avaliando seria obtido através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e o fator de comercialização.

O Método Evolutivo (Terreno + Construção)

Cálculo do Valor do Terreno - Comparativo Direto de Mercado.

➤ **Valor Unitário Médio;**

Para a determinação do Valor Unitário médio de mercado procedeu a uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário local e pessoas afins, comparando-se este com outros semelhantes, que estão à venda ou que foram vendidos, tomando-se o cuidado de considerar as características específicas do imóvel.

Assim, o levantamento de valores no mercado imobiliário local e a homogeneização dos mesmos, de acordo com as características do imóvel avaliando, resultaram em um valor unitário médio de **R\$ 1.482,25/m²** do lote conforme amostras de imóveis similares, aplicando o sistema SISDEA

O SISDEA é um software avançado para avaliação de imóveis urbanos, rurais, máquinas e equipamentos, seguindo as diretrizes da NBR 14.653 da ABNT. Com o método comparativo direto de dados de mercado, oferece uma avaliação precisa e confiável. Além disso, proporciona uma gama de técnicas matemáticas e estatísticas, incluindo inferência estatística, *regressão linear*, regressão não linear, análise de envoltória de dados (DEA) e redes neurais artificiais.

➤ **Valor Total do Terreno para Mercado.**

O valor total do terreno para mercado será o resultado do produto da sua área pelo valor unitário médio expresso pela fórmula:

$$V = S \times q$$

Sendo:

V = valor total do terreno para mercado

S = área do terreno

q = valor unitário médio (R\$/ m²)

$$V = S \times q$$

$$V = 3.488,11 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.482,25/\text{m}^2$$

V = R\$ 5.170.251,05 (cinco milhões, cento e setenta mil, duzentos e cinquenta e um reais e cinco centavos)

➤ **Valor Total das Construções e Benfeitorias para Mercado**

O valor total das benfeitorias será o resultado do produto da sua área pelo valor unitário depreciado expresso pela fórmula:

$$V_c = S \times V_u \times K_1$$

Sendo:

V_c = valor total depreciado das construções e/ou benfeitorias

S = área construída por tipo

V_u = valor unitário novo (*Cub / Padrão CSL 16 - Comercial Salas e Lojas*)

k₁ = coeficiente de depreciação por idade ou estado de conservação.

Valor do m² depreciado

$$D = [(15 - 10) / 5] \times 0,10$$

$$D = [5 / 5] \times 0,10$$

$$D = 1 \times 0,10$$

$$D = 0,10$$

$$D = 10\% \text{ de depreciação}$$

Valor da Construção

Imóvel Avaliando - PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e *CSL- 16* (Comercial Salas e Lojas) da tabela *CUB/setembro de 2025*).

O CUB/m² representa o custo parcial da obra, isto é, não leva em conta os demais custos adicionais.

O valor parcial então é **acrescido do BDI**, definido como "valor percentual que incide sobre o custo global de referência para realização da obra ou serviço de engenharia", que era utilizado o percentual de **22,04 %**.

Ao valor foi ainda adicionado um percentual de **13%** referente a custos com fundações especiais e outros custos **não incidentes no CUB e no BDI**.

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Setembro/2025

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 15/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Setembro/2025. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

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

VALORES EM R\$/m²**PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS**

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	2.369,59	R-1	2.835,15	R-1	3.530,93
PP-4	2.247,36	PP-4	2.700,16	R-8	2.878,94
R-8	2.127,12	R-8	2.348,77	R-16	2.982,81
P15	1.833,90	R-16	2.277,36		

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

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.717,76	CAL-8	2.947,04
CSL-8	2.303,17	CSL-8	2.547,27
CSL-16	3.061,46	CSL-16	3.400,77

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

RP1Q	2.435,23
GI	1.240,66

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Setembro/2025)

Número índice: 349,514 (Base Fev/2007 = 100)
 Variação Global: 0,07%

Para a determinação do valor de mercado do imóvel, utilizou-se o **método evolutivo**, que consiste na soma do valor do terreno com o valor das construções e benfeitorias.

O **valor unitário de construção (Vu)** foi obtido a partir do **CUB/m²** para edificações comerciais (CSL-16), referente a **setembro de 2025**, ajustado pelo **BDI de 22,04%** e pelo acréscimo de **13%** destinado a fundações especiais e demais custos não contemplados no CUB, resultando em:

$$\text{CUB/m}^2: 3.400,77 \times (1,2204) \times (1,13) = \text{R\$}4.689,84/\text{m}^2$$

Aplicando-se o **coeficiente de depreciação ($K_1 = 0,90$)** e considerando a área total construída de **4.902,97 m²**, obteve-se:

$$V_c = 4.902,97 \times 4.689,84 \times 0,90 = \text{R\$ } 20.694.724,47 \text{ (vinte milhões, seiscentos e noventa e quatro mil, setecentos e vinte e quatro reais e quarenta e sete centavos)}$$

Assim, o valor total de mercado do imóvel resulta da seguinte composição:

- **Valor do Terreno/Lote:** R\$ 5.170.251,05 (*cinco milhões, cento e setenta mil, duzentos e cinquenta e um reais e cinco centavos*)
- **Valor das Construções:** R\$ 20.694.724,47 (*vinte milhões, seiscentos e noventa e quatro mil, setecentos e vinte e quatro reais e quarenta e sete centavos*)

Valor Atual de Mercado do Imóvel = **R\$ 25.864.975,52** (**vinte e cinco milhões, oitocentos e sessenta e quatro mil, novecentos e setenta e cinco reais e cinquenta e dois centavos**)

11- CONCLUSÃO.

O imóvel objeto desta avaliação está localizado na Rua das Tangerinas, nº 933, Bairro Vila Clóris, município de Belo Horizonte/MG, sendo composto por quatro pavimentos. A edificação apresenta padrão construtivo elevado, com infraestrutura completa destinada ao uso comercial e institucional.

Além disso, o imóvel dispõe de dois elevadores, gerador de emergência, sistema de ar-condicionado em todos os ambientes internos, monitoramento por câmeras de segurança e mobiliário planejado em diversos setores, o que contribui significativamente para a valorização do bem e reforça seu enquadramento como construção de padrão superior.

Para determinação do valor de mercado, adotou-se o **Método Evolutivo**, conforme os critérios técnicos e científicos definidos pela **NBR 14.653 - Partes 1 e 2** da ABNT. Essa metodologia permitiu o cálculo de uma **estimativa de valor justa, fundamentada e não tendenciosa**, resultando no seguinte valor total para o imóvel:

RS 25.864.975,52 (vinte e cinco milhões, oitocentos e sessenta e quatro mil, novecentos e setenta e cinco reais e cinquenta e dois centavos)

Sete Lagoas, 08 de outubro de 2025.

JOAO PAULO
TAVARES
BRAGA:10822152606

Assinado de forma digital por
JOAO PAULO TAVARES
BRAGA:10822152606
Dados: 2025.10.08 15:43:44
+03'00'

João Paulo Tavares Braga

Engenheiro Civil

Engenheiro de Segurança do Trabalho

Especialista em Engenharia Sanitária e Ambiental

Perito Judicial / Assistente Técnico

CREA-MG 242141/D

Contatos: (31)99531-2121/ (31)99704-2355

E-mail: jrconstruirengenharia@gmail.com

