



EDUARDO BARBOSA MONTEIRO DE CASTRO  
ENGENHEIRO CIVIL - ANALISTA AMBIENTAL  
PERITO

EXMº. SRº. DRº. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL  
COMARCA DE JUIZ DE FORA - MG.

Processo nº. **5020618-98.2017.8.13.0145**  
Ação: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.**  
Autor: **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LUDOVICO CESAR**  
Réu: **ENIO RIBEIRO BEDINELLI**

## LAUDO TÉCNICO PERICIAL

### 1 – OBJETO

Endereço do imóvel Avaliando

Unidade Habitacional nº 1402, inserido no Condomínio do Edifício Ludovico Cesar, com endereço à Rua Floriano Peixoto 789 no Centro da Cidade de Juiz de Fora no Estado de Minas Gerais com CEP 36.015-440

### 2 – OBJETIVO

Avaliação mercadológica destinado a obtenção de parâmetro, para valor de comercialização do imóvel objeto.

### 3 – DESCRIÇÃO

Estando presente no local objeto da presente Lide, na data previamente agendada para o dia 20 de fevereiro de 2025, pude o Perito, colher informações, bem como produzido o material fotográfico constante dos documentos que, compõem os anexos. Na ocasião presente o Requerido que, franqueou acesso ao imóvel. Presentes também, o procurador do Requerente, bem como, um dos administradores do Condomínio, Carlos Alberto de Oliveira que, não acompanharam os trabalhos no local, aguardando a conclusão na entrada do prédio.

### 4 – CONSTATAÇÃO

Na ocasião, constatado se tratar de unidade habitacional, do tipo duplex de cobertura. Inserida em conjunto de apartamentos distribuídos em torre única, constituída a unidade, no pavimento inferior, de sala em 03 (três) ambientes, cozinha e, três quartos sendo um suíte, banheiro social e, varanda. No pavimento superior hall/ sala, lavanderia, dependência serviço, área gourmet, somados ao deck com piscina / hidro.

Quanto ao revestimento que, traz ao imóvel destaque. As áreas frias / molhadas, com a cerâmica padrão Francisco Brennand. O assoalho nas demais dependências, inclusive piso da escada em peças / tábuas de madeira de lei.

### 5 - EMBASAMENTO TÉCNICO

Subsidiar o presente Laudo Técnico, a coleta de informações por ocasião das visitas ao local, bem como, o conteúdo nos Autos do Processo.

Também a prospecção de dados de mercado, com coleta de elementos amostrais que constituem a planilha de homogeneização de dados.

### 6 – DESENVOLVIMENTO DOS TRABALHOS

Conforme previamente proposto, para obtenção dos resultados de avaliação mercadológica do imóvel objeto do presente Laudo Pericial de avaliação, o Perito lançou mão do que preconiza a NBR 14653 – utilizando o Método Comparativo de Dados de Mercado. Com pesquisa amostral de elementos semelhantes ao avaliando. Com os quais preenchida a planilha de homogeneização do anexo.

Rua Halfeld 1031 unid 102 - Centro - Juiz de Fora - MG CEP 36 016 000  
Tels: (32) 3234 2537 99932 2537 eduardoperito2@gmail.com





Como objetivo a ser alcançado, no determinado pelo D. Magistrado, a seguir transcrito, foram desenvolvidos os trabalhos.

**“Ressalto que o objeto da perícia ora designada será a avaliação mercadológica do imóvel penhorado, considerando as especificidades do bem, bem como as avaliações já juntadas nos autos.”**

## 7 – ANEXOS

- relatório fotográfico
- Elementos amostrais
- planilha de homogeneização de elementos amostrais, dados de mercado;
- ART CREA MG nº MG20253842187

## 8 - CONCLUSÃO

O Perito e, com base no trabalho de homogeneização foi constatado, como estimado e, representativo, para comercialização do imóvel objeto, matrícula 29.616 do 1º Ofício de Registro de Imóveis, com descrição constante em AV-2 em ID 10076487504, na presente ação de alienação de bens, o valor de R\$ 1.671.892,37 (um milhão, seiscentos e setenta e um mil, oitocentos e noventa e dois reais e trinta e sete centavos), nas condições e, estado em que se encontrava o imóvel na ocasião da visita, com a margem de negociação de  $\pm$  10% como consta demonstrado a seguir.

Limite superior (1,10)	1.839.081,61
Valor médio	1.671.892,37
Limite Inferior (0,90)	1.504.703,13

Que, considerado para o cálculo, apresentado o valor estimado, com base na condição recessiva do mercado, somado a condição específica em que os imóveis / elementos amostrais, foram concebidos em dada mais recente e, com aplicação de novas tecnologias e acabamentos que, com base na ótica da Engenharia em especial, pode ser formada a convicção do valor sugerido, para comercialização. Ainda que constatado por ocasião da visita a específica aplicação de materiais já destacados, quanto a revestimentos em madeira e cerâmica, agregando valor ao imóvel.

O contextualizado pelo Perito, servindo de embasamento técnico para a avaliação, foi respaldado por contato com profissionais do mercado imobiliário local e, a pesquisa elaborada, resultado do arquivo no anexo ao presente laudo. Finalizado pela análise da planilha de cálculos e homogeneizações também trazida no anexo do presente Laudo de Avaliação.

## 9 – ENCERRAMENTO

Encerra o Perito o presente Laudo, constituído de 02 (duas) páginas e, 04 (quatro) anexos. Colocando-se à disposição para resposta a eventuais pedidos de esclarecimentos, desde que sob embasamento técnico e, com devida intimação do D. Magistrado

Juiz de Fora, 03 de abril de 2025.

**EDUARDO BARBOSA MONTEIRO DE CASTRO**  
Engenheiro Civil - Perito do Juízo  
CREA 871001234

Rua Halfeld 1031 unid 102 - Centro - Juiz de Fora - MG CEP 36 016 000  
Tels: (32) 3234 2537 99932 2537 eduardoperito2@gmail.com





**Anotação de Responsabilidade Técnica - ART**  
**Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977**

**CREA-MG**

**ART OBRA / SERVIÇO**  
**Nº MG20253842187**

**Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais**

INICIAL

**1. Responsável Técnico**

**EDUARDO BARBOSA MONTEIRO DE CASTRO**

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: **2001794045**

Registro: **RJ0871001234D MG**

**2. Dados do Contrato**

Contratante: **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LUDOVICO CÉSAR**

**RUA FLORIANO PEIXOTO**

Complemento:

Cidade: **JUIZ DE FORA**

Bairro: **CENTRO**

UF: **MG**

CPF/CNPJ: **26.143.867/0001-90**

Nº: **789**

CEP: **36015440**

Contrato: **Não especificado**

Valor: **R\$ 18.000,00**

Ação Institucional: **Outros**

Celebrado em: **03/04/2025**

Tipo de contratante: **Pessoa Juridica de Direito Privado**

**3. Dados da Obra/Serviço**

**RUA FLORIANO PEIXOTO**

Complemento: **apto 1402**

Cidade: **JUIZ DE FORA**

Data de Início: **03/04/2025**

Finalidade: **JUDICIAL**

Proprietário: **ENIO RIBEIRO BEDINELLI (ENIO RIBEIRO BEDINELLI)**

Bairro: **CENTRO**

UF: **MG**

Nº: **789**

CEP: **36015440**

Previsão de término: **31/12/2025**

Coordenadas Geográficas: **-21.759976, -43.353240**

Código: **Não Especificado**

CPF/CNPJ: **437.214.866-68**

**4. Atividade Técnica**

	Quantidade	Unidade
16 - Execução		
9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE EDIFICAÇÃO > #1.1.1.4 - EM MATERIAIS MISTOS	1,00	un
14 - Elaboração		
66 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE EDIFICAÇÃO > #1.1.1.4 - EM MATERIAIS MISTOS	1,00	un

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

**5. Observações**

Execução de Perícia de avaliação, com elaboração de Laudo Pericial, para imóvel objeto nos Autos do processo nº 5020618-98.2017.8.13.0145 unidade residencial 1402, do prédio do Condomínio Requerente. Processo em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Juiz de Fora - MG

**6. Declarações**

- Declaro estar ciente de que devo cumprir as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.
- Cláusula Compromissória: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei no. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio da Câmara de Mediação e Arbitragem - CMA vinculada ao Crea-MG, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar
- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que meus dados pessoais e eventuais documentos por mim apresentados nesta solicitação serão utilizados conforme a Política de Privacidade do CREA-MG, que encontra-se à disposição no seguinte endereço eletrônico: <https://www.crea-mg.org.br/transparencia/lged/politica-privacidade-dados>. Em caso de cadastro de ART para PESSOA FÍSICA, declaro que informei ao CONTRATANTE e ao PROPRIETÁRIO que para a emissão desta ART é necessário cadastrar nos sistemas do CREA-MG, em campos específicos, os seguintes dados pessoais: nome, CPF e endereço. Por fim, declaro que estou ciente que é proibida a inserção de qualquer dado pessoal no campo "observação" da ART, seja meu ou de terceiros.
- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que não posso compartilhar a ART com terceiros sem o devido consentimento do contratante e/ou do(a) proprietário(a), exceto para cumprimento de dever legal.

**7. Entidade de Classe**

IBAPE-MG - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de Minas Gerais

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-mg.sitac.com.br/publico/>, com a chave: CzBAZ  
 Impresso em: 03/04/2025 às 16:44:10 por: , ip: 177.205.200.53

[www.crea-mg.org.br](http://www.crea-mg.org.br)

[atendimento@crea-mg.org.br](mailto:atendimento@crea-mg.org.br)

Tel: 0800 031 2732

Fax:



Número do documento: 25040317050197500010421679417

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25040317050197500010421679417>

Assinado eletronicamente por: EDUARDO BARBOSA MONTEIRO DE CASTRO - 03/04/2025 17:05:02

Num. 10425730548 - Pág. 1



**Anotação de Responsabilidade Técnica - ART**  
**Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977**

**CREA-MG**

**ART OBRA / SERVIÇO**  
**Nº MG20253842187**

**Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais**

INICIAL

**8. Assinaturas**

Declaro serem verdadeiras as informações acima

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
 Local data

EDUARDO BARBOSA  
 MONTEIRO DE  
 CASTRO:53205766768

Assinado de forma digital por  
 EDUARDO BARBOSA MONTEIRO DE  
 CASTRO:53205766768  
 Dados: 2025.04.03 16:47:28 -03'00'

EDUARDO BARBOSA MONTEIRO DE CASTRO - CPF: 532.057.667-68

CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LUDOVICO CÉSAR - CNPJ: 26.143.867/0001-90

**9. Informações**

\* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

**10. Valor**

Valor da ART: **R\$ 271,47** Registrada em: **03/04/2025** Valor pago: **R\$ 271,48** Nosso Número: **8607671590**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-mg.sitac.com.br/publico/>, com a chave: CzBAZ  
 Impresso em: 03/04/2025 às 16:44:12 por: , ip: 177.205.200.53

[www.crea-mg.org.br](http://www.crea-mg.org.br)  
 Tel: 0800 031 2732

[atendimento@crea-mg.org.br](mailto:atendimento@crea-mg.org.br)  
 Fax:





Número do documento: 25040317050197500010421679417  
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25040317050197500010421679417>  
 Assinado eletronicamente por: EDUARDO BARBOSA MONTEIRO DE CASTRO - 03/04/2025 17:05:02



Processo nº. **5020618-98.2017.8.13.0145**  
Ação: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.**  
Autor: **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LUDOVICO CESAR**  
Réu: **ENIO RIBEIRO BEDINELLI**

### ELEMENTOS AMOSTRAIS ANEXO LAUDO PERICIAL

Universal Imóveis

<https://www.universalimoveis.com.br/imoveis/a-venda/cobertura/juiz-de-fora/centro?finalidade=residencial>

 <p>CO0503-UNJO</p> <p>Cobertura</p> <p><b>Centro - Juiz de Fora - MG</b></p> <p>350 m² • 5 Quartos • 5 Suítes • 6 Banheiros • 3 Vagas</p> <p>Venda <b>R\$ 3.389.000</b></p>	 <p>CO0685-UNJO</p> <p>Cobertura</p> <p><b>Centro - Juiz de Fora - MG</b></p> <p>295 m² • 3 Quartos • 1 Suite • 4 Banheiros • 3 Vagas</p> <p>Venda <del>R\$ 1.750.000</del> <b>R\$ 1.500.000</b></p>
---	--

 <p>CO0737-UNJO</p> <p>Cobertura</p> <p><b>Centro - Juiz de Fora - MG</b></p> <p>432 m² • 4 Quartos • 4 Suítes • 7 Banheiros • 4 Vagas</p> <p>Venda <b>R\$ 4.290.000</b></p>	 <p>CO0758-UNJO</p> <p>Cobertura</p> <p><b>Centro - Juiz de Fora - MG</b></p> <p>242 m² • 4 Quartos • 4 Suítes • 4 Banheiros • 4 Vagas</p> <p>Venda <b>R\$ 2.799.900</b></p>
---	--



CO0757-UNLQ

Cobertura

**Centro - Juiz de Fora - MG**

171m<sup>2</sup> • 3 Quartos • 3 Suítes  
• 4 Banheiros • 4 Vagas

Venda  
**R\$ 1.749.900**

Ribeiro e Arrabal

<https://www.ribeiroearrabal.com.br/imoveis/a-venda/cobertura/juiz-de-fora/centro?finalidade=residencial>

CO0680-RIBS

Cobertura

**Centro - Juiz de Fora - MG**

352 m<sup>2</sup> • 4 Quartos • 4 Suítes  
• 6 Banheiros • 4 Vagas

Venda  
**R\$ 3.389.000**

CO0780-RIBS


Cobertura

**Centro - Juiz de Fora - MG**

350 m<sup>2</sup> • 5 Quartos • 3 Suítes  
• 6 Banheiros • 4 Vagas

Venda  
**R\$ 2.950.000**






CO0928-RIBS

Cobertura

**Centro - Juiz de Fora - MG**

432 m<sup>2</sup> • 4 Quartos • 4 Suites  
• 7 Banheiros • 4 Vagas

Venda  
**R\$ 4.290.000**



CO0864-RIBS

Cobertura


**Centro - Juiz de Fora - MG**

292 m<sup>2</sup> • 4 Quartos • 2 Suites  
• 4 Banheiros • 4 Vagas

Venda  
**R\$ 2.400.000**

Setor 1

<https://www.redesetor1.com.br/imoveis/a-venda/cobertura/juiz-de-fora/centro?finalidade=residencial>




CO0023-TOQC

Cobertura

**Centro - Juiz de Fora - MG**

450 m<sup>2</sup> • 4 Quartos • 4 Suites  
• 7 Banheiros • 4 Vagas

Venda  
**R\$ 3.900.000**



CO0037-TOQC



Cobertura


**Centro - Juiz de Fora - MG**

352 m<sup>2</sup> • 5 Quartos • 5 Suites  
• 6 Banheiros • 4 Vagas

Venda  
**R\$ 3.389.000**



 <p>CO0831-RIBS</p> <p>Cobertura</p> <p><b>Centro - Juiz de Fora - MG</b></p> <p>420 m<sup>2</sup> • 4 Quartos • 3 Suites • 8 Banheiros • 4 Vagas</p> <p>Venda <b>R\$ 2.650.000</b></p>	 <p>CO0333-DOMA</p> <p>Cobertura</p> <p><b>Centro - Juiz de Fora - MG</b></p> <p>450 m<sup>2</sup> • 4 Quartos • 4 Suites • 8 Banheiros • 6 Vagas</p> <p>Venda <b>R\$ 3.300.000</b></p>
--	---

 <p>CO0199-FON1</p> <p>Cobertura</p> <p><b>Centro - Juiz de Fora - MG</b></p> <p>420 m<sup>2</sup> • 4 Quartos • 3 Suites • 6 Banheiros • 4 Vagas</p> <p>Venda <b>R\$ 2.950.000</b></p>	
---	--

--	--





EDUARDO BARBOSA MONTEIRO DE CASTRO  
ENGENHEIRO CIVIL - ANALISTA AMBIENTAL  
PERITO

EXMº. SRº. DRº. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL  
COMARCA DE JUIZ DE FORA - MG.

Processo nº. **5020618-98.2017.8.13.0145**  
Ação: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.**  
Autor: **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LUDOVICO CESAR**  
Réu: **ENIO RIBEIRO BEDINELLI**

**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO  
ANEXO LAUDO TÉCNICO PERICIAL**



Rua Halfeld 1031 unid 102 - Centro - Juiz de Fora - MG CEP 36 016 000  
Tels: (32) 3234 2537 99932 2537 eduardoperito2@gmail.com





Cozinha



Quarto



Circulação



Banheiro social





Suíte



Escada acesso pavimento superior



Escada acesso pavimento superior





Juiz de Fora, 03 de abril de 2025.

**EDUARDO BARBOSA MONTEIRO DE CASTRO**  
Engenheiro Civil - Perito do Juízo  
CREA 871001234

Rua Halfeld 1031 unid 102 - Centro - Juiz de Fora - MG CEP 36 016 000  
Tels: (32) 3234 2537 99932 2537 eduardoperito2@gmail.com



ca

1ª Vara Civil -

Processo nº 5004226-15.2019.8.13.0145

## TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS ITENS - APARTAMENTO - VENDA

## IMÓVEL AVALIANDO

1	Endereço do Imóvel	Origem da Informação*	Valor de Oferta Venda (R\$)	Área Equivalente (m²)	Preço / m² (R\$)	Fl	Fa	Fo	Valor estimado para comercialização (R\$)	Valor estimado para comercialização (R\$)
1.1	Rua Floriano Peixoto 789 apto 1402 - Centro - Juiz de Fora - MG	Autos Proc.		220,00		1	1	1	1.687.460,31	1.671.892,37

## IMÓVEIS ELEMENTOS AMOSTRAS

2	Especificação do Elemento	Origem da Informação*	Valor de oferta venda (R\$)	Área Equivalente (m²)	Preço / m² (R\$)	Fl	Fc	Fa	Fo	Valor por m² Homogeneizado (R\$)	Valor por m² Homogeneizado II (R\$)
2.1	Amostra 1 Universal Imóveis	4	3.389.000,00	3.389.000,00	350,00	9.682,86	1	1	1,0598	0,9	9.235,31
2.2	Amostra 2 Universal Imóveis	4	1.500.000,00	1.500.000,00	295,00	5.084,75	1	1,1	1,0373	0,9	5.221,91
2.3	Amostra 3 Universal Imóveis	4	4.250.000,00	4.250.000,00	432,00	9.837,96	1	0,8	1,0880	0,9	7.706,73
2.4	Amostra 4 Universal Imóveis	4	2.790.000,00	2.790.000,00	242,00	11.528,93	1	0,8	1,0241	0,9	8.500,99
2.5	Amostra 5 Universal Imóveis	4	1.749.000,00	1.749.000,00	171,00	10.228,07	1	0,8	0,9390	0,9	6.914,64
2.6	Amostra 6 Ribeiro Arrabal	4	3.389.000,00	3.389.000,00	352,00	9.627,84	1	1	1,0605	0,9	9.189,38
2.7	Amostra 7 Ribeiro Arrabal	4	2.950.000,00	2.950.000,00	350,00	8.428,57	1	1	1,0598	0,9	8.039,00
2.8	Amostra 8 Ribeiro Arrabal	4	4.290.000,00	4.290.000,00	432,00	9.930,56	1	0,8	1,0880	0,9	7.779,27
2.9	Amostra 9 Ribeiro Arrabal	4	2.400.000,00	2.400.000,00	292,00	8.219,18	1	1	1,0733	0,9	7.939,83
2.10	Amostra 10 Setor 1	4	3.900.000,00	3.900.000,00	450,00	8.666,67	1	0,8	1,0936	0,9	6.823,91
2.11	Amostra 11 Setor 1	4	3.389.000,00	3.389.000,00	352,00	9.627,84	1	1	1,0605	0,9	9.189,38
2.12	Amostra 12 Setor 1	4	2.650.000,00	2.650.000,00	420,00	6.309,52	1	1,1	1,0842	0,9	6.772,28
2.13	Amostra 13 Setor 1	4	3.300.000,00	3.300.000,00	450,00	7.333,33	1	1	1,0936	0,9	7.217,60
2.14	Amostra 14 Setor 1	4	2.950.000,00	2.950.000,00	420,00	7.023,81	1	1	1,0842	0,9	6.853,60

Somatório			107.383,84	45.597,06
Média Aritimética**			<b>7.670,27</b>	<b>7.599,51</b>
Limite superior (1,10)	1.839.081,61		8.437,30	8.359,46
Valor médio	1.671.892,37		6.903,25	6.839,56
Limite Inferior (0,90)	1.504.703,13			

* Origem das informações	
1	Informação do cliente
2	Contato com imobiliária
3	Composição da planilha
4	pesquisa de mercado
5	informação Ass. Técnico

Fl	fator de localização
Fc	fator de construção
Fa	fator de área
Fo	fator de oferta
Fr	fator de frente

