



João Bosco Ribeiro
Graduado em Negócios Imobiliários
Pós-graduado em Direito Imobiliário
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios
Bacharelado em Geografia (mapeamento e sensoriamento remoto - imagens de satélites)
CNAI 5.455 - CRECI 14.601

AO JUÍZO DA 3º UPJ DAS VARAS CÍVEIS DA COMARCA DE GOIÂNIA DO ESTADO DE GOIÁS

Processo nº: 0002688-14

Polo ativo (s): Grace Lane Benedita Silva e outros

Polo passivo (s): Carvalho Empreendimentos Educacionais Ltda e outros

Perito nomeado: João Bosco Ribeiro de Souza Júnior

Objetivo: Perícia judicial

Valor: R\$ 54.000,00
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - CENTRAL DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA CIVEL
Usuário: ANA MARIA FERNANDES - Data: 19/08/2025 16:40:37





João Bosco Ribeiro
Graduado em Negócios Imobiliários
Pós-graduado em Direito Imobiliário
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios
Bacharelado em Geografia (mapeamento e sensoriamento remoto - imagens de satélites)
CNAI 5.455 - CRECI 14.601

MEMORIAIS

Motivação dos trabalhos: Nomeação judicial da UPJ das Varas Cíveis da Comarca de Goiânia – Goiás.

Objeto(s): Conforme evento 232 (certidões de matrículas), temos os seguintes:

a) matrícula de nº 899 do Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição, denominado como gleba de terras de nº 132, contendo a área de **5.282,12 metros quadrados**, no imóvel denominado FAZENDA PETROPÓLIS ou RETIRO, zona suburbana desta Capital, medindo: 43,00 metros de frente; 44,10 metros de fundo; pelo lado direito, 127,78 metros, dividindo com a gleba no 131, de Dirce Damásio de Castro; e, pelo lado esquerdo, 117,90 metros, dividindo com a gleba no 133.

b) matrícula de nº 900 do Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição, denominado como Gleba de terras número 133, com a área de **5.074,65 metros quadrados**, no imóvel denominado de FAZENDA PETRÓPOLIS ou RETIRO, zona suburbana desta Capital, medindo: 34,00 metros de frente; 46,15 metros de fundos; pelo lado direito, 117,90 metros, dividindo com a gleba no 132, dos proprietários Celso Brown e sua esposa Dilená Rosa Brown; e, pelo lado esquerdo, 107,64 metros, com a gleba no 134.

Metodologia: o COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO. Este método é o que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhado quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando. Sendo realizada o trato com a média dos dados totais, expurgação de dados suspeitos, desvio padrão, coeficiente de variação e saneamento amostral. Junto a isto, apreciação quanto ao intervalo de confiança, nível de confiança, distribuição por “t” Student, trato por limite superior e limite inferior, por fim, média sanada. METODO EVOLUTIVO DE AVALIAÇÃO, metodologia empregada quando as características se fazem *sui generis*. Sendo utilizada na inexistência de dados de mercado, números insuficientes de amostras e inconfiabilidade de dados disponíveis. Em face da singularidade do objeto, a área edificada, se submete à comparação com a tabela do Sinduscon-Go, isto, em desdobramento do (Projeto-Padrão que compõem a norma NBR 12.721:2006).



João Bosco Ribeiro
Graduado em Negócios Imobiliários
Pós-graduado em Direito Imobiliário
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios
Bacharelado em Geografia (mapeamento e sensoriamento remoto - imagens de satélites)
CNAI 5.455 - CRECI 14.601

Referência quanto as leis e normas consideradas para realização dos trabalhos periciais: NBR 14.653, Resolução 1066/2007 e Ato Normativo 001/2011 do Cofeci.

Data do início dos trabalhos: Início em 16 de abril de 2024, sendo as 15hs:00 no objeto da lide (Chácara 133).

Valor da avaliação do objeto:

* Chácara de número 132 terreno e benfeitorias	
R\$ 2.618.336,53	Valor do limite superior de 10%
R\$ 2.380.305,94	{MÉDIA} Valor do imóvel periciado
R\$ 2.142.275,35	Valor do limite inferior de 10%
* Chácara de número 133 terreno e benfeitorias	
R\$ 1.997.474,39	Valor do limite superior de 10%
R\$ 1.815.885,81	{MÉDIA} Valor do imóvel periciado
R\$ 1.634.297,22	Valor do limite inferior de 10%

Valor: R\$ 54.000,00
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - CENTRAL DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA CIVIL
Usuário: ANA MARIA FERNANDES - Data: 19/08/2025 16:40:37



João Bosco Ribeiro
Graduado em Negócios Imobiliários
Pós-graduado em Direito Imobiliário
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios
Bacharelado em Geografia (mapeamento e sensoriamento remoto - imagens de satélites)
CNAI 5.455 - CRECI 14.601

LAUDO PERICIAL

1.0 - INTRODUÇÃO

Visa o presente parecer, atender a nomeação do(a) Excelentíssimo(a) Sr.(a) Dr.(a) Juiz(a) Abilio Wolney Aires Neto, na qual contempla (evento 252 - decisão):

“Em razão do requerimento formulado pela parte executada, nomeio perito o avaliador de imóveis JOÃO BOSCO RIBEIRO DE SOUZA JÚNIOR, CRECI nº 14.601 e CNAI 5.455, com endereço na Avenida Neddermeyer, quadra 233, lote 04, Cidade Jardim, Goiânia-GO, e-mail joãoboscoh@yahoo.com.br, fone: 3558- 3480/8434-0734.”

2.0 - OBJETIVOS DOS TRABALHOS

O objetivo do presente parecer é atender de forma escrupulosa a decisão do juízo (evento 252) na qual perfaz o seguinte: “No evento 250 a parte executada impugnou o laudo de avaliação e reiterou o pedido de avaliação por perito especialista”.

3.0 - IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO

Conforme evento 232 (certidões de matrícula):

- a) matrícula de nº 899 do Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição, denominado como gleba de terras de nº 132;
- b) matrícula de nº 900 do Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição, denominado como Gleba de terras número 133.

4.0 – DESCRIÇÃO DOS OBJETOS

- a) Gleba de terras de nº 132, contendo a área de **5.282,12 metros quadrados**, no imóvel denominado FAZENDA PETROPÓLIS ou RETIRO, zona suburbana desta Capital, medindo: 43,00 metros de frente; 44,10 metros de fundo; pelo lado direito, 127,78 metros, dividindo com a gleba





João Bosco Ribeiro
Graduado em Negócios Imobiliários
Pós-graduado em Direito Imobiliário
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios
Bacharelado em Geografia (mapeamento e sensoriamento remoto - imagens de satélites)
CNAI 5.455 - CRECI 14.601

no 131, de Dirce Damásio de Castro; e, pelo lado esquerdo, 117,90 metros, dividindo com a gleba no 133;

Mapa de Goiânia



12/06/2024

0 12,5 25 50 m
0 0,0125 0,025 0,05 km

Prefeitura de Goiânia



SIGGO Visualizador Web
Mapa Urbano Digital de Goiânia

Sobrado Inacabado





João Bosco Ribeiro
Graduado em Negócios Imobiliários
Pós-graduado em Direito Imobiliário
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios
Bacharelado em Geografia (mapeamento e sensoriamento remoto - imagens de satélites)
CNAI 5.455 - CRECI 14.601



Pequena Casa de 02 quartos



Valor: R\$ 54.000,00
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - CENTRAL DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA CIVIL
Usuário: ANA MARIA FERNANDES - Data: 19/08/2025 16:40:37



João Bosco Ribeiro
Graduado em Negócios Imobiliários
Pós-graduado em Direito Imobiliário
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios
Bacharelado em Geografia (mapeamento e sensoriamento remoto - imagens de satélites)
CNAI 5.455 - CRECI 14.601



Valor: R\$ 54.000,00
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - CENTRAL DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA CIVIL
Usuário: ANA MARIA FERNANDES - Data: 19/08/2025 16:40:37



João Bosco Ribeiro
Graduado em Negócios Imobiliários
Pós-graduado em Direito Imobiliário
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios
Bacharelado em Geografia (mapeamento e sensoriamento remoto - imagens de satélites)
CNAI 5.455 - CRECI 14.601



Galpão Grande



Valor: R\$ 54.000,00
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - CENTRAL DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA CIVIL
Usuário: ANA MARIA FERNANDES - Data: 19/08/2025 16:40:37



João Bosco Ribeiro
Graduado em Negócios Imobiliários
Pós-graduado em Direito Imobiliário
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios
Bacharelado em Geografia (mapeamento e sensoriamento remoto - imagens de satélites)
CNAI 5.455 - CRECI 14.601



Quiosque



Valor: R\$ 54.000,00
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - CENTRAL DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA CIVIL
Usuário: ANA MARIA FERNANDES - Data: 19/08/2025 16:40:37



João Bosco Ribeiro
Graduado em Negócios Imobiliários
Pós-graduado em Direito Imobiliário
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios
Bacharelado em Geografia (mapeamento e sensoriamento remoto - imagens de satélites)
CNAI 5.455 - CRECI 14.601



Objetos – Construções			
Sobrado	Casa de 02 quartos	Galpão	Quiosque
385,70 m²	61,60 m²	419,04 m²	38,39 m²

Sobrado – 385,70 m2
Sobrado, possuindo construções na parte baixa (subsolo), na qual o pé direito é rebaixado, com acesso por escada de alvenaria (pequeno quarto, banheiro e pequeno ambiente de circulação- área de serviço). No pavimento de solo (principal), encontrado subdivisões diversas, com acesso por varanda, 02 salas (acesso por degraus), cozinha-copa, banheiro, corredores e 03 quartos, sendo 02 suítes. Na parte da varanda do imóvel, com acesso independente, encontrado sala, banheiro e quarto. Junto a isso, registrado escadaria de alvenaria, com acesso ao pavimento superior, sendo encontrado 01 quarto, 01 sala conjugada com cozinha e, um banheiro com banheira totalmente inacabado. O imóvel não possui uma clara divisão de



João Bosco Ribeiro
Graduado em Negócios Imobiliários
Pós-graduado em Direito Imobiliário
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios
Bacharelado em Geografia (mapeamento e sensoriamento remoto - imagens de satélites)
CNAI 5.455 - CRECI 14.601

ambientes, foi identificado alongamento de áreas, *sem* o devido planejamento arquitetônico, perfazendo uma construção sem as claras divisas de ambiente. Identificado uma exposição de fiação, várias paredes sem pintura e algumas delas estado de reboco. O piso e portas em veneziana, não são uniformes, ao contrário disso, registrado uma efetiva heterogeneidade de matérias de acabamento, e uma considerável quantidade de degraus internos. Imóvel sujo e com necessidade de manutenção-reparos. Registrada infiltração e trincas. Materiais encontrados: Telha de concreto, varanda com madeira, janelas em veneziana-ferro.

Casa de 02 quartos – 61,60 m2

Casa de 02 quartos, sala com cozinha americana, banheiro e área de serviço de fora da casa. Imóvel limpo e em bom estado de conservação.

Galpão – 419,04 m2

Galpão inferior possuindo depósito, copa, cozinha e 02 banheiros. Pavimento térreo depósito. Junto a isso, portão de correr para melhor acessar as dependências internas, acrescido portão de correr. Referente aos materiais, alvenaria, estrutura metálica, divisões internas, cozinha com revestimento em cerâmica, registrado pequena infiltração.

Quiosque – 38,39 m2

Churrasqueira, bancada com pia, fogão a lenha e 1 banheiro. Parede de alvenaria, revestimento cerâmico na parede, telha plan e porta de ferro.

b) Gleba de terras número 133, com a área de **5.074,65 metros quadrados**, no imóvel denominado de FAZENDA PETRÓPOLIS ou RETIRO, zona suburbana desta Capital, medindo: 34,00 metros de frente; 46,15 metros de fundos; pelo lado direito, 117,90 metros, dividindo com a gleba no 132, dos proprietários Celso Brown e sua esposa Dilená Rosa Brown; e, pelo lado esquerdo, 107,64 metros, com a gleba no 134.

Valor: R\$ 54.000,00
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - CENTRAL DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA CIVIL
Usuário: ANA MARIA FERNANDES - Data: 19/08/2025 16:40:37



João Bosco Ribeiro
Graduado em Negócios Imobiliários
Pós-graduado em Direito Imobiliário
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios
Bacharelado em Geografia (mapeamento e sensoriamento remoto - imagens de satélites)
CNAI 5.455 - CRECI 14.601

Mapa de Goiânia



12/06/2024

0 12,5 25 50 m
0 0,0125 0,025 0,05 km

Prefeitura de Goiânia



MAPA URBANO
BÁSICO DIGITAL
DE GOIÂNIA
SEPLANH - SEDETEC
SIGO O Visualizador Web
Mapa Urbano Digital de Goiânia

Galpão Pequeno



Condomínio Terra Mundi Office – Sala 905 A, Rua C 4, S/N, Setor Jardim América – quadra 49, lote 1 A 14 Goiânia/GO - CEP 74265-040, WhatsApp. Cel. 62.9.8434.07-34

Valor: R\$ 54.000,00
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - CENTRAL DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA CIVIL
Usuário: ANA MARIA FERNANDES - Data: 19/08/2025 16:40:37



João Bosco Ribeiro
Graduado em Negócios Imobiliários
Pós-graduado em Direito Imobiliário
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios
Bacharelado em Geografia (mapeamento e sensoriamento remoto - imagens de satélites)
CNAI 5.455 - CRECI 14.601



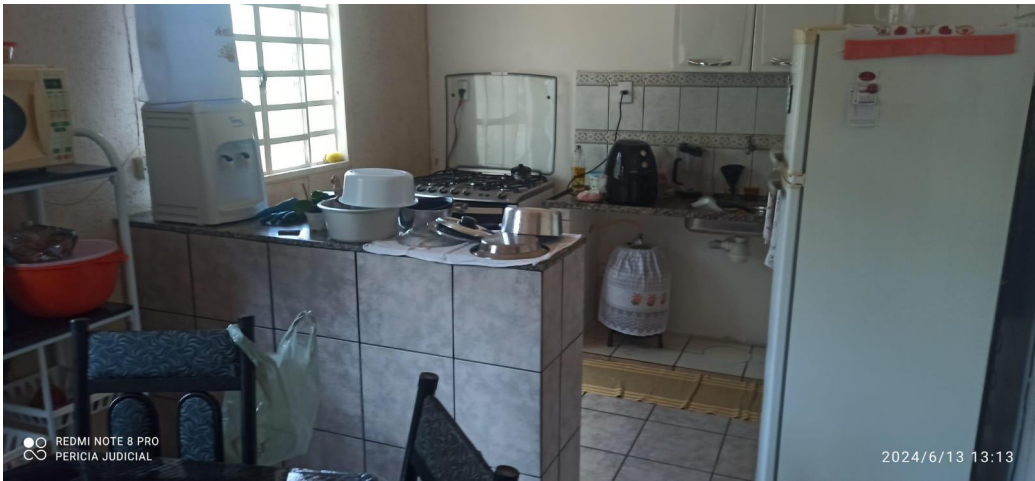
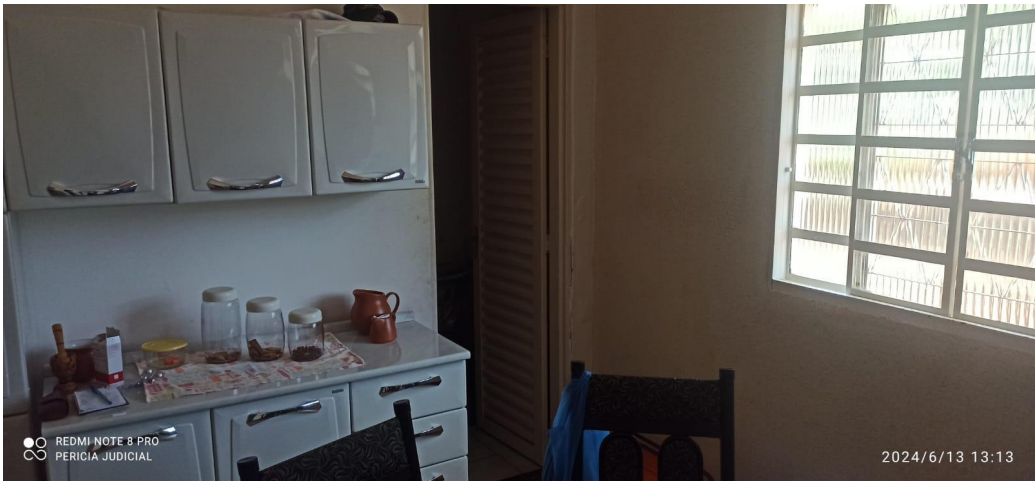
Casa residencial de baixo padrão



Valor: R\$ 54.000,00
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - CENTRAL DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA CIVIL
Usuário: ANA MARIA FERNANDES - Data: 19/08/2025 16:40:37



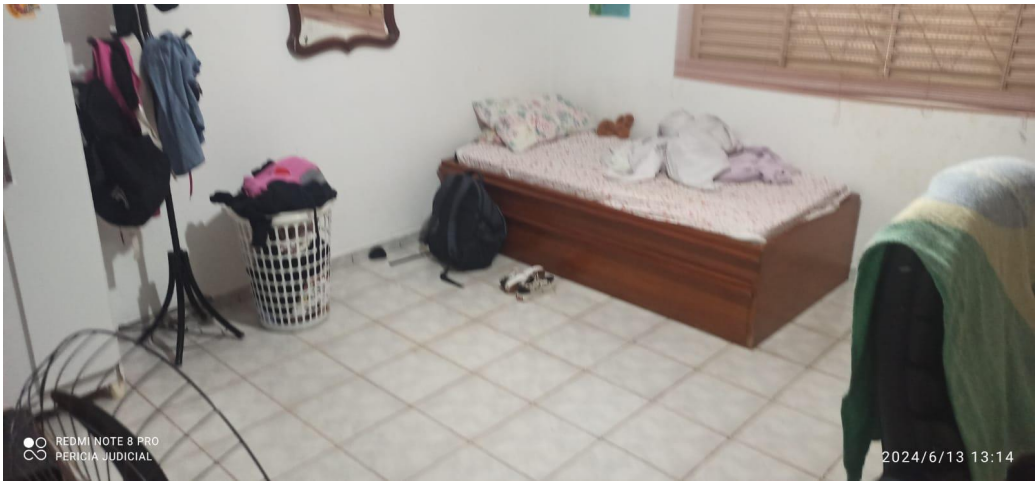
João Bosco Ribeiro
Graduado em Negócios Imobiliários
Pós-graduado em Direito Imobiliário
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios
Bacharelado em Geografia (mapeamento e sensoriamento remoto - imagens de satélites)
CNAI 5.455 - CRECI 14.601



Valor: R\$ 54.000,00
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - CENTRAL DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA CIVIL
Usuário: ANA MARIA FERNANDES - Data: 19/08/2025 16:40:37



João Bosco Ribeiro
Graduado em Negócios Imobiliários
Pós-graduado em Direito Imobiliário
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios
Bacharelado em Geografia (mapeamento e sensoriamento remoto - imagens de satélites)
CNAI 5.455 - CRECI 14.601



Casa Residencial

Valor: R\$ 54.000,00
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - CENTRAL DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA CIVIL
Usuário: ANA MARIA FERNANDES - Data: 19/08/2025 16:40:37



João Bosco Ribeiro
Graduado em Negócios Imobiliários
Pós-graduado em Direito Imobiliário
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios
Bacharelado em Geografia (mapeamento e sensoriamento remoto - imagens de satélites)
CNAI 5.455 – CRECI 14.601



Objetos – Construções		
Pequeno Galpão	Casa 03	Casa 04
121,42 m²	71,53 m²	241,91 m²

Pequeno Galpão – 121,42 m2
Pequeno galpão, possuindo 02 repartições-acessos, uma situado na parte térrea, e a outra, na parte inferior subsolo. O imóvel possui um bom estado de conservação. Alvenaria, telha metálica, laje somente no subsolo, contrapiso, porta de ferro e, janelas de ferro sem vidro.

Casa 03 – 71,53 m2
Casa de 02 quartos, sala, cozinha, área de serviços, varanda/garagem na lateral e banheiro. Possuindo ainda subdivisão interna. Registrada a necessidade de algumas manutenções.

Casa 04 - 241,91 m²
Casa ampla, possuindo 02 salas na parte frontal do imóvel, junto a isso, sendo 03 suítes sendo uma suíte com closet, lavabo e banheiro social. No pavimento inferior, acesso por escadaria, cozinha, sala de jantar, dispensa, área de serviço e banheiro. Junto a isso um pequeno quarto/dispensa. Janelas de ferro e vidro, portas de madeira. Imóvel com necessidade de manutenção e correções.

5.0 - VISTORIA DO IMÓVEL

Valor: R\$ 54.000,00
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - CENTRAL DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA CIVIL
Usuário: ANA MARIA FERNANDES - Data: 19/08/2025 16:40:37



João Bosco Ribeiro
Graduado em Negócios Imobiliários
Pós-graduado em Direito Imobiliário
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios
Bacharelado em Geografia (mapeamento e sensoriamento remoto - imagens de satélites)
CNAI 5.455 - CRECI 14.601

Agendado os trabalhos periciais, conforme (evento 298), sendo para o dia 16 de abril de 2024, sendo as 15hs:00 no objeto da lide. Na qual compareceram os representantes dos polos passivos e ativos.

Iniciada nesta data a visitação "*in loco*", e em seguida as diligências na macrorregião que tange o(s) imóvel(s) periciado(s). Tal trabalho de peregrinação, possibilitou conhecer a realidade mercadológica do(s) zoneamento(s), na qual foi confrontado os dados do(s) bem(ns) periciado(s), com as ocorrências de negócios realizados e ofertados na(s) zona(s) de influência.

6.0 - METODOLOGIA PERICIAL

Referente a 1ª área do objeto, em prol da segurança jurisdicional em face da metodologia empregada para realização dos trabalhos periciais, o método aplicado é o **COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, isto com total obediência a **Resolução 1066/2007, Ato Normativo 001/2011 do Cofeci e NBR 14.653**. Este método é o que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhado quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao(s) imóvel(eis) avaliado(s). Sendo realizado o trato com a média dos dados totais, expurgação de dados suspeitos, desvio padrão, coeficiente de variação e saneamento amostral. Junto a isto, apreciação quanto ao intervalo de confiança, nível de confiança, distribuição por "t" Student, trato por limite superior e limite inferior, por fim, média sanada.

Merece consideração acentuada, o que preconiza a NBR.14653, o aspecto de semelhança de dados populacionais e que estes, sejam dados confiáveis e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneas a data da referência, características físicas econômicas e de localização e investigação do mercado, sendo de forma esmiuçada, no seguinte:

- a) Estejam na mesma região condições econômico-mercado-lógicas equivalentes às do bem(ns) avaliado(s);
- b) Constituam amostras onde o bem(ns) avaliado(s) fique(m) o mais próximo possível do centroide amostral;
- c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamento e etc.);



João Bosco Ribeiro
Graduado em Negócios Imobiliários
Pós-graduado em Direito Imobiliário
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios
Bacharelado em Geografia (mapeamento e sensoriamento remoto - imagens de satélites)
CNAI 5.455 - CRECI 14.601

- d) Em relação ao bem avaliado, sempre que possível, tenham:
- Dimensões comparativas;
 - Número comparativo de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios, entre outros);
 - Padrão construtivo semelhante;
 - Estado de conservação e obsolescência similares.
- e) As referências de valor sejam buscadas em fontes diversas, e quando repetidas, as informações devem ser “cruzadas e averiguadas” para utilização da mais confiável;
- f) As fontes de informações sejam identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;
- g) No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudo ou fundamentações complementares;
- h) Nos preços ofertados sejam consideradas eventuais superestimadas, sempre que possível, quantificá-las pelo o “confronto com dados de transações”;
- i) Os dados referentes às ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado;
- j) Não serão admitidos como dados de mercado “**opiniões**”, mesmo que oriunda de agentes de mercado. Apenas material probatório.

Caracterizada a metodologia aplicada, reconhecida e identificada o(s) imóvel(eis) periciado(s), desconsiderado e considerado características de outros imóveis assemelhados. Tudo no escopo de provocar comunicabilidade entre as amostras lançadas em comparação ao(s) objeto(s) da lide.

Referente a fundamentação técnica, este trabalho é instruído, não através de **(prova**



João Bosco Ribeiro
Graduado em Negócios Imobiliários
Pós-graduado em Direito Imobiliário
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios
Bacharelado em Geografia (mapeamento e sensoriamento remoto - imagens de satélites)
CNAI 5.455 - CRECI 14.601

singular), mas calçado com vasta estrutura probatória, na qual possibilitou uma sustentação segura para o deslinde do processo. Vejamos abaixo as diligencias realizadas:

- Diligência no(s) imóvel(eis), com objetivo de executar exame técnico, isto para realizar análise científica no alcance mercadológico do(s) bem(ns);
- Entrevista com operadores do mercado, isto para apurar valores de bens vendidos e ofertados, estes, assemelhados do(s) objeto(s) periciados, onde, levou-se em consideração, estritamente dados científicos;
- Análise mercadológica do zoneamento do(s) bem(ns), registrado as “*reais influências mercadológicas que recaem sobre o(s) imóvel(eis)*”, isto, para apartar da perícia, especulações mercadológicas ou expectativas irreais.

Imprescindível ressaltar que, os trabalhos periciais **não se curvam** a eventos futuros e incertos, analisa o(s) objeto(s) em face da realidade encontrada. Não abarca expectativa de incorporações sobre o(s) imóvel(eis), alterações de projetos arquitetônico-estruturais e futuras edificações comerciais no zoneamento do(s) imóvel(eis), estes que, possam maximizar ou alterar os frutos do(s) imóvel(eis).

E, **METODO EVOLUTIVO DE AVALIAÇÃO**, metodologia empregada quando as características se fazem *sui generis*. Sendo utilizada na inexistência de dados de mercado, números insuficientes de amostras e inconfiabilidade de dados disponíveis. Em face da singularidade do objeto, a área edificada, se submete à comparação com a tabela do Sinduscon-Go, isto, em desdobramento do (Projeto-Padrão que compõem a norma NBR 12.721:2006).

7.0 - ANÁLISE DA MACRORREGIÃO – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O zoneamento do(s) objeto(s) possui proximidade do Condomínio Aldeia do Vale, sendo um empreendimento de alto valor mercadológico, possuindo um grande número de casas de alto

Valor: R\$ 54.000,00
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - CENTRAL DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA CIVIL
Usuário: ANA MARIA FERNANDES - Data: 19/08/2025 16:40:37



João Bosco Ribeiro
Graduado em Negócios Imobiliários
Pós-graduado em Direito Imobiliário
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios
Bacharelado em Geografia (mapeamento e sensoriamento remoto - imagens de satélites)
CNAI 5.455 - CRECI 14.601

padrão. Destaca-se um empreendimento com diversos benefícios, tais como lago, hípica-criação de equinos, reservas-APP, pista de caminhada entre outros. O citado empreendimento é conhecido pela sua grandeza mercadológica, associado a ótima comodidade de suas dependências que provoca qualidade de vida e bem estar com a natureza. A localização do empreendimento está nas margens da BR 060-153.

Referente ao zoneamento de influência dos objetos periciados, está o Condomínio Monte Verde, localizado na mesma via dos objetos periciados (Rua Dona Firmina – Residencial Barra Vento, Goiânia, Goiás). O Condomínio é qualificado como de médio padrão, tendo uma boa área de lazer, vias de tráfego interna e área comum que possibilita um bom convívio social.

A macrorregião do(s) objeto(s) periciado(s) apresenta:

- Escolas públicas (...);
- Postos de combustíveis e conveniências (...);
- Supermercados (...);
- Lojas de materiais de construção e acabamento (...);
- Igrejas (...);
- Indústrias e comércios de varejo (...);
- Posto de saúde (...);
- Bares e restaurantes (...);
- Condomínios residenciais (...);
- Padarias, lanchonetes e restaurantes (...).

No que tange alienações de imóveis, foi identificado o oferecimento de glebas de terras (áreas), mas com maior preponderância, a oferta de bens tem maior volume dentro dos Condomínios horizontais. Justificado ser o produto de maior atratividade da região. O referido mercado de casas horizontais é impulsionado pelos agentes bancários que assessoram a aquisição por meio dos processos de financiamento.

7.1 – Imagem da macrozona de influência



João Bosco Ribeiro
Graduado em Negócios Imobiliários
Pós-graduado em Direito Imobiliário
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios
Bacharelado em Geografia (mapeamento e sensoriamento remoto - imagens de satélites)
CNAI 5.455 - CRECI 14.601



E, junto ao apresentado, segue imagens dos comércios existentes na macrozona:





João Bosco Ribeiro
Graduado em Negócios Imobiliários
Pós-graduado em Direito Imobiliário
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios
Bacharelado em Geografia (mapeamento e sensoriamento remoto - imagens de satélites)
CNAI 5.455 – CRECI 14.601



8.0 - PESQUISA DE MERCADO DE BENS ASSEMELHADOS COM APLICAÇÃO DO FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO – CHACARA 132

Itens	Localização	Caracterização	Contato	Área Total	Valor do Objeto	Valor do M² Unitário Bruto	Fator Fonte Oferta	Fator Locali-zação	Fator Dimensão "Dentro" do intervalo de 30% para mais ou para menos, aplicação de $ap/ai^{0,25*}$. "Fora" do intervalo de 30% ou para mais ou para menos $ap/ai^{0,125}$		Homogenei-zado
01	Bairro Bernardo Sayao, Rua dos Ciprestes	Terreno	Sr. Júlio Machado 62.9.9971-5920	3.705,00 m2	R\$ 2.964.000,00	R\$ 800,00	0,90	0.80	3.705,00 / 5.282,12 ^ 0,25	0.92	R\$ 529,92
02	Bairro Recreio dos Ipês, Rua Amelia Rosa.	Terreno	Sr. Marcelo 62.9.8457-0007	5.000,00 m2	R\$ 2.800.000,00	R\$ 560,00	0,90	0.80	5.000,00 / 5.282,12 ^ 0,25	0.99	R\$ 399,17

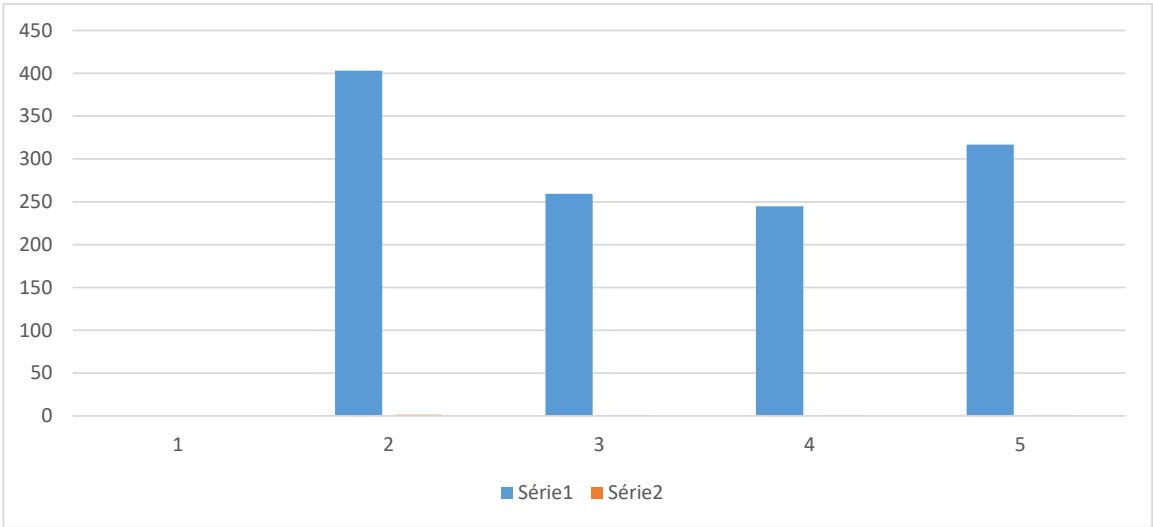
Valor: R\$ 54.000,00
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - CENTRAL DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA CIVIL
Usuário: ANA MARIA FERNANDES - Data: 19/08/2025 16:40:37



João Bosco Ribeiro
Graduado em Negócios Imobiliários
Pós-graduado em Direito Imobiliário
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios
Bacharelado em Geografia (mapeamento e sensoriamento remoto - imagens de satélites)
CNAI 5.455 - CRECI 14.601

03	Bairro Recreio dos Ipês, Rua Amelia Rosa.	Terreno	Sr. Ricardo Gomes 62.9.9282-4755	5.000,00 m2	R\$ 1.800.000,00	R\$ 360,00	0,90	0.80	5.000,00 / 5.282,12 ^ 0,25	0.99	R\$ 256,61
04	Bairro Recreio dos Ipês, Rua Amelia Rosa.	Terreno	Sr. Fabio 62.9.9256-8302 62.9.8490-4554	5.000,00 m2	R\$ 1.700.000,00	R\$ 340,00	0,90	0.80	5.000,00 / 5.282,12 ^ 0,25	0.99	R\$ 242,35
05	Bairro Recreio dos Ipês,	Terreno	Sr. Rubens 62.9.8112-8572	5.000,00 m2	R\$ 2.200.000,00	R\$ 440,00	0,90	0.80	5.000,00 / 5.282,12 ^ 0,25	0.99	R\$ 313,63

8.1 – Gráfico comportamento dos dados



Expurgado o item 01, justificado estar fora do intervalo de confiança.

8.2 - Analise da Homogeneidade com analise em face de expurgação de dados suspeitos

Nº de itens	Valor homogeneizado	Coefficiente na expurg. de dados discrepantes
01	-	-
02	R\$ 399.17	132%
03	R\$ 256.61	85%
04	R\$ 242.35	80%
05	R\$ 313.62	104%



João Bosco Ribeiro
Graduado em Negócios Imobiliários
Pós-graduado em Direito Imobiliário
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios
Bacharelado em Geografia (mapeamento e sensoriamento remoto - imagens de satélites)
CNAI 5.455 - CRECI 14.601

8.3 - Calculo Conclusivo

R\$ 302.94	MÉDIA
71.16	{S} DESVIO PADRÃO
23	{%} Coef. VARIANÇA
4	N° de dados já selecionados que expurg. Dif. + - 30%
3	{-1 FIXO} Graus de liberdade N - 1
0.8	{0,80 FIXO} Intervalo de Confiança de 80%
0.2	{0,20 FIXO} Nível de Confiança de Erro 20%
1.64	Distribuição "t" Student
67.29	t * S / Raiz (n-1)
370.22	{M²} Limite Superior
302.94	{M²} Média
235.65	{M²} Limite Inferior
5,282.12 m2	Área do imóvel periciado
1,955,569.93	Valor do Limite Superior
R\$ 1.600.152,23	{MÉDIA DO IMÓVEL} Valor do Imóvel avaliando
1,244,734.52	Valor do Limite Inferior

9.0 - GRAU DE FUNDAMENAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO POR TRATAMENTO POR FATORES

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
01	Caracterização do imóvel avaliando	Completo quanto todos os fatores analisados	Completa quando aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
02	Quantidade Mínima de Dados de Mercado	12	5	3
03	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, como foto, e características observadas pelo o autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
04	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50

9.1 - Enquadramento do Laudo Segundo o Grau de Fundamentação no Caso de Utilização de Tratamento de Fatores

GRAUS	III	II	I
Pontos	10	6	4



João Bosco Ribeiro
Graduado em Negócios Imobiliários
Pós-graduado em Direito Imobiliário
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios
Bacharelado em Geografia (mapeamento e sensoriamento remoto - imagens de satélites)
CNAI 5.455 - CRECI 14.601

Minimos			
Itens Obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II, com os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I

Nesse sentido, os trabalhos compuseram:

Tabela de Enquadramento			
Item 01	Completa quanto aos fatores utilizados no Tratamento	Grau	II - 2 pontos
Item 02	Quantidade de dados efetivamente utilizados	Grau	I - 1 pontos
Item 03	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Grau	II - 2 pontos
Item 04	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	Grau	III - 3 pontos
Resultado		Enquadrado no Grau I de Fundamentação	8 pontos

9.2 - Grau de Precisão nos casos de Utilização de Modelos de Regressão Linear e do “Tratamento de Fatores”

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Sendo assim, de acordo com a planilha de cálculo:

Grau de Precisão		
O grau de precisão é lançado a partir da amplitude		
LS = Limite Superior		
LI = Limite Inferior		
Onde a formula de aplicação é LS - LI/média		
Grau		
G. III	G. II	G. I
≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%



João Bosco Ribeiro
Graduado em Negócios Imobiliários
Pós-graduado em Direito Imobiliário
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios
Bacharelado em Geografia (mapeamento e sensoriamento remoto - imagens de satélites)
CNAI 5.455 – CRECI 14.601

Resultado	44%	Grau I ≤ 50%
-----------	-----	--------------

10.0 - PESQUISA DE MERCADO DE BENS ASSEMELHADOS COM APLICAÇÃO DO FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO – CHACARA 133

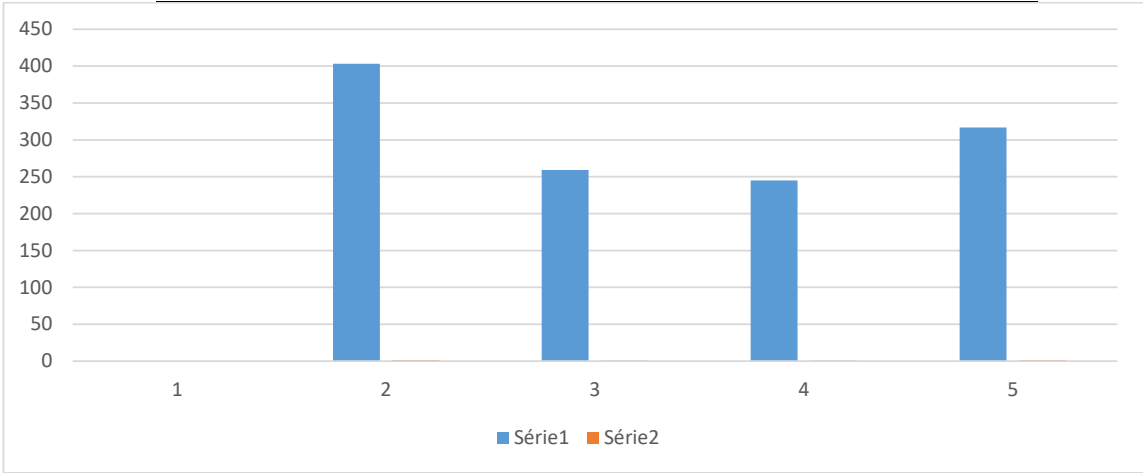
Itens	Localização	Caracterização	Contato	Área Total	Valor do Objeto	Valor do M² Unitário Bruto	Fator Fonte Oferta	Fator Locali zação	Fator Dimensão "Dentro" do intervalo de 30% para mais ou para menos, aplicação de $ap/ai^{0,25+}$. "Fora" do Intervalo de 30% ou para mais ou para menos $ap/ai^{0,125}$		Homogenei zado
01	Bairro Bernardo Sayao, Rua dos Ciprestes	Terreno	Sr. Júlio Machado 62.9.9971-5920	3.705,00 m2	R\$ 2.964.000,00	R\$ 800,00	0,90	0.80	3.705,00 / 5.074,65 ^ 0,25	0.92	R\$ 529,92
02	Bairro Recreio dos Ipês, Rua Amelia Rosa.	Terreno	Sr. Marcelo 62.9.8457-0007	5.000,00 m2	R\$ 2.800.000,00	R\$ 560,00	0,90	0.80	5.000,00 / 5.074,65 ^ 0,25	1.00	R\$ 403.20
03	Bairro Recreio dos Ipês, Rua Amelia Rosa.	Terreno	Sr. Ricardo Gomes 62.9.9282-4755	5.000,00 m2	R\$ 1.800.000,00	R\$ 360,00	0,90	0.80	5.000,00 / 5.074,65 ^ 0,25	1.00	R\$ 259.20
04	Bairro Recreio dos Ipês, Rua Amelia Rosa.	Terreno	Sr. Fabio 62.9.9256-8302 62.9.8490-4554	5.000,00 m2	R\$ 1.700.000,00	R\$ 340,00	0,90	0.80	5.000,00 / 5.074,65 ^ 0,25	1.00	R\$ 244.80
05	Bairro Recreio dos Ipês,	Terreno	Sr. Rubens 62.9.8112-8572	5.000,00 m2	R\$ 2.200.000,00	R\$ 440,00	0,90	0.80	5.000,00 / 5.074,65 ^ 0,25	1.00	R\$ 316.80

10.1 – Gráfico comportamento dos dados

Valor: R\$ 54.000,00
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - CENTRAL DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA CIVIL
Usuário: ANA MARIA FERNANDES - Data: 19/08/2025 16:40:37



João Bosco Ribeiro
Graduado em Negócios Imobiliários
Pós-graduado em Direito Imobiliário
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios
Bacharelado em Geografia (mapeamento e sensoriamento remoto - imagens de satélites)
CNAI 5.455 - CRECI 14.601



Expurgado o item 01, justificado estar fora do intervalo de confiança.

10.2 - Analise da Homogeneidade com analise em face de expurgação de dados suspeitos

N° de itens	Valor homogeneizado	Coefficiente na expurg. de dados discrepantes
01	-	-
02	R\$ 403.20	132%
03	R\$ 259.20	85%
04	R\$ 244.80	80%
05	R\$ 316.80	104%

10.3 - Calculo Conclusivo

R\$ 306.00	MÉDIA
71.88	{S} DESVIO PADRÃO
23	{%} Coef. VARIANÇA
4	N° de dados já selecionados que expurg. Dif. + - 30%
3	{-1 FIXO} Graus de liberdade N - 1
0.8	{0,80 FIXO} Intervalo de Confiança de 80%
0.2	{0,20 FIXO} Nível de Confiança de Erro 20%
1.64	Distribuição "t" Student
67.97	t * S / Raiz (n-1)
373.97	{M²} Limite Superior



João Bosco Ribeiro
Graduado em Negócios Imobiliários
Pós-graduado em Direito Imobiliário
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios
Bacharelado em Geografia (mapeamento e sensoriamento remoto - imagens de satélites)
CNAI 5.455 - CRECI 14.601

306.00	{M²} Média
238.03	{M²} Limite Inferior
5,074.65 m2	Área do imóvel periciado
1,897,747.54	Valor do Limite Superior
R\$ 1.552.842,90	{MÉDIA DO IMÓVEL} Valor do Imóvel avaliando
1,207,938.26	Valor do Limite Inferior

11.0 - GRAU DE FUNDAMENAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO POR TRATAMENTO POR FATORES

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
01	Caracterização do imóvel avaliando	Completo quanto todos os fatores analisados	Completa quando aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
02	Quantidade Mínima de Dados de Mercado	12	5	3
03	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, como foto, e características observadas pelo o autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
04	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50

11.1 - Enquadramento do Laudo Segundo o Grau de Fundamentação no Caso de Utilização de Tratamento de Fatores

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Ítems Obrigatórios	Ítems 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Ítems 2 e 4 no Grau II, com os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I

Nesse sentido, os trabalhos compuseram:

Tabela de Enquadramento			
Item 01	Completa quanto aos fatores utilizados no Tratamento	Grau	II - 2 pontos
Item 02	Quantidade de dados efetivamente utilizados	Grau	I - 1 pontos
Item 03	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Grau	II - 2 pontos



João Bosco Ribeiro
Graduado em Negócios Imobiliários
Pós-graduado em Direito Imobiliário
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios
Bacharelado em Geografia (mapeamento e sensoriamento remoto - imagens de satélites)
CNAI 5.455 - CRECI 14.601

Item 04	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	Grau	III - 3 pontos
Resultado		Enquadrado no Grau I de Fundamentação	8 pontos

11.2 - Grau de Precisão nos casos de Utilização de Modelos de Regressão Linear e do “Tratamento de Fatores”

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Sendo assim, de acordo com a planilha de cálculo:

Grau de Precisão		
O grau de precisão é lançado a partir da amplitude		
LS = Limite Superior		
LI = Limite Inferior		
Onde a formula de aplicação é LS - LI/média		
Grau		
G. III	G. II	G.I
≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Resultado	44%	Grau I ≤ 50%

12.0 – DETERMINAÇÃO NO VALOR DO IMÓVEL – ÁREA EDIFICADA

Valor: R\$ 54.000,00
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - CENTRAL DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA CIVIL
Usuário: ANA MARIA FERNANDES - Data: 19/08/2025 16:40:37



João Bosco Ribeiro
Graduado em Negócios Imobiliários
Pós-graduado em Direito Imobiliário
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios
Bacharelado em Geografia (mapeamento e sensoriamento remoto - imagens de satélites)
CNAI 5.455 - CRECI 14.601

item	Partes	idade	vida	estado	residual	área	unitário	valor novo	depreciação	valor depreciado
1	Galpão 1 (Menor)	12	60	2	0%	121,42	1.361,84	165.355,15	85,8%	141.845,62
2	Galpão 2	5	60	2,5	0%	419,04	1.361,84	570.667,30	87,8%	500.824,95
3	Quiosque	10	60	2	0%	38,39	2.707,37	103.935,95	88,0%	91.466,52
4	Casa 1	20	50	4	0%	385,70	2.944,64	1.135.748,14	34,1%	387.608,13
5	Casa 2	5	50	2	0%	61,60	2.707,37	166.774,01	92,1%	153.629,89
6	Casa 3	10	50	2	0%	71,53	2.707,37	193.658,20	85,8%	166.124,65
7	Casa 4	20	50	4	0%	241,91	2.944,64	712.338,17	34,1%	243.106,77
total das benfeitorias						1.339,59		3.048.476,93	55,3%	1.684.606,53
valor do terreno						10.356,77	0,000			0,00
fator de comercialização da benfeitoria							0,900			1.516.145,88
Valor total										1.516.145,88
Valor adotado										1.516.000,00

CUB GO: Maio/2024				
Tipo	Unitário	Itens Não Incluídos no	BDI	Valor Adotado
GI	1.044,84	10,00%	20,34%	R\$ 1.361,84
R-1 (Normal)	2.259,20	10,00%	20,34%	R\$ 2.944,64
R-1 (Normal/Baixo)	2.077,16	10,00%	20,34%	R\$ 2.707,37



CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO - MAIO - 2024
NBR 12.721:2006 – CUB 2006

PROJETOS – PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	1.895,12	R-1	2.259,20	R-1	2.810,37
PP-4	1.742,29	PP-4	2.113,31	R-8	2.257,50
R-8	1.650,29	R-8	1.850,79	R-16	2.377,75
PIS	1.260,52	R-16	1.796,94		

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

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL - 8	2.108,97	CAL - 8	2.252,49
CSL - 8	1.840,09	CSL - 8	2.006,78
CSL - 16	2.459,04	CSL - 16	2.677,67

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

PROJETO	
RP1Q	1.878,03
GI	1.044,84

13.0 – CONCLUSÃO

No mais elevado grau de respeito entre as partes e ao juízo, o laudo científico, teve como proposta, examinar incansavelmente toda a envergadura pericial do(s) objeto(s). Sendo a análise de cada influência mercadológica, tais como: funcionalidades, potencialidades e restrições de uso.



João Bosco Ribeiro
Graduado em Negócios Imobiliários
Pós-graduado em Direito Imobiliário
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios
Bacharelado em Geografia (mapeamento e sensoriamento remoto - imagens de satélites)
CNAI 5.455 - CRECI 14.601

Iniciado as atividades em 16 de abril de 2024, no objeto da lide (chácara 133) e, realizado diligências na região até 13 de julho de 2024, isso para possibilitar um esquadramento mais apurado, justificado a apreciação das características imobiliárias, observância da disposição do objeto(s) e revisões de valores/m² dos bens assemelhados.

A análise científica adotada, provoca um nível de precisão ainda mais eficaz, haja vista que, o estudo se emplaça, *especificamente* na região de influência do imóvel(eis). Esta conduta pericial, obedece a critérios técnicos mais exigentes, e perfaz uma linha mais robusta quando a efetividade nas informações de "campo". Vejamos a sistemática nos trabalhos periciais:

- *Introdução;
- *Objetivo dos trabalhos;
- *Identificação do objeto;
- *Descrição do imóvel;
- *Imagem espacial;
- *Vistoria do imóvel;
- *Metodologia pericial;
- *Análise da macrorregião – Diagnóstico de mercado;
- *Pesquisa de mercado de bens assemelhados com a aplicação do fator de homogeneização;
- *Gráfico comportamento dos dados;
- *Análise da homogeneidade com a expurgação dos dados suspeitos;
- *Cálculo conclusivo;
- *Grau de fundamentação no caso de utilização por tratamento de fatores;
- *Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação nos casos de utilização de tratamento de fatores;
- *Grau de precisão nos casos de utilização de modelo de regressão linear e do tratamento de fatores;
- *Determinação do valor do imóvel;
- *Conclusões;
- *Documentos inseridos no laudo.



João Bosco Ribeiro
Graduado em Negócios Imobiliários
Pós-graduado em Direito Imobiliário
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios
Bacharelado em Geografia (mapeamento e sensoriamento remoto - imagens de satélites)
CNAI 5.455 - CRECI 14.601

Referente a segurança jurisdicional para o cumprimento do encargo, este trabalho, se submeteu de forma escrupulosa a Resolução 1066/2007, Ato Normativo 001/2011 do Cofeci e NBR 14.653-2.

Quanto aos métodos utilizados, para avaliação da {área}, MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO. Este método é o que define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel observado, este, exclusivamente na região do(s) imóvel(eis) periciado(s). Sendo realizada o trato com a média dos dados totais, expurgação de dados suspeitos, desvio padrão, coeficiente de variação e saneamento amostral. Junto a isto, apreciação quanto ao intervalo de confiança, nível de confiança, distribuição por “t” Student, trato por limite superior e limite inferior, por fim, média sanada. Referente a construção da casa sobre a faixa de servidão, METODO EVOLUTIVO DE AVALIAÇÃO, metodologia empregada quando as características se fazem *sui generis*. Sendo utilizada na inexistência de dados de mercado, números insuficientes de amostras e inconfiabilidade de dados disponíveis. Em face da singularidade do objeto, a área edificada, se submete à comparação com a tabela do Sinduscon-Go, isto, em desdobramento do (Projeto-Padrão que compõem a norma NBR 12.721:2006).

Junto a dinâmica apresentada, importante destacar que o trabalho pericial não leva em consideração eventos futuros e incertos, apenas contempla questões contemporâneas ao(s) objeto(s). Concomitante a isto, se submete a integralidade das determinações judiciais.

Neste sentido, destaca-se, a dispersão dos dados populacionais, nível de confiança, margem de trato matemático e tamanho das amostras. Para demonstrar a imparcialidade e a inteira comunicabilidade das amostras com o(s) objeto(s) periciado(s), merece destaque as seguintes considerações:

1º Amostras com função social as mais semelhantes(s) possível(is) do(s) objeto(s) periciado(s);

2º Com maior proximidade em fatores do(s) imóvel(eis) avaliado(s) e que, estejam em plena comunicação em trato de mercado;





João Bosco Ribeiro
Graduado em Negócios Imobiliários
Pós-graduado em Direito Imobiliário
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios
Bacharelado em Geografia (mapeamento e sensoriamento remoto - imagens de satélites)
CNAI 5.455 - CRECI 14.601

3° Amostras dentro de uma zona de segurança do bem(ns) avaliado(s), e todas estas, devidamente homogeneizadas em face do objeto(s) periciado(s), tudo no escopo do que preconiza a NBR;

4° Trabalho instruído sobre a malha técnica e probatória, afastado assim, especulações de mercado e expectativas de desenvolvimentos urbanísticos.

No aspecto estatístico, merece atenção o intervalo de confiança que trata-se de estimativas intervalares que incluem na conclusão probabilística, esta que indica a percentagem de abrangência ao valor estimado, ou seja, à devida combustão ao numerário que melhor retrata a realidade do objeto(s) periciado(s).

Merece aplicação ainda, o item 8.2.1.5.2 da NBR 14.653 de 2011, na qual contempla o seguinte: “O campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significante em modelos de regressão, desde de que a amplitude de até mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados”.

Nesse sentido, diante do aspecto geográfico (declive) das chácaras 132 e 133, quando comparadas as amostras analisadas, merece uma redução de 15% do valor do terreno.

* Chácara de número 132 terreno, valor de R\$ 1.360.129,40 somando-se as benfeitorias, qual seja: Sobrado 385,70 m2; Casa 61,60 m2; Galpão 419,04 m2 e Quiosque 38,39 m2, totaliza a monta de:

R\$ 2.618.336,53	Valor do limite superior de 10%
R\$ 2.380.305,94	{MÉDIA} Valor do imóvel periciado
R\$ 2.142.275,35	Valor do limite inferior de 10%

* Chácara de número 133 terreno, valor de R\$ 1.319.916,47 somando-se as benfeitorias, qual seja: Galpão 121,42 m2; Casa 71,53 m2 e Casa 241,91 m2, totaliza a monta de:

Valor: R\$ 54.000,00
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - CENTRAL DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA CIVIL
Usuário: ANA MARIA FERNANDES - Data: 19/08/2025 16:40:37



João Bosco Ribeiro
Graduado em Negócios Imobiliários
Pós-graduado em Direito Imobiliário
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios
Bacharelado em Geografia (mapeamento e sensoriamento remoto - imagens de satélites)
CNAI 5.455 - CRECI 14.601

R\$ 1.997.474,39	Valor do limite superior de 10%
R\$ 1.815.885,81	{MÉDIA} Valor do imóvel periciado
R\$ 1.634.297,22	Valor do limite inferior de 10%

Goiânia, 13 de junho de 2023

João Bosco Ribeiro
Graduado em Negócios Imobiliários
Pós-graduado em Direito Imobiliário
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios
Bacharelado em Geografia – mapeamento e sensoriamento remoto
CRECI-GO: 5455 e CNAI: 5455

Valor: R\$ 54.000,00
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - CENTRAL DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA CIVIL
Usuário: ANA MARIA FERNANDES - Data: 19/08/2025 16:40:37



João Bosco Ribeiro
Graduado em Negócios Imobiliários
Pós-graduado em Direito Imobiliário
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios
Bacharelado em Geografia (mapeamento e sensoriamento remoto - imagens de satélites)
CNAI 5.455 – CRECI 14.601

14.0 - RELAÇÃO DE QUESITOS

Polo ativo - evento 258

1. Descreva o Sr. Perito os dois imóveis penhorados (“Chácara 131 e Chácara 132”), indicando a área total de cada um deles, número de matrícula, especificações e localização;

Resposta:

a) matrícula de nº 899 do Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição, denominado como gleba de terras de nº 132, contendo a área de **5.282,12 metros quadrados**, no imóvel denominado FAZENDA PETROPÓLIS ou RETIRO, zona suburbana desta Capital, medindo: 43,00 metros de frente; 44,10 metros de fundo; pelo lado direito, 127,78 metros, dividindo com a gleba no 131, de Dirce Damasio de Castro; e, pelo lado esquerdo, 117,90 metros, dividindo com a gleba no 133.

b) matrícula de nº 900 do Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição, denominado como Gleba de terras número 133, com a área de **5.074,65 metros quadrados**, no imóvel denominado de FAZENDA PETRÓPOLIS ou RETIRO, zona suburbana desta Capital, medindo: 34,00 metros de frente; 46,15 metros de fundos; pelo lado direito, 117,90 metros, dividindo com a gleba no 132, dos proprietários Celso Brown e sua esposa Dilená Rosa Brown; e, pelo lado esquerdo, 107,64 metros, com a gleba no 134.

2. Indique o Sr. Perito se as chácaras estão localizadas em uma área rural ou urbana;

Resposta:

Area urbana.

3. Utilizando o método comparativo para avaliação dos imóveis, quais os valores encontrados para imóveis similares e situados na mesma região?

Resposta:

Itens	Localização	Caracterização	Contato	Área Total	Valor do Objeto	Valor do M² Unitário Bruto	Fator Fonte Oferta	Fator Localização	Fator Dimensão	Homogeneizado
									"Dentro" do intervalo de 30% para mais ou para menos, aplicação de $apl/ai^{0,25^{**}}$. "Fora" do intervalo de 30% ou para mais ou para menos $apl/ai^{0,125}$	



João Bosco Ribeiro
Graduado em Negócios Imobiliários
Pós-graduado em Direito Imobiliário
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios
Bacharelado em Geografia (mapeamento e sensoriamento remoto - imagens de satélites)
CNAI 5.455 - CRECI 14.601

01	Bairro Bernardo Sayao, Rua dos Ciprestes	Terreno	Sr. Júlio Machado 62.9.9971-5920	3.705,00 m2	R\$ 2.964.000,00	R\$ 800,00	0,90	0,80	3.705,00 / 5.074,65 ^ 0,25	0,92	R\$ 529,92
02	Bairro Recreio dos Ipês, Rua Amelia Rosa.	Terreno	Sr. Marcelo 62.9.8457-0007	5.000,00 m2	R\$ 2.800.000,00	R\$ 560,00	0,90	0,80	5.000,00 / 5.074,65 ^ 0,25	1,00	R\$ 403,20
03	Bairro Recreio dos Ipês, Rua Amelia Rosa.	Terreno	Sr. Ricardo Gomes 62.9.9282-4755	5.000,00 m2	R\$ 1.800.000,00	R\$ 360,00	0,90	0,80	5.000,00 / 5.074,65 ^ 0,25	1,00	R\$ 259,20
04	Bairro Recreio dos Ipês, Rua Amelia Rosa.	Terreno	Sr. Fabio 62.9.9256-8302 62.9.8490-4554	5.000,00 m2	R\$ 1.700.000,00	R\$ 340,00	0,90	0,80	5.000,00 / 5.074,65 ^ 0,25	1,00	R\$ 244,80
05	Bairro Recreio dos Ipês,	Terreno	Sr. Rubens 62.9.8112-8572	5.000,00 m2	R\$ 2.200.000,00	R\$ 440,00	0,90	0,80	5.000,00 / 5.074,65 ^ 0,25	1,00	R\$ 316,80

4. Indique o Sr. Perito se o levantamento de análise de preço, realizado entre os imóveis objeto da perícia e imóveis da região ("método comparativo"), levou em consideração o valor constante na Escritura Pública de Compra e Venda, ou o valor de Mercado ou o valor informado pelo próprio adquirente e/ou vendedor;

Resposta:

Considerado o valor de mercado, tendo como fundamento técnico, critérios da NBR 14.653 de 2011.

5. Qual o valor venal das chácaras penhoradas, individualmente?

Resposta:

BOLETIM DE INFORMAÇÕES
CADASTRAIS - BIC

SETOR

QUADRA

LOTE

SUBLOTE

121

001

0494

0005

Lei Complementar 244/2021 (CTM) e
Lei 9704/2015 (Planta de Valores
Imobiliários - PGV).

PGV (edificação)

PGV (terreno)

VALOR VENAL

R\$ 108,87m²

R\$ 832.400,96

ENDEREÇO DO IMÓVEL

LOGRADOURO

R DONA FIRMINA

CÓDIGO

39136

NÚMERO

S/N

COMPLEMENTO

QUADRA

LOTE

CH

132

BAIRRO

SIT DE RECREIO IPE

CÓDIGO

151

NOM. DO EDIFÍCIO

CÓD. DO EDIFÍCIO

-

-

DADOS DO IMÓVEL

T. SUBLOTES

SUBL. PRINCIPAL

NUM. FRENTES

ÁREA TERRENO (m²)

TESTADA (m)

ÁREA EDIFICADA (m²)

1

5

2

5.282,00

44,00

173,00

Condomínio Terra Mundi Office – Sala 905 A, Rua C 4, S/N, Setor Jardim América – quadra 49, lote 1 A 14 Goiânia/GO - CEP 74265-040, WhatsApp. Cel. 62.9.8434.07-34

Valor: R\$ 54.000,00
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - CENTRAL DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA CIVIL
Usuário: ANA MARIA FERNANDES - Data: 19/08/2025 16:40:37

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 14/06/2024 16:25:46
Assinado por VERONICA TERENCE BARROS
Localizar pelo código: 109087685432563873831328128, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



João Bosco Ribeiro
Graduado em Negócios Imobiliários
Pós-graduado em Direito Imobiliário
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios
Bacharelado em Geografia (mapeamento e sensoriamento remoto - imagens de satélites)
CNAI 5.455 - CRECI 14.601

**BOLETIM DE INFORMAÇÕES
CADASTRAIS - BIC**

SETOR 121	QUADRA 001	LOTE 0540	SUBLOTE 0004	Lei Complementar 344/2021 (CTM) e Lei 9704/2015 (Planta de Valores Imobiliários - PGV).	PGV (edificação)	PGV (terreno) R\$ 108,87m²	VALOR VENAL R\$ 709.157,47
--------------	---------------	--------------	-----------------	---	------------------	-------------------------------	-------------------------------

I - ENDEREÇO DO IMÓVEL

LOGRADOURO R DONA FIRMINA	CÓDIGO 39136		
NÚMERO S/N	COMPLEMENTO	QUADRA CH	LOTE 133
BAIRRO SIT DE RECREIO IPE	CÓDIGO 151		
NOM. DO EDIFÍCIO -	CÓD. DO EDIFÍCIO -		

IV - DADOS DO IMÓVEL

T. SUBLOTES 1	SUBL. PRINCIPAL 4	NUM. FRENTES 2	ÁREA TERRENO (m²) 5.075,00	TESTADA (m) 46,00	ÁREA EDIFICADA (m²) 55,00
------------------	----------------------	-------------------	-------------------------------	----------------------	------------------------------

6. Quaisquer outros esclarecimentos que o Sr. Perito julgar necessários ao cumprimento do objeto da perícia.

Resposta:
Nada a complementar.

Polo ativo - evento 259

1. Qual o tipo da propriedade (urbana ou rural) da chácara 132 e 133?

Resposta:
Urbana.

2. Qual o tipo de infraestrutura urbana oferecida na região (pavimentação, redes de água, de esgoto, de energia elétrica, de telefone, iluminação pública, sistema de transporte coletivo, coleta de lixo, tv a cabo, e outras)?

Resposta:
Foi possível constatar: asfalto, coleta de lixo, iluminação pública, energia elétrica, transporte e policiamento ostensivo.

3. Quais as atividades existentes no entorno: comércio, indústria e serviços?

Resposta:
Indústrias, comércios e empresa de serviços.

4. Quais equipamentos comunitários e de serviços à população, tipo segurança, educação, saúde, cultura, lazer, templos religiosos, são oferecidos na região?



João Bosco Ribeiro
Graduado em Negócios Imobiliários
Pós-graduado em Direito Imobiliário
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios
Bacharelado em Geografia (mapeamento e sensoriamento remoto - imagens de satélites)
CNAI 5.455 - CRECI 14.601

Resposta:

Dentro da macrorregião, todos os citados.

5. Na vizinhança, existem circunstâncias que valorizam as unidades imobiliárias da região? Quais os aspectos físicos e econômicos da região?

Resposta:

A região é dotada de infraestrutura pública, possuindo condomínios de alto padrão e médio padrão. A proximidade da Rodovia BR-060, e de empresas de grande porte, auxilia o desenvolvimento urbano da macrozona.

6. Em média qual foi a porcentagem de valorização imobiliária dos imóveis desta região desde ano 2018?

Resposta:

O referido laudo judicial, tem como abordagem, o valor contemporâneo dos bens periciados. Tendo como critério de análise, as influências mercadológicas presente.

7. Existem Condomínios horizontais nessa região próximo as chácaras 132 e 133? Discriminar o nome e indicar em médio qual o valor de um imóvel e lote nesses condomínios.

Resposta:

Na região com maior destaque, há o Condomínio Aldeia do Vale (alto padrão), e Condomínio Monte Verde (médio padrão). Encontrado no Monte Verde, imóveis a partir de R\$ 680.000,00. E, no Aldeia do Vale, imóveis a partir de R\$ 3.300.000,00.

8. Quantos terrenos existem na propriedade? Qual a área real da chacara 132 e 133?

Resposta:

02 terrenos, conforme evento 232 (certidões de matrículas), temos os seguintes:

a) matrícula de nº 899 do Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição, denominado como gleba de terras de nº 132, contendo a área de **5.282,12 metros quadrados**, no imóvel denominado FAZENDA PETROPÓLIS ou RETIRO, zona suburbana desta Capital, medindo: 43,00 metros de frente; 44,10 metros de fundo; pelo lado direito, 127,78 metros, dividindo com a gleba no 131, de Dirce Damasio de Castro; e, pelo lado esquerdo, 117,90 metros, dividindo com a gleba no 133.



João Bosco Ribeiro
Graduado em Negócios Imobiliários
Pós-graduado em Direito Imobiliário
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios
Bacharelado em Geografia (mapeamento e sensoriamento remoto - imagens de satélites)
CNAI 5.455 - CRECI 14.601

b) matrícula de nº 900 do Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição, denominado como Gleba de terras número 133, com a área de **5.074,65 metros quadrados**, no imóvel denominado de FAZENDA PETRÓPOLIS ou RETIRO, zona suburbana desta Capital, medindo: 34,00 metros de frente; 46,15 metros de fundos; pelo lado direito, 117,90 metros, dividindo com a gleba no 132, dos proprietários Celso Brown e sua esposa Dilená Rosa Brown; e, pelo lado esquerdo, 107,64 metros, com a gleba no 134.

9. Qual a área total documentada da propriedade? Qual a área real de cada terreno da chácara 132 e 133?

Resposta:

Conforme evento 232 (certidões de matrículas), temos os seguintes:

a) matrícula de nº 899 do Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição, denominado como gleba de terras de nº 132, contendo a área de **5.282,12 metros quadrados**, no imóvel denominado FAZENDA PETRÓPOLIS ou RETIRO, zona suburbana desta Capital, medindo: 43,00 metros de frente; 44,10 metros de fundo; pelo lado direito, 127,78 metros, dividindo com a gleba no 131, de Dirce Damásio de Castro; e, pelo lado esquerdo, 117,90 metros, dividindo com a gleba no 133.

b) matrícula de nº 900 do Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição, denominado como Gleba de terras número 133, com a área de **5.074,65 metros quadrados**, no imóvel denominado de FAZENDA PETRÓPOLIS ou RETIRO, zona suburbana desta Capital, medindo: 34,00 metros de frente; 46,15 metros de fundos; pelo lado direito, 117,90 metros, dividindo com a gleba no 132, dos proprietários Celso Brown e sua esposa Dilená Rosa Brown; e, pelo lado esquerdo, 107,64 metros, com a gleba no 134.

10. Quantas edificações existem em cada terreno da chácara 132 e 133?

Resposta:

Chácara de número 132, 04 edificações;

Chácara de número 133, 03 edificações.

11. Qual a área construída de cada edificação da chácara 132 e 133?

Resposta:



João Bosco Ribeiro
Graduado em Negócios Imobiliários
Pós-graduado em Direito Imobiliário
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios
Bacharelado em Geografia (mapeamento e sensoriamento remoto - imagens de satélites)
CNAI 5.455 - CRECI 14.601

Chácara de número 132 terreno, temos: Sobrado 385,70 m²; Casa 61,60 m²; Galpão 419,04 m² e Quiosque 38,39 m²;

Chácara de número 133 terreno temos: Galpão 121,42 m²; Casa 71,53 m² e Casa 241,91 m².

12.Qual a qualidade dos materiais aplicados nas edificações?

Resposta:

Algumas com padrão de deterioração, outras em baixo padrão e outras com padrão rustico.

13.Descreva cada uma das edificações, detalhando o padrão construtivo, o número de cômodos ou partes, a qualidade de construção, tipos de acabamento, de piso, de forro, de cobertura, de louças, de metais, de fechamento, de esquadrias, de pintura, e outros.

Resposta:

Sobrado – 385,70 m ²
Sobrado, possuindo construções na parte baixa (subsolo), na qual o pé direito é rebaixado, com acesso por escada de alvenaria (pequeno quarto, banheiro e pequeno ambiente de circulação-área de serviço). No pavimento de solo (principal), encontrado subdivisões diversas, com acesso por varanda, 02 salas (acesso por degraus), cozinha-copa, banheiro, corredores e 03 quartos, sendo 02 suítes. Na parte da varanda do imóvel, com acesso independente, encontrado sala, banheiro e quarto. Junto a isso, registrado escadaria de alvenaria, com acesso ao pavimento superior, sendo encontrado 01 quarto, 01 sala conjugada com cozinha e, um banheiro com banheira totalmente inacabado. O imóvel não possui uma clara divisão de ambientes, foi identificado alongamento de áreas, <i>sem</i> o devido planejamento arquitetônico, perfazendo uma construção sem as claras divisas de ambiente. Identificado uma exposição de fiação, várias paredes sem pintura e algumas delas estado de reboco. O piso e portas em veneziana, não são uniformes, ao contrário disso, registrado uma efetiva heterogeneidade de matérias de acabamento, e uma considerável quantidade de degraus internos. Imóvel sujo e com necessidade de manutenção-reparos. Registrada infiltração e trincas. Materiais encontrados: Telha de concreto, varanda com madeira, janelas em veneziana-ferro.



João Bosco Ribeiro
Graduado em Negócios Imobiliários
Pós-graduado em Direito Imobiliário
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios
Bacharelado em Geografia (mapeamento e sensoriamento remoto - imagens de satélites)
CNAI 5.455 - CRECI 14.601

Casa de 02 quartos – 61,60 m2

Casa de 02 quartos, sala com cozinha americana, banheiro e área de serviço de fora da casa. Imóvel limpo e em bom estado de conservação. Janelas e portas em veneziana, piso convencional.

Galpão – 419,04 m2

Galpão inferior possuindo depósito, copa, cozinha e 02 banheiros. Pavimento térreo depósito. Junto a isso, portão de correr para melhor acessar as dependências internas, acrescido portão de correr. Referente aos materiais, alvenaria, estrutura metálica, divisões internas, cozinha com revestimento em cerâmica, registrado pequena infiltração.

Quiosque – 38,39 m2

Churrasqueira, bancada com pia, fogão a lenha e 1 banheiro. Parede de alvenaria, revestimento cerâmico na parede, telha plan e porta de ferro.

Pequeno Galpão – 121,42 m2

Pequeno galpão, possuindo 02 repartições-acessos, uma situado na parte térrea, e a outra, na parte inferior subsolo. O imóvel possui um bom estado de conservação. Alvenaria, telha metálica, laje somente no subsolo, contrapiso, porta de ferro e, janelas de ferro sem vidro.

Casa 03 – 71,53 m2

Casa de 02 quartos, sala, cozinha, área de serviços, varanda/garagem na lateral e banheiro. Possuindo ainda subdivisão interna. Registrada a necessidade de algumas manutenções. Janelas e portas em veneziana.

Casa 04 - 241,91 m²

Casa ampla, possuindo 02 salas na parte frontal do imóvel, junto a isso, sendo 03 suítes sendo uma suíte com closet, lavabo e banheiro social. No pavimento inferior, acesso por escadaria, cozinha, sala de jantar, dispensa, área de serviço e banheiro. Junto a isso um pequeno quarto/dispensa. Janelas de ferro e vidro, portas de madeira. Imóvel com necessidade de manutenção e correções.



João Bosco Ribeiro
Graduado em Negócios Imobiliários
Pós-graduado em Direito Imobiliário
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios
Bacharelado em Geografia (mapeamento e sensoriamento remoto - imagens de satélites)
CNAI 5.455 - CRECI 14.601

14. Além dos imóveis existem outras benfeitorias nos terrenos, tais como piscina, poços, reservatório de água, e outras? da chácara 132 e 133.

Resposta:

Na imagem espacial, identificado piscina. Porém, durante os trabalhos, identificados apenas os bens contemplados no trabalho pericial. Registrado uma caixa d'água (torre), na chácara 132.

15. Existem plantações nos terrenos (da chácara 132 e 133) tais como árvores frutíferas e outras? Os imóveis estão habitados?

Resposta:

Há árvores frutíferas. Nem todos os imóveis estão ocupados.

16. Qual o método utilizado para realização da pesquisa de mercado? Quanto a pesquisa de mercado.

Resposta:

Método comparativo e evolutivo.

• Foi encontrado algum terreno, semelhantes ao avaliado, à venda ou vendido recentemente na região?

Resposta:

Encontrados imóveis ofertados a mercado.

• Qual o valor do m², apenas do terreno, ofertado pela vizinhança?

Resposta:

Vide laudo (quadro amostral, item 8.0 e 10.0).

• As ofertas de terreno encontradas possuem o mesmo tipo de infraestrutura urbana da propriedade avaliada?

Resposta:

Sim, na mesma região de influência mercadológica.

• Foi encontrado algum imóvel, semelhantes às edificações avaliadas, à venda ou vendido recentemente na região?

Valor: R\$ 54.000,00
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - CENTRAL DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA CIVIL
Usuário: ANA MARIA FERNANDES - Data: 19/08/2025 16:40:37



João Bosco Ribeiro
Graduado em Negócios Imobiliários
Pós-graduado em Direito Imobiliário
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios
Bacharelado em Geografia (mapeamento e sensoriamento remoto - imagens de satélites)
CNAI 5.455 - CRECI 14.601

Resposta:

Adotado o método evolutivo, na qual as construções são avaliadas separadamente do terreno.

- Qual o valor do m², dos imóveis, ofertados pela vizinhança?

Resposta:

Vide laudo (quadro amostral, item 8.0 e 10.0).

- As ofertas de imóveis encontradas possuem o mesmo padrão construtivo das edificações da propriedade avaliada?

Resposta:

Adotado o método evolutivo, na qual as construções são avaliadas separadamente do terreno.

- Os imóveis encontrados a venda ou vendidos na região recentemente, possuem algum tipo de benfeitoria?

Resposta:

Adotado o método evolutivo, na qual as construções são avaliadas separadamente do terreno. Ou seja, no aspecto comparativo, analisado os terrenos sem qualquer construção.

- Qual o valor do m² das benfeitorias encontradas na região? Quais os critérios utilizados para elaboração da presente perícia?

Resposta:

Adotado o método evolutivo, na qual as construções são avaliadas separadamente do terreno. Ou seja, não foi apurado o valor do m² de benfeitoria na região.

17. O laudo apresentado em ev.156 (doc. anexo) possui alguma irregularidade ou avaliação método de avaliação errada? Em caso de existir alguma irregularidade explicar o motivo?

Resposta:

Na compreensão desse perito, a avaliação juntada no evento 156, não contemplou a análise dos objetos *in-loco* (vistoria interna), apenas imagens espaciais.

Valor: R\$ 54.000,00
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - CENTRAL DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA CIVIL
Usuário: ANA MARIA FERNANDES - Data: 19/08/2025 16:40:37



João Bosco Ribeiro
Graduado em Negócios Imobiliários
Pós-graduado em Direito Imobiliário
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios
Bacharelado em Geografia (mapeamento e sensoriamento remoto - imagens de satélites)
CNAI 5.455 - CRECI 14.601

18. Esse perito concorda com avaliação apresentada no ev.156 (anexo)? Em caso de discordância explicar o motivo?

Resposta:

No evento 156, consta a avaliação da chácara 132 por R\$ 2.727.000,00 e, a chácara 133 de R\$ 2.647.000,00. Por outro lado, a perícia, encontrou o valor da chácara 132 por R\$ 2.380.305,94 e da chácara 133 de R\$ 1.815.885,81. A compreensão desse perito é que o valor ficou desproporcional, justificado que a avaliação juntada no evento 156, não foi procedida de vistoria in loco, apenas com imagens espaciais, sem compreender a análise dos objetos (estado de conservação) e condições topográficas (terreno). Outro destaque é que a avaliação realizada na perícia, contemplou o estado das benfeitorias e o momento do mercado imobiliário.

19. Apresentar de forma individual o valor das benfeitorias da chácara 132 e 133?

Resposta

Chácara 132	
Sobrado	R\$ 348.847,32
Casa	R\$ 138.266,90
Galpão	R\$ 450.742,46
Quiosque	R\$ 82.319,87
Chácara 133	
Galpão	R\$ 127.661,06
Casa	R\$ 149.512,19
Casa	R\$ 218.796,09

20. Qual avaliação total da chácara 132 e 133?

Resposta

* Chácara de número 132, terreno e benfeitorias	
R\$ 2.618.336,53	Valor do limite superior de 10%
R\$ 2.380.305,94	{MÉDIA} Valor do imóvel periciado
R\$ 2.142.275,35	Valor do limite inferior de 10%
* Chácara de número 133, terreno e benfeitorias	
R\$ 1.997.474,39	Valor do limite superior de 10%
R\$ 1.815.885,81	{MÉDIA} Valor do imóvel periciado
R\$ 1.634.297,22	Valor do limite inferior de 10%



João Bosco Ribeiro
Graduado em Negócios Imobiliários
Pós-graduado em Direito Imobiliário
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios
Bacharelado em Geografia (mapeamento e sensoriamento remoto - imagens de satélites)
CNAI 5.455 – CRECI 14.601

15.0 - DOCUMENTOS INSERIDOS NO LAUDO

- Imagem espacial do(s) objeto(s);
- Imagem da macrozona
- Imagem do(s) objeto(s) in loco.

Valor: R\$ 54.000,00
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - CENTRAL DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA CIVIL
Usuário: ANA MARIA FERNANDES - Data: 19/08/2025 16:40:37

