

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PARA IMÓVEIS URBANOS
E BENS MÓVEIS**

PARECER TÉCNICO PRODUZIDO POR:
ADELINO NUNES DOS SANTOS (PERÍTO MATRICULA 9874/2018)

SOLICITANTE: FERNANDO DE PAULA XIMENDES PINHEIRO, comerciante, portador do RG n° 1.848.032 SSP/DF, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas sob o n° 715.305.251-87, nascido em 07/02/1981, filho de Francisco Paulo Ximendes e Maria de Fátima Lôbo Ximendes.

1. PROPRIETÁRIO: (HERDEIROS)

FERNANDO DE PAULA XIMENDES PINHEIRO, brasileiro, casado com Erli de Fátima do Nascimento Dionísio sob o regime de comunhão universal de bens, comerciante, portador do RG n° 1.848.032 SSP/DF, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas sob o n° 715.305.251-87, nascido em 07/02/1981, filho de Francisco Paulo Ximendes e Maria de Fátima Lôbo Ximendes, residente e domiciliado na Rua Altino Dutra Nr. Casa, casa 3 Q. L 7ª Bela Vista de Goiás/GO CEP: 75.240-000.

SUZANA DE PAULA PINHEIRO XIMENDES, brasileira, solteira, perita criminal/servidora pública, portadora do RG n° 1716655 SSP-DF, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas-CPF sob o n° 930.123.061-53, nascida em 30/06/1979, filha de Francisco Paulo Ximendes e Maria de Fátima Lôbo Ximendes, residente e domiciliada na CSB 03, lote 08 Apto 305, Taguatinga/DF, CEP:72.015-939.

JOÃO PAULO TURÍBIO XIMENDES, brasileiro, casado com **JULIANA MIRANDA DE ÁVILA** sob o regime de comunhão parcial de bens, consultor de vendas, portador do RG n° 4784454 SSP/GO, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas sob o n° 012.104.541-22, nascido em 19/03/1984, filho de Francisco Paulo Ximendes e Regina Turíbio Dias, residente e domiciliado na Rua 8B, Qd 38 lote 15 casa 7 Garavelo B, Goiânia-GO, CEP: 74354-260.

MÔNICA DE PAULA PINHEIRO XIMENDES, brasileira, solteira, corretora de imóveis, portadora do RG n° 1.559.120 SSP-DF, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas sob o n° 793.765.411-20, nascida em 02/09/1975, filha de Francisco Paulo Ximendes e Maria de Fátima Lôbo Ximendes, residente e domiciliada na QND 23 casa 34 Taguatinga Norte/DF, CEP: 72.120-230.

Adelino Nunes dos Santos
Perito Judicial Engenheiro
Crec 9874/2018

MONIK TURÍBIO XIMENDES MORAIS, brasileira, agente de atendimento, casada com ÁDAMO PEREIRA DE MORAIS, sob o regime de comunhão parcial de bens, portadora do RG n ° 4785742 SSP-GO, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas sob o n° 014.264.891-45, nascida em 11/07/1986, filha de Francisco Paulo Ximendes e Regina Turibio Dias, residente e domiciliada na Avenida Bela Vista C Serra Dourada Residencial Brisas do Serrado Quadra 3Lcasa 28, Goiânia-GO, CEP: 74.805-100.

PAULA TORRES XIMENDES, brasileira, solteira, universitária, portadora do RG n ° 1597052 SSP-TO, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas sob o n° 032.174.44116, nascida em 22/09/1994, filha de Francisco Paulo Ximendes e Vanusa José Torres, residente e domiciliada na Avenida Juscelino Kubitschek Quadra 10, lote 24, Vale do Araguaia, Paraíso do Tocantins, CEP: 77.600-000.

SIMONE DE PAULA LOBO XIMENDES, brasileira, casada com CLAUDELINO RODRIGUES MIRANDA FILHO sob o regime de comunhão parcial de bens, supervisora comercial, portadora do RG n ° 1718634 SSP/DF, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas sob o n° 857.596.181-87, nascida em 17/10/1977, filha de Francisco Paulo Ximendes e Maria de Fátima Lôbo Ximendes, residente e domiciliada na Rua Paranaguá Qd 105lote 03 Bairro Jaiara, Anápolis /GO, CEP: 75.064-640.

THALYTA DE PAULA TORRES XIMENDES, brasileira, solteira, estudante, portadora do RG n ° 6528820 SSP-GO, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas sob o n° 032.174.431-44, nascida em 30/01/1998, filha de Francisco Paulo Ximendes e Vanusa José Torres, residente e domiciliada na Avenida dos arnaldos, n° 1355 app 1, Centro, Fernandópolis/SP CEP: 15600-028.

1. DADOS DO IMÓVEL

1.1 Tipo do Bem:

Área de garimpagem Fazenda São João ou rancho fundo, perímetro urbano, setor trecho velho rua dos baianos n°01 lote 01 quadra 01 com área de 2.000 M²Campos Verdes / GO.

1.2 Descrição Sumária do Bem:

Área de garimpagem Fazenda São João ou rancho fundo ,com 45 metros de exploração de profundidade, visando identificar prontamente o imóvel, e seu uso de solo , situado na Rua dos baianos n°01 lote 01 quadra 01 perímetro

Adelino Nunes dos Santos
Perito Judicial Engenheiro
Cred. 9874/2018

urbano, com área de 2.000 M² Campos Verdes/Go e CEP: 76.515-000 Área total
2,72 (alq):

Área averbada (m²): 5 M² alqueires
Área ampliada (m²): 133.100 M²

Área do terreno (m²): 5x: 75x75 Braços 5x:1,73x1,1,73 metros 2,72 alqueires
por metro quadrado área total:

133.100 M².

1.3 Ocupante do imóvel:

Sem habitação, terreno destinado a exploração de mineração em esmeraldas.

1.4 Tipo de ocupação:

Imóvel próprio, herança.

2. FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:

LPA levantamento patrimonial e garimpagem de pedras preciosas. Tratar-se de
laudo para Alfa Leilões.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:

Determinação conforme documento do imóvel e área do terreno 5 mil
alqueires 75x75. 1,73 x 1,73 Área total 27,200 M². Área total
terreno 113,100 M².

Valor venal R\$ 12.000.000.000 (Doze Milhões de Reais)

Valor venal de mercado baseado no estudo de solo que abrangem a perfuração
ainda de 500 M² de profundidade em exploração de liquidação imediata ABNT
NBR 14.653 Avaliação de Bens Métodos para identificar o custo de um bem:

- Comparativo Direto de Custo

- Quantificação do Custo

Adelino Nunes dos Santos
Perito Judicial Engenheiro
Crec 9874/2018

Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento ABNT NBR 14653-1 Procedimentos Gerais Princípios gerais da avaliação de bens.

A abordagem de valor de uma avaliação depende de seu objetivo e finalidade.

As principais abordagens de valor dizem respeito à identificação do valor de mercado e de valores com características específicas.

As abordagens de valor 3.30 liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado. tem 3.30 da NBR 14.653-1.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

4.1 Conhecimento da documentação

4.1.1. É recomendável que, ao iniciar o procedimento de avaliação, a primeira providência do engenheiro de avaliações seja tomar conhecimento da documentação disponível.

4.1.2 Na impossibilidade de o contratante ou interessado fornecer toda a documentação necessária ou esclarecer eventuais incoerências, o engenheiro de avaliações deverá julgar sobre a possibilidade de elaborar a avaliação.

Em caso positivo, deverá deixar claramente expressas as ressalvas relativas à insuficiência ou incoerência da informação, bem como os pressupostos assumidos em função dessas condições.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO: Período da visita e fiscalização 07.../..09../.2022..

1. Vistoria do bem avaliando
2. Nenhuma avaliação poderá prescindir da vistoria. Em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem.

Adelino Nunes dos Santos
Ponto Judicial de Goiânia
Cred 9874/2018

3. Avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que acordada entre as partes e explicitada no laudo.
4. A vistoria deve ser efetuada pelo engenheiro de avaliações com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem.
5. Avaliando e sua adequação ao seu segmento de mercado, daí resultando condições para a orientação da coleta de dados.
6. Recomendável registrar as características físicas e de utilização do bem e outros aspectos relevantes à formação do valor.
7. O conhecimento de estudos, projetos ou perspectivas tecnológicas que possam vir a afetar o valor do bem.

8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

8.1 Diagnóstico do mercado

O engenheiro de avaliações, conforme a finalidade da avaliação, deve analisar o mercado onde se situa o bem.

Avaliando de forma a indicar, no laudo, a liquidez deste bem e, tanto quanto possível, relatar a estrutura, a conduta e o desempenho e expectativa do avaliador em relação ao desempenho do avaliando no mercado, contemplando elementos auxiliares à finalidade do laudo, tais como: exploração do solo em extração de mineiros e pedras preciosas esmeraldas foram explorado somente 45 M² de profundidade das áreas; cita-se nesse laudo a vistoria e confirmação de 500 M² de profundidade para exploração com relatos em estudo do solo que consta mineiros e pedras preciosas esmeraldas a ser exploradas.

Sem prejuízo das informações relevantes, o avaliador deve classificar o imóvel quanto à:

- a) Liquidez : ALTA LIQUIDEZ
- b) desempenho de mercado: AQUECIDO
- c) número de ofertas: ALTO
- d) absorção pelo mercado: PERSPECTIVA, Rápida
- e) Público alvo para absorção do bem; Leilões e investidores no ramo de minas e pedras preciosas esmeraldas.

Adelino Nunes dos Santos
Perito Judicial Engenheiro
Cred 9814/2018

Facilitadores para negociação do . Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais, ou para menos, são levadas em conta. Os fatores foram aplicados ao valor original do elemento comparativo.

Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais, ou para menos, são levadas em conta. Os fatores foram aplicados ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.

MCDDM	Método comparativo direto de dados de mercado
MINVO	Método involutivo
MEVOL	Método evolutivo
MCREN	Método da renda
MCDCT	Método comparativo direto de custo
MQTCT	Método da quantificação de custo
MCDRE	Método comparativo direto de reposição de equipamentos
SMDNO	Sem metodologia definida em norma

9. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

Período de pesquisa: de 24/08/2022 a 21/09/2022.

Tratamento dos dados:

Tipo de tratamento:

Para a homogeneização dos elementos de pesquisa serão utilizados os fatores de ponderação propostos pelo Engenheiro Agrônomo- Técnico da Avaliação" - Adilson Nunes do Santos.

9.1 Fator Topografia

Para o fator topografia foi adotada a seguinte situação:

Situação Paradigma: terreno ondulado

Topografia Fatores

Plano 1,10

Ondulado 1,00

Montanhoso 0,8

9.2 Fator Superfície

Quanto à superfície, para a situação paradigma, foi considerada seca.

Situação paradigma: seco

Adelino Nunes dos Santos
Perito Judicial Engenheiro
Creci 8874/2018

Superfície Fator

Seco 1,00

Brejoso ou Pantanoso 0,60

Alagadiço 0,70

Permanente alagado 0,50

De acordo com a tabela descrita acima, o fator adotado quanto à superfície foi 1,00.

9.3 Fator Aproveitamento

De acordo com o zoneamento, para o fator aproveitamento foi utilizada a situação paradigma de aproveitamento Rural para Rural, predominante na região da gleba.

Situação paradigma: aproveitamento terreno

Para exploração 1,00

Para indústrias 0,90

Para culturas 0,80

De acordo com a tabela acima, o fator adotado para aproveitamento foi para loteamento, no valor de 1,00.

9.4 Fator Melhoramentos

Os fatores melhoramentos que afetam a gleba são independentes entre si. O mesmo resultou em 1,30, de acordo com a tabela descrita abaixo.

Melhoramentos Fatores

Luz 1,15

Força 1,10

Telefone 1,05

9.5 Fator Acessibilidade

Para o fator acessibilidade, foi utilizado o Critério que consta na publicação: "Avaliação de solo e terreno para apropriação de exploração e extração Pública", de autoria do Engenheiro Agrônomo Adilson Nunes de Lima.

Adelino Nunes dos Santos
Perito Judicial Engenheiro
Creci 9874/2018

Situação paradigma: muito boa
VALOR DA TERRA SEGUNDO A SITUAÇÃO E
VIABILIDADE DE CIRCULAÇÃO SITUAÇÃO TIPO DE
ESTRADA IMPORT.
DAS
DISTÂNCIAS
PRATIC.
DURANTE
O ANO
ESCALA
DE
VALOR
Boa Chão Limitada Permanente 100
Muito Boa Primeira
classe - Não asfaltada
Relativa Permanente
95 Boa Não
pavimentada
Significativa Permanente 90
Desfavorável Estradas e servidões
de Vias e distâncias se Sem
condições 80 passagem equivalendo
satisfatórias Má Fechos nas
servidões Distâncias classe
equivalendo e se Problemas
sérios na estação chuvosa 75
Péssima Fechos e interceptadas
por córregos s/
pontes

Adelino Nunes dos Santos
Perito Judicial Engenheiro
Creci 9874/2018,

Digitalizado com CamScanner

Valor: R\$ 100,00
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Contenciosa -> Inventário
SANTA TEREZINHA DE GOIÁS - VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 24/04/2026 15:12:15

--

Problemas

sérios

mesmo na

seca

70

Para o fator acessibilidade, foi considerada a situação paradigma ótima, uma vez que o imóvel é acessado por vias asfaltadas.

Desta forma, o valor utilizado para este fator foi 100.

CARACTERÍSTICAS Aproveitamentos Fator **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:**

Fundamentos e precisão

A precisão foi estabelecida segundo a Norma N° 14452-2 (ANM).

IBAPE- GO/2005, sendo definidas quanto à fundamentação e precisão. Os requisitos para fundamentação devem estar de acordo com:

- a) Caracterização completa do imóvel avaliando quanto a todas as variáveis analisadas, com fotos que permitam identificá-las, bem como visão geral do entrono;
- b) Mínimo de 5 elementos amostrais efetivamente utilizados após a homogeneização;
- c) Identificação dos elementos comparativos com fotos (pelo menos frontal), com informações sobre as variáveis analisadas no modelo de estudos de localização;
- d) O valor homogeneizado de cada elemento após a aplicação do conjunto de fatores não resulte aquém da metade, ou além do dobro do valor de transação, ou após aplicação do fator oferta;

Adelino Nunes dos Santos
Perito Judicial Engenheiro
Creci 9874/2018

e) Os fatores utilizados devem ser avaliados em relação a sua condição de homogeneização;

f) As áreas do bem avaliando devem estar contidas nos intervalos característicos das tabelas, de acordo com a Norma do IBAPEGO/2005.

RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Propriedade avaliada e constata que está habita a exploração de esmeraldas.

Valor de Mercado:
RS12.000.000.000,00 (Doze Milhões de Reais)

10. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

Não consta tais como: dívidas, ônus, gravames, invasões, posseiros, benfeitorias não averbadas, riscos de inundação, restrições de órgãos de proteção ambiental ou de concessionárias de energia elétrica e telecomunicações, projeto de desapropriação, patrimônio histórico, pioneirismo do empreendimento, obsolescência.

11. PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS:

Assinatura engenheiro responsável:

Adelino Nunes dos Santos
Perito Judicial Engenheiro
Creci 9874/2018

ADELINO NUNES DOS SANTOS

CRECI 9874/2018

PERITO JUDICIAL ENGENHEIRO TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

12. LOCAL E DATA DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:

BRASÍLIA, 19 DE OUTUBRO DE 2022.

Valor: R\$ 100,00
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Contenciosa -> Inventário
SANTA TEREZINHA DE GOIÁS - VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 24/04/2026 15:12:15