

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
GOIÂNIA – ESTADO DE GOIÁS**

PROCESSO Nº: 5007190-46.2020.8.09.0051
REQUERENTE: ROBSON TOBIAS DA SILVA
REQUERIDO: MARCILENE GOMES BARBOSA

Eu, Matheus Sampaio Mello, brasileiro, Engenheiro Civil inscrito no CREA-GO sob o número 1016768630/D-GO, cadastrado no Banco de Peritos do TJ-GO, mui respeitosamente, apresento à presença de V. Exa.:

LAUDO PERICIAL

Pautado por análise dos autos, vistoria ao imóvel objeto da lide acompanhado pelos assistentes técnicos das partes, exame de documentos, realização de cálculos, repostas aos quesitos estabelecidos anotação de responsabilidade técnica ART junto ao CREA-GO e demais atos processuais de praxe, em suma, todas as providências necessárias para se chegar as conclusões para aportar tecnicamente o Juízo.

Conteúdo

1.	NOMEAÇÃO DO PERITO	3
2.	PARTE AUTORA.....	3
3.	PARTE REQUERIDA	3
4.	COMUNICAÇÃO ÀS PARTES E REALIZAÇÃO DA PERÍCIA.....	3
5.	INFORMAÇÕES PROFISSIONAIS SOBRE O PERITO	4
6.	OBJETIVO	5
7.	DADOS DO IMÓVEL	5
8.	SOBRE A PEÇA INICIAL DA PARTE AUTORA	5
9.	DA CONTESTAÇÃO DA PARTE REQUERIDA.....	6
10.	VISTORIA E AVALIAÇÃO.....	7
10.1	Análise de mercado do valor do Imóvel.....	10
10.1.1	Base de dados	11
10.1.2	Avaliação - Preço do imóvel.....	12
10.1.2.1	Métodos e procedimentos adotados	13
10.1.2.2	Dados utilizados.....	13
10.1.2.3	Fatores de Homogeneização	13
10.1.3	Avaliação do imóvel	15
11.	QUESITOS DA AUTORA: (Movimentação 59).....	16
12.	QUESITOS DA DEMANDADA (Movimentação 31):.....	18
13.	FONTE DE DADOS UTILIZADOS.....	18
14.	VISTORIA "IN LOCO", METODOLOGIA ADOTADA E MÉTODOS CONCLUSIVOS.....	19
15.	CONCLUSÃO TÉCNICA	20
16.	TERMO DE ENCERRAMENTO.....	20
17.	ANEXOS:	21

1. NOMEAÇÃO DO PERITO

Evento 116 do processo 5007190-46.2020.8.09.0051.

2. PARTE AUTORA

Em síntese é representada pelo doutor advogado Dionizio Gonçalves Silva Neto - OAB/GO 35.399, com endereço comercial situado a Av. Pedro Ludovico Teixeira, Qd. J, Lt 01, Centro, Indiara, Goiás CEP: 75.955-000

3. PARTE REQUERIDA

Em síntese é representada pela 3ª Defensoria Publica especializada Processual Cível da capital do estado de goiás, tendo como patrono o defensor público FÁBIO FERREIRA SANTOS, com endereço situado a Alameda Cel. Joaquim de Bastos, nº 282, Qd. 217, Lt. 14 - Setor Marista CEP: 74175-150.

4. COMUNICAÇÃO ÀS PARTES E REALIZAÇÃO DA PERÍCIA

Após a comunicação às partes (e-mail juntado ao Evento 167), ficou estabelecido a data de 30/04/2025 às 15 horas, para a realização da perícia. A mesma ocorreu conforme planejado com a participação das seguintes equipes:

- **Parte Autora:**

Não houve acompanhamento.

- **Parte Demandada:**

Não houve acompanhamento.

5. INFORMAÇÕES PROFISSIONAIS SOBRE O PERITO

Engenheiro Civil formado pela Pontifícia Universidade Católica de Goiás - PUC-GO, turma 2.012 a 2.017, registro no CREA-GO sob o número 1016768630/D-GO, registro nacional CONFEA - RNP 1016768630, Especialista em Engenharia de Avaliações e Perícias pela Faculdade Unyleya.

Profissional com atuação em empresas de engenharia na área de construção civil e infraestrutura, tendo sido engenheiro residente em obras de condomínio fechado, edifícios comerciais e residenciais, e empreendimentos em alto padrão.

ATUAÇÃO NA ÁREA CIVIL:

Execução de 45.696 m² de edificações civis.

Execução de empreendimento horizontal do tipo condomínio de casas, com área de 89.457,58 m², possuindo 256 unidades (casas) - com 75m² totalizando 19.200m², empreendimento Parque Aroeira, localizado em Goiânia - Goiás.

Execução de reforma em imóvel residencial de alto padrão, na cobertura do Edifício The Place, com área total de 750 m², localizado em Goiânia- Goiás.

Acompanhamento de execução/construção de 12 torres residenciais de 04 pavimentos, com 04 unidades habitacionais por andar, totalizando 9.216 m² de área construída, empreendimento Gran Império, localizado em Aparecida de Goiânia - Goiás.

Acompanhamento de execução/construção de 03 torres residenciais de 12 pavimentos, com 08 unidades habitacionais por andar, totalizando 17.280 m² de área construída, empreendimento Spazio Gran Viver, localizado em Goiânia - Goiás.

Acompanhamento de execução/reforma de 01 torre comercial de 13 pavimentos, totalizando 4224 m² de área reformada, empreendimento na nova sede da PGE - Procuradoria Geral do Estado, localizado em Goiânia - Goiás.

6. OBJETIVO

Aportar o Juízo tecnicamente, grosso modo, vistoriando o imóvel objeto da lide, e apresentando seu valor de avaliação.

O trabalho pericial responde aos quesitos estabelecidos, trazendo, em sua conclusão, os subsídios técnicos ao juízo para o deslinde da lide.

7. DADOS DO IMÓVEL

Imóvel tipo “Casa” residencial localizado a Rua VB-01, Qd. 05, Lt. 35, Loteamento Jardim Vista Bela, Goiânia-GO.

O Capítulos 10 desta Prova Pericial melhor representam o imóvel objeto da lide, bem como sua real situação.

8. SOBRE A PEÇA INICIAL DA PARTE AUTORA

Inicia narrando que em 12/04/2016, as partes formalizaram divórcio consensual por escritura pública, acordando a venda de um imóvel em Goiânia-GO, com partilha igualitária (50% para cada cônjuge).

No entanto, passados mais de 3 anos, o imóvel não foi vendido devido à conduta da requerida, que impede a venda, embora nem resida no local, tendo deixado ali seu filho de outro relacionamento.

Diante disso, o autor requer a desocupação do imóvel, alegando que a permanência exclusiva da requerida e de seu filho inviabiliza a venda e descumpre o acordo.

Além disso, pleiteia o pagamento de aluguel no valor de R\$ 700,00 mensais, correspondente à sua cota-parte, com base na posse exclusiva do bem pela ex-esposa desde o divórcio, o que configura enriquecimento ilícito em seu desfavor.

9. DA CONTESTAÇÃO DA PARTE REQUERIDA

A Defensoria Pública levanta preliminar de nulidade da citação por edital, alegando que esta só é válida quando esgotadas todas as tentativas de citação pessoal. No caso, alega que existem endereços conhecidos do promovido (em São Paulo e em Goiânia) que não foram objeto de diligência, o que torna a citação editalícia prematura e nula, conforme entendimento jurisprudencial e legal (art. 256, §3º e art. 280 do CPC).

Argumenta-se que, se mantida a citação ficta, haverá cerceamento de defesa, já que o curador especial não tem condições de impugnar os fatos com precisão. A Defensoria destaca que sua atuação visa garantir o contraditório e evitar futura nulidade processual.

Além disso, aponta ausência de interesse processual, sustentando que a via eleita (liquidação de sentença) é inadequada, pois não existe liquidação de escritura pública. Para discutir posse exclusiva de imóvel comum e aluguel, seria necessária ação autônoma específica.

No mérito, realiza-se negação geral dos fatos, conforme art. 341, parágrafo único, do CPC, uma vez que o curador não está obrigado à impugnação específica.

Por fim pede:

- *Extinção do processo sem resolução do mérito (art. 485, VI);*
- *Reconhecimento da nulidade da citação editalícia;*
- *Julgamento de improcedência da demanda;*
- *Condenação do autor em honorários sucumbenciais;*
- *Produção de provas, caso a parte curatelada venha a se manifestar posteriormente.*

10. VISTORIA E AVALIAÇÃO

Se trata de um Imóvel "Casa" residencial localizado a Rua VB-01, Qd. 05, Lt. 35, Loteamento Jardim Vista Bela, Goiânia-GO.

Em sua matrícula constam as seguintes informações:

(...) IMÓVEL: LOTE N° 35, da QUADRA N° 05, situado à Rua VB-01, no JARDIM VISTA BELA, nesta Capital, com área de 353,21m², sendo: 15,160m de frente; 28,000m de fundos, dividindo com o lote n° 34; 16,830m pelo lado direito, dividindo com o lote n° 36; 1,520m pelo lado esquerdo, dividindo com a Rua VB-08; e, 16,760m de chanfrado. (...)

Preliminarmente, antes de adentrarmos nas informações obtidas por ocasião da vistoria, cumpre esclarecer que na matrícula do imóvel não consta averbação de edificação da casa, tampouco registro de fracionamento/desmembramento do terreno, esses aspectos serão abordados mais adiante.

As imagens a seguir dão uma melhor representação do imóvel objeto da lide.

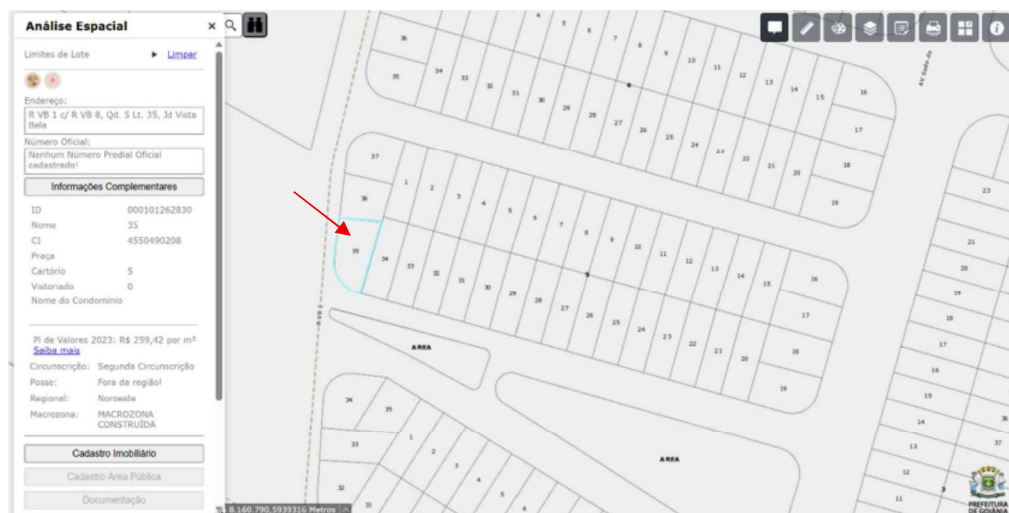


Imagem 01 – localização do terreno objeto da lide, obtida através do mapa digital de Goiânia.

BOLETIM DE INFORMAÇÕES CADASTRAIS - BIC

SETOR 455	QUADRA 049	LOTE 0208	SUBLOTE 0006	Lei Complementar 344/2021 (CTM) e Lei 9704/2015 (Planta de Valores Imobiliários - PGV).	PGV (edificação)	PGV (terreno) R\$ 244,97m ²	VALOR VENAL R\$ 110.580,07
--------------	---------------	--------------	-----------------	---	------------------	---	-------------------------------

I - ENDEREÇO DO IMÓVEL

LOGRADOURO R VB8			CÓDIGO 146994	
NÚMERO	COMPLEMENTO	QUADRA 05	LOTE 35	
BAIRRO JD VISTA BELA			CÓDIGO 730	
NOM. DO EDIFÍCIO -			CÓD. DO EDIFÍCIO -	

IV - DADOS DO IMÓVEL

T. SUBLOTES 1	SUBL. PRINCIPAL 6	NUM. FRENTES 2	ÁREA TERRENO (m ²) 353,00	TESTADA (m) 0,00	ÁREA EDIFICADA (m ²) -
------------------	----------------------	-------------------	--	---------------------	---------------------------------------

V - INFORMAÇÕES SOBRE O TERRENO

PROPRIEDADE 1 - Particular	SITUAÇÃO 2 - Esquina	TOPOGRAFIA 1 - Horizontal	NÍVEL 1 - Ao nível	SOLO 1 - Normal
-------------------------------	-------------------------	------------------------------	-----------------------	--------------------

VI - INFORMAÇÕES SOBRE O USO DO IMÓVEL

USO 1 -	USO 2 -	FORMA USO 1 - Próprio
------------	------------	--------------------------

Imagem 02 - Boletim cadastral do imóvel objeto da lide, a qual apresenta informações do imóvel, dentre elas a área total do terreno 353,00 m² que não passou por fracionamento/desmembramento.



Figura 03 - Terreno objeto da lide demarcado em amarelo, com marcação em vermelho identificando muro de divisa separando o lote.



Imagem 01 - Fachada do imóvel objeto da lide, sendo a casa principal identificada pela seta vermelha, e a área da oficina mecânica pela seta verde.

Na vistoria realizada em 30/04/2025, o perito dirigiu-se ao imóvel objeto da presente lide, sendo recebido por uma senhora que informou não ter conhecimento sobre o processo judicial, relatando estar alugando o imóvel há algum tempo.

Em razão disso, não foi possível o acesso ao interior do imóvel (casa), tendo o perito sido informado, verbalmente, pela moradora, de que o imóvel possui 04 quartos sendo um deles suíte, 01 sala, 01 cozinha 02 banheiros sociais, 01 varanda e 01 área de serviço.

A partir da observação externa, feita a partir do portão de entrada, constatou-se a existência de uma divisão física no lote (muro de divisa), sendo uma parte ocupada pela residência atualmente alugada e outra parte, possivelmente, também alugado e utilizada como oficina mecânica, com um barraco edificado nos fundos.

Conforme anteriormente observado, não consta na matrícula do imóvel qualquer averbação referente ao desmembramento/fracionamento do terreno, separando o que seria a área da casa residencial da área utilizada como oficina mecânica.

Rua 54, N.142, Jd. Goiás – Goiânia-GO – CEP 74.810.220

Dessa forma, o presente trabalho tem como objeto a avaliação da totalidade da área registrada à matrícula, correspondente a 353,00 m², incluindo a benfeitoria ali existente, consistente em uma edificação de uso residencial.

Exposta a situação fática observada na vistoria, passa-se às considerações técnicas.

Inobstante a impossibilidade de acesso ao interior do imóvel, cumpre registrar que, considerando que o objeto da presente demanda é a avaliação do imóvel como um todo, composto por terreno e edificação principal, não há prejuízo à análise pericial.

Isto porque, conforme a metodologia empregada – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com tratamento por fatores –, a avaliação se baseia em amostras de imóveis com características semelhantes, localizados no mesmo setor e em setores próximos ao do imóvel avaliado, considerando-se ainda fatores de tratamento específicos para equalização dos valores.

Dessa forma, a ausência de vistoria interna não compromete a confiabilidade dos valores obtidos, que foram objetivamente calculados e serão apresentados no capítulo seguinte.

10.1 Análise de mercado do valor do Imóvel

Para verificação da adequação do valor desse imóvel nos parâmetros mercadológicos é adequada a utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, nos termos da ABNT-NBR 14653-1:2019 – Segunda Edição.

Sobre os parâmetros para tal análise, este expert parte das seguintes premissas:

Trata-se de um imóvel urbano, do tipo “casa” residencial, possuindo boa localização, inserido dentro do município de Goiânia Goiás.

Feitas as ponderações sobre o método e os critérios de avaliação do valor do imóvel objeto da lide passo a apresentar os dados para a comparação.

10.1.1 Base de dados

Para composição da base de dados foram realizadas pesquisas de mercado, com principal base consultada no sítio eletrônico Zap Imóveis, com endereço eletrônico www.zapimoveis.com.br.

Em pesquisa específica para casas no Setor Jardim Bela Vista – bairro onde se localiza o imóvel objeto da lide –, foram encontrados 16 imóveis à venda no site Zap Imóveis. Dentre esses, foram selecionados 06 imóveis com maior similaridade e aderência às características do imóvel avaliado.

Adicionalmente, para complementação da amostragem, foi realizada nova pesquisa no bairro limítrofe ao objeto, sendo o Jardim Olímpico, também no site Zap Imóveis, onde foram identificados 32 imóveis à venda. Dessa amostra, foram selecionados 03 imóveis com características mais próximas ao imóvel objeto da perícia.

Esses 09 imóveis selecionados servem como base comparativa para os cálculos da metodologia normatizada, conforme resumo apresentado na Tabela 1 a seguir.

Tabela 1 – Base de dados mercadológicos Região Setor Jardim Bela vista e Jardim Olímpico, referência junho de 2025.

Imóvel	Área	Valor	Endereço	R\$/m²
1	290	R\$ 570.000,00	Casa com 4 Quartos à venda, 290m² - Jardim Bela Vista	R\$ 1.965,52
2	120	R\$ 590.000,00	Casa com 3 Quartos à venda, 120m² - Jardim Bela Vista	R\$ 4.916,67
3	365	R\$ 590.000,00	Sobrado com 3 Quartos à venda, 365m² - Jardim Bela Vista	R\$ 1.616,44
4	448	R\$ 750.000,00	Casa com 3 Quartos à venda, 250m² - Jardim Bela Vista	R\$ 1.674,11
5	409	R\$ 816.000,00	Sobrado com 4 Quartos à venda, 263m² - Jardim Bela Vista *Terreno 409m2*	R\$ 1.995,11
6	500	R\$ 800.000,00	Casa com 10 Quartos à venda, 500m² - Jardim Bela Vista	R\$ 1.600,00
7	280	R\$ 580.000,00	Casa com 3 Quartos à venda, 190m² - Jardim Olímpico *terreno 280m2*	R\$ 2.071,43
8	310	R\$ 580.000,00	Casa com 3 Quartos à venda, 250m² - Jardim Olímpico *terreno 310m2*	R\$ 1.870,97
9	310	R\$ 820.000,00	Casa com 3 Quartos à venda, 310m² - Jardim Olímpico	R\$ 2.645,16

10.1.2 Avaliação - Preço do imóvel

A avaliação do preço do imóvel foi elaborada exclusivamente para os fins da ação judicial que motivou esse trabalho.

Para obtenção do correto valor do imóvel objeto da lide, utilizou-se de técnicas de engenharia de avaliação, em conformidade com a NBR ABNT 14.653/2019.

É realizada mediante comparação de dados de mercado, pelo método comparativo direto de dados de mercado, nos termos da citada ABNT-NBR 14.653-1 - Avaliação de Bens, segunda edição.

Os dados considerados no trabalho são aqueles já apresentados nesse laudo.

No decorrer deste trabalho foram detalhadas várias informações de interesse à avaliação apresentada, sendo essas, parte integrante do trabalho de avaliação.

A finalidade do trabalho é a apresentação, de forma fundamentada, da metodologia adotada e resultados obtidos na avaliação de valor do imóvel.

Para tal são considerados aspectos de oferta e procura, comparações pautadas na semelhança, proporcionalidade, desempenho, para se chegar ao tempestivo valor de mercado do imóvel, nas condições de mercado vigentes, no campo de arbítrio do valor justo, sem deixar de considerar a plausibilidade de percepções divergentes do valor entre partes, quando na negociação do bem.

A identificação, localização, caracterização geral, áreas, usos características, já foram abordadas neste laudo.

A documentação do imóvel juntada aos autos é suficiente para a realização desse trabalho.

A vistoria ao imóvel ocorreu no dia 30 de abril de 2025 às 15 horas.

10.1.2.1 Métodos e procedimentos adotados

Foi adotado método comparativo direto dos dados de mercado nos termos da boa prática e pautado na norma de avaliação de valores de imóveis.

Coleta de dados no Grau de fundamentação (3)¹ constantes do item 9.2.2 da norma da ABNT NBR-14.653, parte 2. O Grau de Precisão (3) foi apurado conforme o item 9.2.3. da mesma Norma.

Para a obtenção do valor do imóvel, foi utilizado o método comparativo direto de custo, conforme item 8.3.2 da NBR-14.653-2, norma da ABNT - Associação Brasileira de normas Técnicas, onde se deve considerar uma amostra composta por imóveis semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

10.1.2.2 Dados utilizados

Foi realizada pesquisa de valores de mercado em imóveis disponíveis próximos do imóvel objeto desta lide.

As informações coletadas na pesquisa foram consideradas pelo avaliador como verdadeiras e fidedignas ao mercado.

10.1.2.3 Fatores de Homogeneização

Dada a característica do imóvel a homogeneização focou no tratamento dos dados do imóvel avaliando, considerando como imóvel padrão para a avaliação, imóveis típicos da região e que compõem a amostra realizada, em síntese em uma área plana com toda a infraestrutura e melhoramentos.

Os fatores adotados foram:

¹ Vide tabela de cálculo do grau de fundamentação, no Anexo 2.
Rua 54, N.142, Jd. Goiás – Goiânia-GO – CEP 74.810.220

Fator de fonte (Ff)

Considerado 0,90 para imóveis em oferta de venda, que supõe existir uma elasticidade de negociação. Para valores de imóveis efetivamente locados, em se tendo acesso ao valor final da negociação, se considera um Fator de Fonte 1.

Fator de Localização (Fl)

Variando de acordo com a localização do imóvel, sendo considerado 1,0 para os imóveis inseridos dentro do setor do imóvel objeto da lide, e 0,9 para os demais locais.

Fator de Área (Fa):

Para diferenças entre áreas $\leq 30\%$, adotado:

$$Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$$

Para diferenças entre áreas $>30\%$, adotado:

$$Fa = (Sp/Sa)^{(1/8)}, \text{ sendo:}$$

Sp a área edificada do imóvel parâmetro e Sa a área do imóvel avaliando.

Índices Fiscais (If):

Referentes ao zoneamento /locais dos elementos da pesquisa.

No caso em específico foi adotado fator 1,00 para os elementos inseridos dentro do município de Goiânia e 0,9 para os demais elementos.

Valor Homogeneizado (Vh)

Obtido mediante a aplicação dos Fatores de Homogeneização na seguinte equação:

$$Vh = (V \times Ff \times Fl \times Fa \times If)$$

10.1.3 Avaliação do imóvel

**Tabela 2 – Cálculo do Valor do imóvel – MCDDM – Dados
Referência junho 2025**

AVALIAÇÃO DE VALOR DE IMÓVEL - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Interessado Processo Nº: 5007190-46.2020.8.09.0051

Objeto: Rua VB-01, Qd. 05, Lt. 35, Loteamento Jardim Vista Bela, Goiânia.

Imóvel m2: 353,21

Topografia (to): 1,00

Índice Financeiro (Ifa): 1,00

Pesquisa mercadológica					Amostra		Localização		Valor médio e validação	
Item	Amostragem - imóvel e informação	Área Terreno (m²)	Valor de venda(R\$)	V (R\$/m²)	Fator de Fonte (Ft)	Fator de localização (Fl)	Fator de área (Fa)	Índice fiscal (If)	Valor Homogeneizado (Vh)	Amostra dentro do intervalo de confiança ?
1	Casa com 4 Quartos à venda, 290m² - Jardim Bela Vista	290	570,000,00	1,965,52	0,90	1,00	0,95	1,00	1,683,88	Ok
2	Casa com 3 Quartos à venda, 120m² - Jardim Bela Vista	120	590,000,00	4,916,67	0,90	1,00	0,87	1,00	3,866,40	Acima do intervalo de confiança, descartar.
3	Sobrado com 3 Quartos à venda, 365m³ - Jardim Bela Vista	365	590,000,00	1,616,44	0,90	1,00	1,01	1,00	1,466,79	Ok
4	Casa com 3 Quartos à venda, 250m² - Jardim Bela Vista	448	750,000,00	1,674,11	0,90	1,00	1,06	1,00	1,598,96	Ok
5	Sobrado com 4 Quartos à venda, 263m³ - Jardim Bela Vista "Terreno 409m2"	409	816.000,00	1.995,11	0,90	1,00	1,04	1,00	1.862,65	Ok
6	Casa com 10 Quartos à venda, 500m² - Jardim Bela Vista	500	800,000,00	1,600,00	0,90	1,00	1,04	1,00	1,503,94	Ok
7	Casa com 3 Quartos à venda, 190m² - Jardim Olímpico "terreno 280m2"	280	580,000,00	2,071,43	0,90	0,90	0,94	1,00	1,583,20	Ok
8	Casa com 3 Quartos à venda, 250m² - Jardim Olímpico "terreno 310m2"	310	580,000,00	1,870,97	0,90	0,90	0,97	1,00	1,466,84	Ok
9	Casa com 3 Quartos à venda, 310m² - Jardim Olímpico	310	820,000,00	2,645,16	0,90	0,90	0,97	1,00	2,073,81	Ok

Análise da amostra

Intervalo de confiança (item 8.2.1.5.4.)

Campo de arbitrio (item 8.2.1.5.2.)

Coefficiente de correlação (Preço e Área): 0,625

Limite Superior (Vm x 1,2): 2.112,60

Limite Inferior (Vm x 0,8): 1.408,40

Limite Superior (Vm x 1,15):

Limite Inferior (Vm x 0,85):

Média (Vm):

2.024,58

1.496,43

1.760,50

Obs.: O fator de testada Ft fica no limite 0,8409 <= Ft <= 1,1892.

Obs: Foi(ram) descartada(s) amostra(s) por estarem fora dos limites estabelecidos.

VALOR MÉDIO DO IMÓVEL R\$ 621.826,37

Coef. Avaliação: 100%

VALOR FINAL DO IMÓVEL R\$ 621.826,37

A comparação com os dados de mercado a partir de todos os fatores homogeneizados implicou que o imóvel objeto da lide possui um valor médio de mercado de **R\$ 621.826,37 (seiscentos e vinte e um mil oitocentos e vinte e seis reais e trinta e sete centavos)**, referência junho de 2025.

11. QUESITOS DA AUTORA: (Movimentação 59)

Quesito 1 da Autora:

Onde o imóvel periciado está localizado?

Resposta ao Quesito 1 da Autora:

Localizado a Rua VB-01, Qd. 05, Lt. 35, Loteamento Jardim Vista Bela, Goiânia-GO.

Quesito 2 da Autora:

2. Qual o método de avaliação para a determinação do locatício e do valor venal do imóvel periciado?

Resposta ao Quesito 2 da Autora:

Para a avaliação do valor venal do imóvel, foi adotado o método comparativo direto de dados de mercado, com tratamento por fatores, em conformidade com a norma ABNT NBR 14.653/2019.

Para a avaliação do valor locatício, foi realizada pesquisa de valores utilizando a plataforma Zap Imóveis. Contudo, não foram encontrados imóveis suficientes com características semelhantes, localizados nas proximidades, que permitissem a aplicação do método.

Diante dessa limitação, de acordo com a ABNT NBR 14.653-2, quando a comparação direta não é viável, é admissível utilizar o método da remuneração do capital, nesse método, o aluguel é determinado com base em uma taxa de remuneração aplicada ao valor do imóvel que varia em média entre 0,4% a 0,6% do valor venal do imóvel.

Ao caso em tela, dada as características do imóvel e experiência desse profissional, adotou-se taxa de remuneração na ordem de 0,4%, sendo o valor identificado coerente as práticas do mercado.

Quesito 3 da Autora:

3. Quais os imóveis pesquisados, localização e respectivos valores que serviram como base do valor calculado na avaliação?

Rua 54, N.142, Jd. Goiás – Goiânia-GO – CEP 74.810.220

Resposta ao Quesito 3 da Autora:

Vide anexo 1 desta prova pericial.

Quesito 4 da Autora

4. Qual seu estado de conservação?

Resposta ao Quesito 4 da Autora:

Conforme informado, não foi possível adentrar as dependências internas do imóvel. No entanto, com base na inspeção visual da fachada e das áreas visíveis, constatou-se que o imóvel aparentava estar em bom estado de manutenção.

Quesito 5 da Autora

5. Quais os comércios existentes nas proximidades?

Resposta ao Quesito 5 da Autora:

O imóvel está localizado em área com ampla infraestrutura urbana, contando com a presença de comércio e serviços compatíveis com as características esperadas de um bairro predominantemente residencial.

Quesito 6 da Autora

6. Qual o valor sugerido para locação do imóvel periciado?

Resposta ao Quesito 6 da Autora:

O valor do imóvel, conforme objetivamente calculado soma o montante de **R\$ 621.826,37**, referência junho de 2025.

Já o valor de aluguel mensal, conforme objetivamente fundamentado, na resposta ao quesito 2 da autora, soma o montante de **R\$ 2.487,31 por mês**, considerando toda a área do terreno.

12. QUESITOS DA DEMANDADA (Movimentação 31):

Quesito 1 da Demandada:

1. Quais as características do imóvel (estrutura, divisão de cômodos, etc.)?

Resposta ao Quesito 1 da Demandada:

Já consta objetivamente comentada no capítulo de vistoria desta prova pericial.

Quesito 2 da Demandada:

2. Qual seria o valor médio de mercado do aluguel do imóvel?

Resposta ao Quesito 2 da Demandada:

Vide Resposta ao Quesito 6 da Autora.

13. FONTE DE DADOS UTILIZADOS

Além das informações contidas nos autos e aquelas objetivamente apresentadas pelas partes e já referendadas neste material e juntadas nos anexos, este Perito utilizou as seguintes fontes de dados e informações:

- Norma ABNT NBR 13.752:1996, *Perícias de engenharia na Construção*
- Norma ABNT-NBR 14.653-1:2019, *Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos Gerais*
- Norma ABNT-NBR 14.653-2:2011, *Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis Urbanos*
- Norma ABNT-NBR 14.653-3:2019, *Avaliação de bens - Parte 3: Imóveis Rurais*
- Norma ABNT-NBR 14.653-4:2002, *Avaliação de bens - Parte 4: Empreendimentos*

- Norma ABNT-NBR 14.653-5:2006, Avaliação de bens - Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral
- Norma ABNT-NBR 14.653-6:2008, Avaliação de bens - Parte 6: Recursos naturais e ambientais
- Norma ABNT-NBR 14.653-7:2009, Avaliação de bens - Parte 7: Patrimônios históricos
- Pesquisa nacional Fipe Zap. <https://www.zapimoveis.com.br/>

14. VISTORIA "IN LOCO", METODOLOGIA ADOTADA E MÉTODOS CONCLUSIVOS

A vistoria realizada nos empreendimentos objeto da lide pautou a metodologia de trabalho, com avaliação da situação em observância a boa técnica e às Normas Técnicas da ABNT, em especial à NBR-13.752 - Perícias de Engenharia na Construção.

O Método do trabalho pericial pautou suas conclusões em provas concretas, obtidas na vistoria e nas pesquisas, normatização e bibliografia dos assuntos técnicos tratados.

Os dados foram coletados mediante acompanhamento das partes, e as conclusões são aportadas nas matérias relacionadas ao assunto, principalmente as Normas Técnicas da ABNT.

Os dados foram coletados mediante acompanhamento das partes, e as conclusões são aportadas nas matérias relacionadas ao assunto, principalmente as Normas Técnicas da ABNT.

15. CONCLUSÃO TÉCNICA

Considerando os trabalhos desenvolvidos, percepções da vistoria, anotações de trabalho e respostas aos quesitos elaborados, os principais elementos necessários ao esclarecimento das questões técnicas da lide são:

- Trata-se de um terreno, com área total de 353,21 m², contendo uma edificação de uso residencial, localizado na Rua VB-01, Quadra 05, Lote 35, no Loteamento Jardim Vista Bela, município de Goiânia-GO. O imóvel está inserido em uma região dotada de ampla infraestrutura urbana e beneficiada por melhoramentos públicos;
- De acordo com o cálculo realizado, este descrito objetivamente no capítulo 10 de vistoria, o valor do imóvel objeto da lide é de **R\$ 621.826,37 (seiscentos e vinte e um mil oitocentos e vinte e seis reais e trinta e sete centavos) referência junho de 2025;**
- Já seu valor médio de aluguel soma o montante de **R\$ 2.487,31 (dois mil quatrocentos e oitenta e sete reais e trinta e um centavos), por mês,** considerando toda a área do terreno objeto da lide

16. TERMO DE ENCERRAMENTO

O perito designado encerra o presente Laudo, totalizando 20 (vinte) folhas, mais anexos, sendo todas impressas de um só lado e rubricada nesta página.

Grato pela confiança depositada por v. Exa. Neste profissional e sempre à vossa disposição. Nestes termos peço deferimento.

Goiânia, 05 de junho de 2025.



MATHEUS SAMPAIO MELLO - ENGENHEIRO CIVIL - CREA 1016768630/D-GO - (62) 99147-5579

Rua 54, N.142, Jd. Goiás – Goiânia-GO – CEP 74.810.220

17. ANEXOS:

- 1) Pesquisa ZAP Imóveis para avaliação;