TRINDADE - 1ª VARA CIVEL
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 08/07/2026 17:03:47

Relatório Técnico de Avaliação



EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL-
– Rua 05, n° 97, qd.13, lt. 03, Bairro Santuário -
Trindade GO

Processo Digital: 0050176-93.2003.8.09.0149
Natureza: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
Requerente: AGENCIA DE FOMENTO DE GOIAS
Requerido: ANTONIO ROSA NERY E CIA LTDA

Perito: Luiz Henrique Silva de Morais

Trindade-GO, 14 de novembro de 2024.

Luiz Henrique Silva de Morais
Consultor Imobiliário, Engenheiro Agrônomo, Agrimensor, Perito Judicial.
Creci-Go 10.362 CREA-GO 2.101/D - Contato 62 982 056 441

TRINDADE - 1ª VARA CÍVEL
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 08/07/2026 17:03:47

AO JUÍZO DA 1ª VARA CÍVEL & INFÂNCIA E JUVENTUDE DA COMARCA DE TRINDADE GO

Processo Digital: 0050176-93.2003.8.09.0149

Natureza: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Requerente: AGENCIA DE FOMENTO DE GOIAS

Requerido:ANTONIO ROSA NERY E CIA LTDA

1. Apresentação

Atendendo a nomeação deste juizado, em decisão de 17/04/2024 este perito, Luiz Henrique Silva de Morais, em 27 de agosto de 2024, nos dirigimos à propriedade do ANTONIO ROSA NERY , o imóvel de perímetro urbano neste município de Trindade GO no horário marcado; presentes este perito, o Sr. Luiz Henrique Santos e o requerido Antonio Rosa Nery.



Na foto acima, da esquerda para a direita: Sr. Luiz Henrique Santos e Antonio Rosa Nery.

TRINDADE - 1ª VARA CIVEL
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 08/07/2026 17:03:47

Foi visitado o imóvel em questão, observado suas condições logísticas, topográficas, valor imobiliário e buscado dados negociais neste local e condições semelhantes, em Trindade Goiás, e ofertas e dados sobre o tipo de imóvel ali encontrado, na Internet, com a finalidade de determinar o valor.

O trabalho foi executado por este perito na função de corretor de imóveis e contou com a colaboração da estagiária de avaliações, acadêmica de agronomia Maria Clara Miranda.

2. Objetivo e finalidade

O presente trabalho visa complementar os laudos avaliatórios apresentados no processo, não necessariamente seguindo todas as exigências da norma técnica da ABNT, pois a quantidade de dados obtida é pequena e houve necessidade de ponderar em relação as diferenças de especificações entre imóveis. Visa esclarecer ao juízo os pontos reclamados pelo requerido de forma a fundamentar e atualizar dados para estabelecimento de uma adequada avaliação aos requeridos pela Execução de Título Extrajudicial constituída pela AGÊNCIA DE FOMENTO DE GOIAS.

2.1 -Métodos e critérios adotados

Adotamos o método comparativo direto de dados de mercado observadas as características intrínsecas do bem avaliado. A pesquisa de valores foi realizada posteriormente em contatos com profissionais de consultoria imobiliária, empresas destes ramos e anúncios na internet.

Cada imóvel tem suas especificidades. Este em particular situado em perímetro urbano em Trindade, com endereço Rua 05, n° 97, qd.13, lt. 03, Bairro Santuário, com uso comercial.

TRINDADE - 1ª VARA CÍVEL
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 08/07/2026 17:03:47

3. O imóvel

3.1 DADOS DA PROPRIEDADE

Proprietário: ANTONIO ROSA NERY

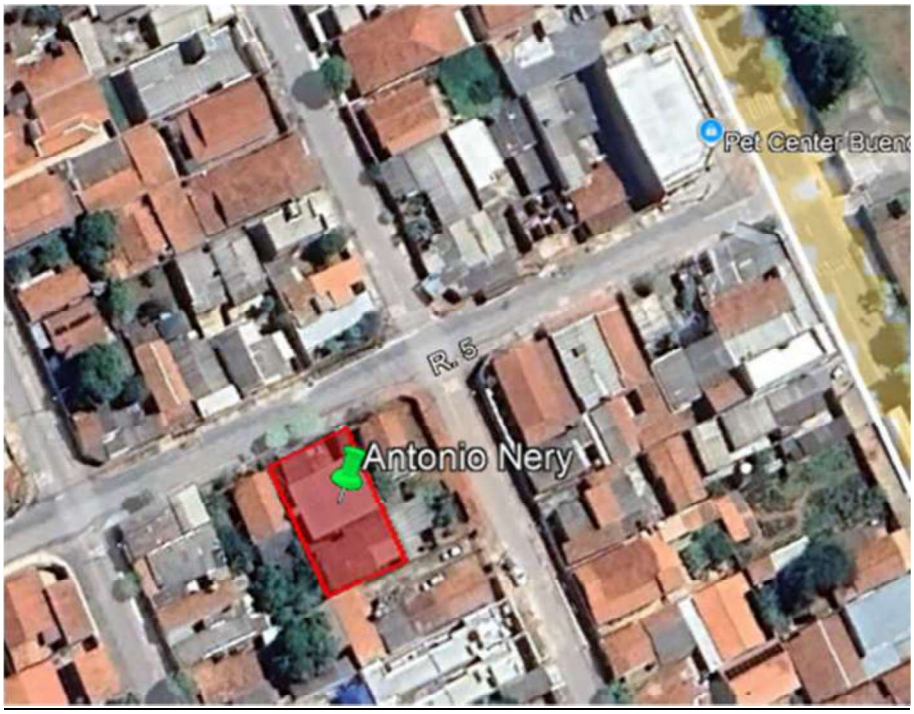
Propriedade: Rua 05, n° 97, qd.13, lt. 03, Bairro Santuário, Trindade GO.

CNPJ: 04.223.408/0001-83

Município: Trindade – GO

Matrícula: 16, CRI de Trindade GO,

Área da propriedade:450 m².



TRINDADE - 1ª VARA CÍVEL
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 08/07/2026 17:03:47



A seguir identificação encontrada no laudo a inicial:

> ANTÔNIO ROSA NERY & CIA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 03.918.382/0001-25, com sede à Rua 05, n.º 97, Qd. 13, Lt. 03, Bairro Santuário , Trindade - Goiás neste ato por seu representante legal, Sr. ANTÔNIO ROSA NERY, brasileiro, solteiro, mecânico, inscrito no CPF sob o n.º 191.696.551-20, residente e domiciliado à Rua 05, n.º 97, Bairro Santuário , Trindade - Goiás.

3.2 - Uso Atual -

Uso Atual como se observa a seguir:

Comercial: 20 m² do imóvel está sendo utilizado como uma loja e 156 m² por uma oficina de carros.

Domiciliar: 125 m² do imóvel está ocupado pela casa em que o requerido mora.

Área Total: 450 m²

A seguir dados encontrados no laudo a inicial:

TRINDADE - 1ª VARA CÍVEL
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 08/07/2026 17:03:47



Na imagem adaptada do Google Earth acima vemos a área do imóvel do requerido e o seu uso.

3.3 - Localização:

Município de Trindade – Go

Coordenadas em graus decimais:

Latitude: -16.663907°

Longitude: -49.481165°

Fuso 22k

TRINDADE - 1ª VARA CIVEL
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 08/07/2026 17:03:47



3.4 -Infraestrutura Urbana

Possui infraestrutura urbana total: redes hidrossanitárias, elétricas/ telefônicas, calçamento, asfalto, iluminação pública, energia elétrica.

3.5 -Uso atual, vocação e proximidades :

O imóvel está sob uso comercial e domiciliar, localizado a 370 metros do Santuário Basílica Divino Pai Eterno, posição central na cidade de Trindade acesso rápido e fácil a faculdades, escolas, supermercados e hospitais.

3.6 - Serviços Públicos: o acesso é regular. Propriedade servida por energia e logística de acesso, passagem pela Rua 5, próxima a Av. Cel. Gabriel Alves de Carvalho.

3.7 - Características do Imóvel –

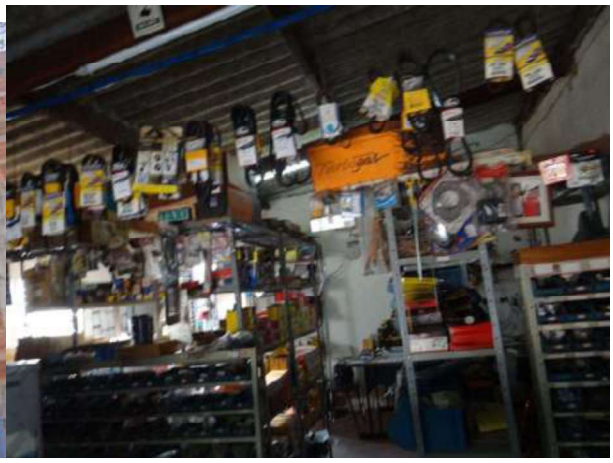
Construção Comercial, contendo: Uma sala comercial sem forro, com cobertura de telha fibrocimento, dois banheiros sociais ambos sem forro e com cobertura de telha fibrocimento, um galpão metálico, com cobertura de telha de zinco, aberto, sem fechamento de alvenaria.

Construção Residencial, contendo: Área de serviço, cozinha, área coberta, sala de estar, sala de jantar, dois quartos, um banheiro, com cobertura de telha fibrocimento, forro de gesso apenas nos quartos, piso de cerâmica, portas de aço, em bom estado de conservação.

Fotografias oficina :




Fotografia loja:

Fotografia banheiro oficina:

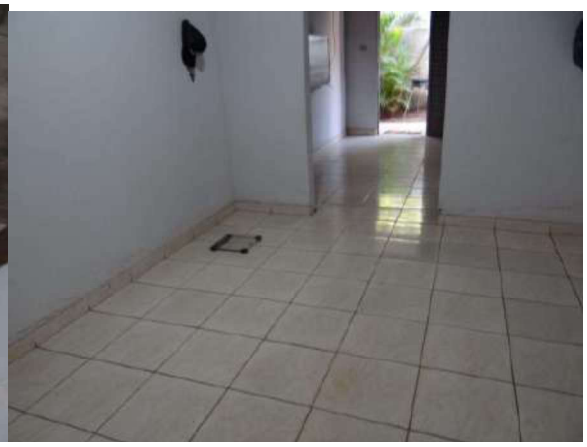



Fotografias casa:

TRINDADE - 1ª VARA CIVEL
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 08/07/2026 17:03:47

TRINDADE - 1ª VARA CÍVEL
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 08/07/2026 17:03:47







4 - Imóveis observados:

Casas e lotes localizados próximos ao Santuário Basílica Divino Pai Eterno, Trindade-Go.

Luiz Henrique Silva de Morais
Consultor Imobiliário, Engenheiro Agrônomo, Agrimensor, Perito Judicial.
Creci-Go 10.362 CREA-GO 2.101/D - Contato 62 982 056 441

TRINDADE - 1ª VARA CÍVEL
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 08/07/2026 17:03:47

Em nossa pesquisa em anexo, encontramos os dados abaixo:

Item	Região	Área útil/m²	Características	Valor R$1000	Valor por m²	Fonte	Contato
1	Trindade Setor Ana Rosa	183	Sobrado	R$900,00	R$4.918,0	Gradianni Silva	62 99118 1503
2	Trindade Bairro Santuário	400	Comercio na frente e barracões na parte de trás do imóvel	R$370,00	R$925,00	Grazianni Silva	62 9118-1503
3	Trindade Bairro Santuário	214,5	3 quartos	R$550,00	R$2.564,1	Renato Borges	(62) 99497-2624
4	Trindade Bairro Santuário	214,5	2 quartos	R$550,00	R$2.564,1	Renato Borges	(62) 99497-2624
5	Trindade Bairro Santuário	450	lote	R$800,00	R$1.777,7	Resultar Gestão Comercial - L	(62) 99805-5878
6	Trindade Setor Ana Rosa	117	3 quartos	R$310,00	R$2.649,5	FÁBIO TRINDADE	(62) 98518-3978
7	Trindade Bairro Santuário	390	lote	R$250,00	R$641,02	Sabrina Campos	62993686512
8	Trindade ST CRISTINA II EXPANSÃO	180	3 quartos	R$310,00	R$1.722,2	FÁBIO TRINDADE	(62) 98518-3978
Total				R$4.040,00	R$17.761,8		
Média				R$505,00	R$2.220,2		

Para a realização da homogeneização se desconsiderar os itens 1 e 5 .

4.1 -- Homogeneização

Este perito esclarece que os fatores de homogeneização arbitrados para os diversos elementos obtidos e considerados, levaram em conta a experiência pessoal deste perito corroborada com opiniões de colegas corretores do mercado.

TRINDADE - 1ª VARA CÍVEL
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 08/07/2026 17:03:47

Influíram para a obtenção do valor efetivo de mercado, o fato de serem ofertas, a localização dos imóveis no próprio bairro, a área das casas e sua influência na procura de imóveis e custos de produção, o fator conservação dos imóveis e ainda o seu padrão construtivo e de acabamento, em relação ao imóvel em avaliação, a alta valorização e procura da região e a versatilidade do imóvel que apresenta função comercial além de residencial.

Elemento	Valor/m²	Área	Fator oferta	Fator localização	Fator Área	Fator conservação	Fator padrão	Fator total	Homogeneização
2	925	400	0,9	1	1	1	1,1	5	1.017,5
3	2.564,10	214,5	0,9	1	1,1	0,5	0,4	3,9	1.025,64
4	2.564,10	214,5	0,9	1	1,1	0,5	0,4	3,9	1.025,64
6	2.649,57	117	0,9	1,1	1,2	0,5	0,4	4,1	1.059,82
7	641,02	390	0,9	1	1	1,2	1,2	5,3	769,224
8	1.722,22	180	0,9	1,2	1,2	0,5	0,6	4,4	1.033,33
Média total									988,52

Assim obtém-se a média de valor homogeneizado de R$ 988,52 por metro quadrado para as condições do imóvel avaliado, resultando para o imóvel 450 m² o valor de R$ 444.834,00.

5 - Avaliação

Consideradas as características do imóvel observado, sua localização, a facilidade de acesso a serviços, a versatilidade de utilização, e ponderados os fatores de mercado, opino que o imóvel considerado tem um valor real de **R$444.834,00. (QUATROCENTOS E QUARENTA E QUATRO MIL OITOCENTOS E TRINTA E QUATRO REAIS).**

Luiz Henrique Silva de Morais
Consultor Imobiliário, Engenheiro Agrônomo, Agrimensor, Perito Judicial.
Creci-Go 10.362 CREA-GO 2.101/D - Contato 62 982 056 441

6 – Conclusão

Este perito neste PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, espera ter atendido ao questionamento formulado no presente processo e coloca-se à disposição das partes e do juízo para esclarecimentos.

Nestes termos encaminha ao Juízo suas conclusões.

Luiz Henrique Silva de Morais,

Trindade – Go, 14 de dezembo de 2024.

TRINDADE - 1ª VARA CIVEL
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 08/07/2026 17:03:47

7 Bibliografia Consultada

Carvalho, Eliezer Furtado – Perícia Agronômica e Ambiental, Editora Kelps, 2ª Edição, Goiânia, 2011.

Carvalho, Eliezer Furtado – Perícia Agronômica – elementos básicos – Gráfica e Editora Vieira, Goiânia, 2001.

Maia Neto, Francisco, Roteiro Prático de Avaliações e Perícias Judiciais, 4ª Edição, Del Rey, Belo Horizonte, 1998.

Schlichta, Jackson Luiz e outros, Efeito das Linhas de Transmissão no Valor das Propriedades, XIX COBREAP - Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias - IBAPE/PR – 2017.

TRINDADE - 1ª VARA CIVEL
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 08/07/2026 17:03:47

TRINDADE - 1ª VARA CÍVEL
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 08/07/2026 17:03:47

8 ANEXO - Imóveis à venda em Trindade - GO

1 Sobrado disponível st Ana Rosa (trindade).

💰Valor r$ 900.000,00 financia qualquer banco.

3/4 sendo uma suíte

2 banheiros sociais

Garagem 2 carros

Area construída 183m2

Espaço para piscina

Sobrado de esquina

Ótima localização

Agende a sua visita

📲(62)991181503

Creci 32322



TRINDADE - 1ª VARA CIVEL
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 08/07/2026 17:03:47

2 Imóvel valor 370.000,00

Lote é grande 400m2

Oportunidade

Próximo igreja nova

Agende a sua visita

📲(62)991181503

Creci 32322



Luiz Henrique Silva de Morais
Consultor Imobiliário, Engenheiro Agrônomo, Agrimensor, Perito Judicial.
Creci-Go 10.362 CREA-GO 2.101/D - Contato 62 982 056 441

3 Casa com 3 Quartos à venda, 214m² - Santuário

(Código do anunciante: CRB243 | Código no Zap: 2669168304)

Casa alto padrão Bairro Santuário.

Aos pés da Basílica.

Rua 2, 1 - Santuário, Trindade - GO

- Lote com 214,50 m ²

- 150 m ² construídos

- 1 suíte com closet

- 2 quartos

- 2 banheiros sociais

- Área de lazer integrada

- Piscina com aquecedor e Hidro

- Area de serviço

- Garagem para 3 carros

- Sala com pé direito duplo

Toda no porcelanato, e roda pé embutido.

Mais 25m² de piscina e deck

Valor 550.000

Renato Borges

(62) 99497-2624

CRECI 36.233

Luiz Henrique Silva de Morais
Consultor Imobiliário, Engenheiro Agrônomo, Agrimensor, Perito Judicial.
Creci-Go 10.362 CREA-GO 2.101/D - Contato 62 982 056 441

TRINDADE - 1ª VARA CÍVEL
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 08/07/2026 17:03:47

TRINDADE - 1ª VARA CÍVEL
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 08/07/2026 17:03:47



4 Casa com 2 Quartos à venda, 214m² - Santuário 550.000

(Código do anunciante: UTUD61 | Código no Zap: 2737641119)

Casa alto padrão Bairro Santuário Trindade.

Avenida Coronel Gabriel Alves de Carvalho, 1 - Santuário, Trindade - GO

- Lote com 214,50 m²

- 150 m² construídos

- 1 Suíte com closet

- 2 Quartos

- 2 Banheiros sociais

- Área de lazer integrada

- Piscina com aquecedor e Hidro

- Área de serviço

- Garagem para 3 carros

- Sala com pé direito duplo

Luiz Henrique Silva de Morais
Consultor Imobiliário, Engenheiro Agrônomo, Agrimensor, Perito Judicial.
Creci-Go 10.362 CREA-GO 2.101/D - Contato 62 982 056 441

TRINDADE - 1ª VARA CÍVEL
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 08/07/2026 17:03:47

-Toda no porcelanato

-Roda pé embutido

-Com 25m² de piscina e deck.



---

5 Terreno / Lote / à venda, 450m² - Santuário

R$ 800.000

Rua 6 - Santuário, Trindade - GO

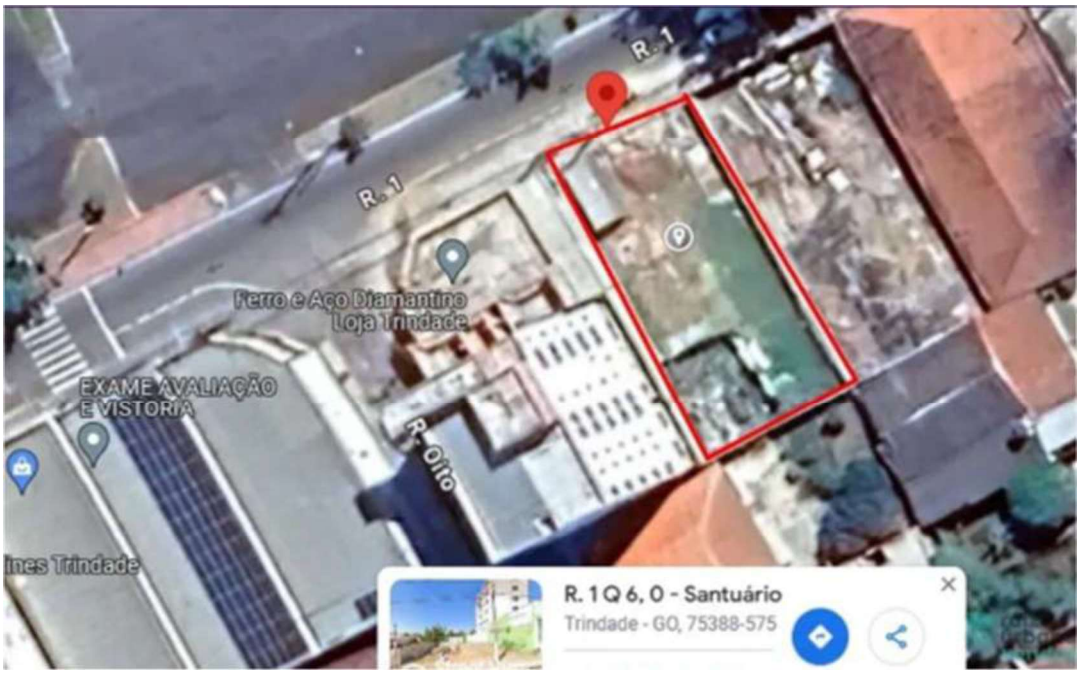
(Código do anunciante: 6783 | Código no Zap: 2726390069)

🏠 Venda de Lote na Vila Bairro do Santuário 🏠 ◇ Em frente ao Santuário Basílica do Divino Pai Eterno; ◇ 450.0m² de área total; ◇ Com ótima localização; ◇ Próximo de supermercados e comércios locais. Aproveite essa oportunidade única para adquirir

TRINDADE - 1ª VARA CIVEL
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 08/07/2026 17:03:47

um lote espaçoso e bem localizado na Vila Bairro do Santuário. Ideal para construir ou investir em um empreendimento imobiliário.Agende sua visita e venha conferir de perto todas as vantagens que esse lote tem a oferecer. Não perca essa chance, entre em contato conosco agora mesmo!Entre em contato pelo telefone .

(62) 99805-5878



---

6 Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 117 m² por R$ 310.000

(Código do anunciante: Delcides St Ana Rosa | Código no Viva Real: 2716016993)

Casa em Trindade Go, 3 quartos sendo uma suíte, área de lazer com churrasqueira.

Avenida Raimundo de Aquino, 1 - Setor Ana Rosa, Trindade - GO

R$: 310.000,00

Luiz Henrique Silva de Morais
Consultor Imobiliário, Engenheiro Agrônomo, Agrimensor, Perito Judicial.
Creci-Go 10.362 CREA-GO 2.101/D - Contato 62 982 056 441

TRINDADE - 1ª VARA CÍVEL
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 08/07/2026 17:03:47

- 3 Quartos sendo um Suítee.

- Banheiros Social.

- Sala ampla

- Cozinha

- Área Gourmet com churrasqueira a carvão

- Área de serviço

- Área de lazer com churrasqueira

- Obs: Laje...

ÁREA DE TERRENO: 230

ÁREA CONSTRUÍD: 125

SITE: flcorretordeimoveiscombr

NSTAGRAM: fabiotrindadecorretorrr

FABIO TRINDADE CRECI: 25580

(62) 98518-3978



7 Vendo Lote de 390 m2.

🔶**Para fazer: espaço de festas, pousada, kit nets, apartamentos, sobrado, hotel, etc.**

🏷**Valor** 💰 **R$ 250.000,00**

Luiz Henrique Silva de Morais
Consultor Imobiliário, Engenheiro Agrônomo, Agrimensor, Perito Judicial.
Creci-Go 10.362 CREA-GO 2.101/D - Contato 62 982 056 441

TRINDADE - 1ª VARA CIVEL
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 08/07/2026 17:03:47

⛪ **Próximo a Basílica do Divino Pai eterno.**

💫**Rua 6 n. 226 Bairro Santuário. Trindade - Goiás.**

Venda

Sabrina Campos

Corretora de imóveis

Creci 13.259

☎ **62993686512**



8 LINDA CASA EM TRINDADE GO.

ST CRISTINA II EXPANSÃO,

VALOR: 310MIL

-3 DORMITÓRIOS SENDO UM SUÍTE COM CLOSET

-BANHEIRO SOCIAL

-SALA INDIVIDUAL

-COZINHA AMPLA

-LAVANDERIA COBERTA,

-GARAGEM COBERTA ATÉ 3 VEÍCULOS

-TODA NO PORCELANATO, ACABAMENTO DIFERECIANDO..

ÁREA DE TERRENO: 180M²

ÁREA CONSTRUÍDA: 126,35M²



TRINDADE - 1ª VARA CÍVEL
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 08/07/2026 17:03:47