



**JULIANA CHAGAS**  
ENGENHARIA LEGAL E AVALIAÇÕES

Engenheira Civil — 207594 - D CREA / MG

---

# LAUDO PERICIAL

SOLICITANTE

2ª Vara Cível – Comarca de Conselheiro Lafaiete - MG

AUTOS

5008941-78.2022.8.13.0183

---

Fone: 9 8844 - 8362





**JULIANA CHAGAS**  
ENGENHARIA LEGAL E AVALIAÇÕES

Engenheira Civil — 207594 - D CREA / MG

---

---

## LAUDO DE VISTORIA TÉCNICA

**CONTRATANTE:** 2º Vara Cível – Comarca de Conselheiro Lafaiete  
**CNPJ:** 21.154.554/0001-13

---

Fone: 9 8844 - 8362

1





---

---

## SUMÁRIO

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1 VISTORIA.....</b>  | <b>3</b>  |
| <b>2 OBJETO DA VISTORIA.....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>3 OBJETIVO .....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>4 CRITÉRIOS, METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS<br/>EMPREGADOS .....</b>                          | <b>6</b>  |
| <b>5 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES .....</b>                                   | <b>7</b>  |
| <b>6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO .....</b>  | <b>8</b>  |
| <b>6.1 CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL AVALIANDO .....</b>                                   | <b>8</b>  |
| <b>6.2 ASPECTOS RELATIVOS À CIDADE NA QUAL ESTÁ INSERIDO O IMÓVEL<br/>    AVALIANDO .....</b> | <b>32</b> |
| <b>7 METODOLOGIA AVALIATÓRIA.....</b>   | <b>33</b> |
| <b>8 AVALIAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL .....</b>   | <b>33</b> |





---

## 1 VISTORIA

A vistoria técnica foi realizada no dia 28 agosto de 2025, com início às 08:30 horas e término às 10:32 horas.





---

## 2 OBJETO DA VISTORIA

Imóvel sito à a Rua Romulo César Sampaio, número 100, Bairro Progresso-Gigante, Conselheiro Lafaiete – MG (Fotografia 1).

Fotografia 1 – Imóvel objeto da lide.





---

### **3 OBJETIVO**

O presente laudo tem por objetivo fornecer subsídios ao Exmo. Juiz, esclarecendo aspectos técnicos e respondendo aos quesitos das partes envolvidas.





---

## **4 CRITÉRIOS, METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS EMPREGADOS**

A execução do presente trabalho procurou balizar-se nas diretrizes e recomendações contidas em normas técnicas nacionais consagradas, em especial à NBR – 13.752 (Norma Brasileira Para Perícias de Engenharia na Construção Civil) da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, sem prejuízo à consulta também, em tudo aquilo que se mostrou pertinente e aplicável, a outros dispositivos complementares legais e regulamentares.





---

## **5 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

A elaboração do presente trabalho contou com diversos instrumentais de auxílio, sendo que, em determinados aspectos cumpre caracterizar a existência de ressalvas e fatores de limitação importantes dentro do seu horizonte de desenvolvimento operacional que produziram maior ou menor grau de dificuldade para a concretização do trabalho, itens que constituem elementos delimitadores da abrangência do conteúdo técnico pericial, merecendo destaque os itens subseqüentemente relacionados:

- Para a avaliação do imóvel, foram considerados o contexto em que se insere o imóvel avaliando, a sua localização, a predominância de usos na região, a disponibilidade de serviços, a infraestrutura, os equipamentos comunitários existentes nas proximidades, bem como seus atributos, tais como suas características físicas: área, topografia, área construída, testada, dentre outras.





---

## **6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO**

### **6.1 Características gerais do imóvel avaliando**

Terreno sito à Rua Romulo Cesar Sampaio, nº 100, bairro Progresso, com área total de 1.406,35 m<sup>2</sup>. Sobre o terreno, há uma casa com área total de 366,02 m<sup>2</sup>, divididos em varanda, 3 salas, 4 quartos, sendo 2 suítes; escritório, cozinha, dispensa, área de piscina e área gourmet. O imóvel possui ainda parquinho, canil e amplo quintal, com área verde e árvores frutíferas (Fotografias 2 a 38).

Fotografia 2 – Entrada do imóvel objeto da lide.





Fotografia 3 – Lateral do imóvel.



Fotografia 4 – Varanda e garagem, na lateral do imóvel.





Fotografia 5 – Varanda do imóvel.



Fotografia 6 – Cobertura da varanda do imóvel.





---

Fotografia 7 – Infiltração por capilaridade ascendente em um dos quartos.





Fotografia 8 – Suíte 1.





Fotografia 9 – Banheiro da suíte 1.



Fotografia 10 – Banheiro da suíte 1.





Fotografia 11 – Sala de estar 1.



Fotografia 12 – Sala de estar 2.





Fotografia 13 – Sala de estar 2.



Fotografia 14 – Acabamento da sala de estar 2.





Fotografia 15 – Cozinha.



Fotografia 16 – Cozinha.





Fotografia 17 – Acabamento da cozinha.



Fotografia 18 – Dispensa.





Fotografia 19 – Dispensa.





Fotografia 20 – Dispensa.



Fotografia 21 – Dispensa.





---

Fotografia 22 – Dispensa.





Fotografia 23 – Banheiro social 2.





Fotografia 24 – Banheiro social 2.





Fotografia 25 – Closet.

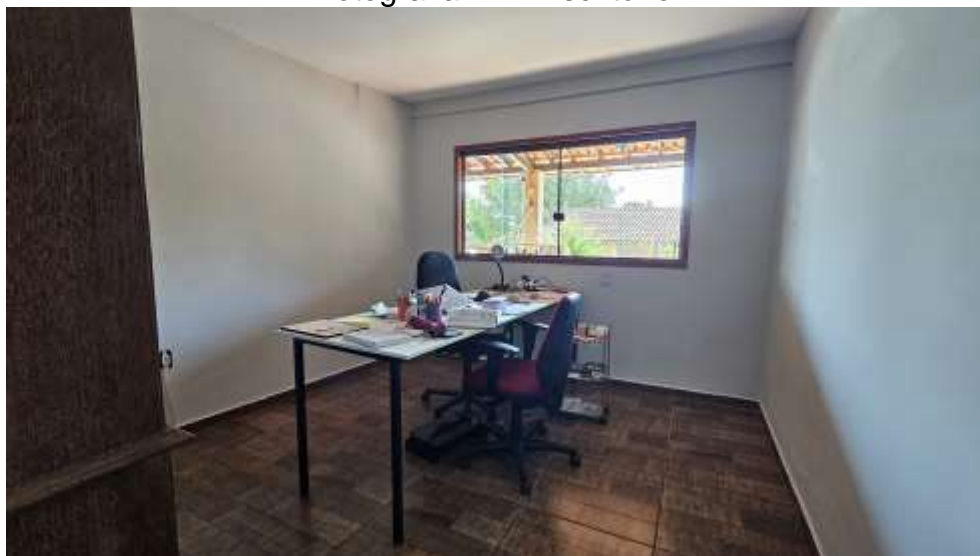




Fotografia 26 – Closet.



Fotografia 27 – Escritório.





Fotografia 28 – Sala de estar 3.





Fotografia 29 – Suíte 2.





Fotografia 30 – Banheiro da suíte 2.





Fotografia 31 – Banheiro da suíte 2.





Fotografia 32 – Área gourmet e parquinho.



Fotografia 33 – Área gourmet e parquinho.





Fotografia 34 – Área gourmet.





Fotografia 35 – Área gourmet.



Fotografia 36 – Cobertura da área gourmet.





Fotografia 37 – Cobertura da área gourmet.



Fotografia 38 – Área de piscina.



## 6.2 Aspectos relativos à cidade na qual está inserido o imóvel avaliando

Conselheiro Lafaiete é um município brasileiro do estado de Minas Gerais, região Sudeste do Brasil; sua população estimada em 2025 era de 138.946 pessoas, segundo o IBGE. O município pertence à região do Alto Paraopeba, polo estratégico de mineração, siderurgia e agricultura, localizado na bacia do rio Paraopeba.





---

## **7 METODOLOGIA AVALIATÓRIA**

A metodologia avaliatória aplicada no presente trabalho foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento Científico dos dados de mercado obtidos em pesquisa realizada na região onde se situa o imóvel avaliando utilizando modelo de regressão linear.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é o procedimento avaliatório mais consagrado, pela relativa facilidade de uso e pela sua eficiência. Trata-se do método avaliatório mais indicado para a determinação do valor venal, através da comparação direta com outros imóveis semelhantes ao avaliando. Cabe ao engenheiro avaliador comparar as informações obtidas no mercado, levando em consideração todas as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel avaliando em relação aos paradigmas.

## **8 AVALIAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL**

A pesquisa de valor do imóvel se deu em conformidade com o item 8.3.3 da NBR -14.653-2/2011 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens -Parte 2: Imóveis urbanos) realizamos pesquisa segundo os preceitos do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, tendo como objetivo estimar o valor de mercado de imóvel avaliando na região na qual ele encontra-se inserido. Pesquisamos nas imobiliárias imóveis em oferta, semelhantes ao avaliando, buscando obter base de dados necessária à avaliação.

Na metodologia utilizada, o valor do imóvel pode variar em até 10% para mais ou para menos.

O valor encontrado foi de R\$ 3.155.000,00.





---

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

O presente laudo pericial foi elaborado de acordo com o código de ética que preceitua o CONFEA – Conselho Federal de Engenharia e Agronomia. Tendo cumprido todas as etapas necessárias à completa caracterização técnica da situação atual de conservação e estabilidade apresentada pelo imóvel em referência, damos este laudo como encerrado, testificando que o mesmo é composto de 34 (trinta e quatro) laudas ASSINADAS DIGITALMENTE pela Engenheira Perita.

Conselheiro Lafaiete, 23 de março de 2026.

**JULIANA CHAGAS DE**  
**ASSIS:08558654662**

Assinado de forma digital por JULIANA CHAGAS DE  
ASSIS:08558654662  
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=presencial,  
ou=46403692000110, ou=Pessoa Fisica A3,  
ou=ARDIGITALCONNECT, ou=Autoridade Certificadora  
DIGITAL CERTY, cn=JULIANA CHAGAS DE  
ASSIS:08558654662  
Dados: 2026.03.23 14:57:35 -03'00'

**JULIANA CHAGAS DE ASSIS**  
Engenheira Civil CREA/MG 207594/D  
Pós Graduada em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia  
Mestranda em Construção Civil - UFMG  
Técnica em Edificações - IFMG

