

# Sumário

<b>Prefácio</b> .....	7
<b>Apresentação</b> .....	9
<b>Capítulo 1</b>	
<b>Definições e Conceitos</b> .....	15
1.1. <i>Perícia</i> .....	15
1.2. <i>Perito</i> .....	15
1.3. <i>Assistente técnico</i> .....	18
1.4. <i>Laudo</i> .....	19
<b>Capítulo 2</b>	
<b>Laudo – Seu enquadramento na estrutura de um discurso</b> .....	21
2.1. <i>Estrutura do Discurso</i> .....	21
Exórdio.....	26
Narração .....	27
Confirmação .....	28
Peroração .....	29
<b>Capítulo 3</b>	
<b>Exemplo de Aplicação do Método do Evolutivo</b> .....	31
Tabela.....	31
Área equivalente .....	32
Custos adicionais.....	33
Orçamento .....	34
Taxa de lucro da construtora .....	35
Taxa de administração.....	35
Taxa Financeira.....	36
Juros sobre o capital terreno.....	38
Juros sobre o capital construção durante o período de comercialização.....	38
Custos administrativos e lucro do incorporador .....	39
Juros sobre o capital terreno.....	39
Juros sobre o capital construção .....	40
Conclusões e Recomendações .....	41
<b>Capítulo 4</b>	
<b>Método Comparativo Direto</b> .....	43
Exemplo prático .....	46
Pesquisa de valores – Coleta de Dados.....	48
Elemento nº 1 .....	48
Elemento nº 2.....	49
Elemento nº 3.....	50
Elemento nº 4.....	51

Elemento nº 5.....	52
Resumo e Análise dos Dados Coletados.....	53
Avaliação do Imóvel.....	54
	<b>Capítulo 5</b>
<b>Desenvolvimento do Processo Judicial.....</b>	<b>55</b>
5.1. São estes que você deve pedir no cartório do fórum.....	56
5.1.2. Os bens da vida e as regras do jogo.....	57
5.2. As regras do jogo que todos devem conhecer.....	58
5.3. Aplica-se a todas as causas, salvo disposição em contrário.....	60
5.3.1. O que passa por todas as etapas.....	61
5.3.2. O que queima etapas.....	62
	<b>Capítulo 6</b>
<b>Espécies de Laudos.....</b>	<b>65</b>
	<b>Capítulo 7</b>
<b>Laudos para Bancos (Avaliações).....</b>	<b>67</b>
7.1. Avaliação.....	70
7.2. Enfoque do mercado.....	71
	<b>Capítulo 8</b>
<b>Principais Tópicos de Laudos.....</b>	<b>73</b>
8.1. De Perícia.....	73
8.2. De avaliação.....	74
	<b>Capítulo 9</b>
<b>Exemplo de Parecer Técnico Divergente para Laudos de Avaliação.....</b>	<b>77</b>
9.1. Preliminares.....	79
9.2. Características do Imóvel.....	80
9.2.1 Do Terreno.....	80
9.2.2 Das Benfeitorias.....	80
9.3. Pesquisa de Valores.....	81
Elemento nº 1.....	84
Elemento nº 2.....	85
Elemento nº 3.....	85
Elemento nº 4.....	86
Elemento nº 5.....	87
Elemento nº 6.....	87
9.4. Avaliação.....	89
9.4.1 Valor das benfeitorias.....	89
9.4.1.1 Estacionamento.....	89
9.4.1.2 Lojas / Livrarias / Lanchonete e Hotel.....	90
9.4.1.3 Mezanino.....	91
9.4.1.4 Escritório do Estacionamento.....	91
9.4.1.5 Valor Integral das Benfeitorias.....	91

9.4.2 Valor do Terreno .....	92
9.4.3 Valor Integral da Desapropriação .....	94
9.5. Quesitos do Requerente .....	94
9.6. Encerramento .....	96

## ANEXO

<b>Pesquisa de Valores</b> .....	97
Coleta e Homogeneização de Dados .....	97
Elemento nº 1 .....	97
Elemento nº 2 .....	98
Elemento nº 3 .....	99
Elemento nº 4 .....	100
Elemento nº 5 .....	101
Elemento nº 6 .....	102
Resumo e Análise .....	103

### Capítulo 10

<b>Exemplo de Laudo Judicial de Perícia</b> .....	105
Laudo .....	105
10.1. Preliminares .....	105
10.2. Vistoria .....	106
10.3. Conclusões .....	107
10.4. Quesitos .....	107

### Capítulo 11

<b>Exemplo de Parecer Técnico Divergente para Laudo Pericial</b> .....	111
Razões de Divergências .....	111
11.1. Preliminares .....	111
11.2. Apresentação do Laudo Judicial .....	112
11.3. Razões da Discordância .....	112

### Capítulo 12

<b>Exemplo de Parecer Técnico Concordante para Laudo Pericial</b> .....	115
Parecer Técnico Concordante .....	115
12.1. Preliminares .....	115
12.2. Apresentação do Laudo Judicial .....	116
12.3. Razões da Concordância .....	117

### Capítulo 13

<b>Análise do Laudo do Perito e dos Pareceres Técnicos dos Assistentes do Autor e do Réu</b> .....	121
13.1. Laudo do Perito Judicial .....	121
13.2. Parecer Técnico do Assistente do Requerido .....	122