



João Bosco Ribeiro
Graduado em Negócios Imobiliários
Pós-graduado em Direito Imobiliário
Bacharelado Geografia (mapas, plantas e geoprocessamento)
CNAI: 5455 CRECI 14.601

AO JUÍZO DA 28ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GOIÂNIA DO ESTADO DE GOIÁS

Processo: 0281909-76

Polo ativo (s): Lourdes Maria de Jesus

Polo passivo (s): Cícero Belchior Carneiro - Espólio

Perito Nomeado: João Bosco Ribeiro de Souza Júnior

Objetivo: Perícia judicial

Valor: R\$ 13.538,61
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - 6ª UPP VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 05/12/2024 10:36:14

JBR Assessoria

cel. e whatsapp: (062) 9.8434-0734

e-mail: joaboscoh@yahoo.com.br

Av: Neddermeyer, quadra 233, lote 04, Setor Cidade Jardim, Goiânia, Goiás



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/11/2022 17:56:02

Assinado por ANA PAULA SOUZA DE OLIVEIRA

Localizar pelo código: 109087655432563873234974795, 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 Geografia (mapas, plantas e geoprocessamento)
CNAI: 5455 CRECI 14.601

MEMORIAIS

Motivação dos trabalhos: Nomeação judicial da 28 Vara Cível da Comarca de Goiânia – Excelentíssimo(a) Sr.(a) Dr.(a) Sandro Cássio de Melo Fagundes.

Objeto: sala de nº 813, do 8º andar do Edifício ANHANGUERA e a respectiva fração ideal de 5,112metros quadrados dos lotes 64,66,30 e 32 da quadra 21, sito à Avenida Anhaguera esquina com Tocantins Setor Central, nesta capital, com área de 1.000,00 metros quadrados.

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.

Referência quanto as leis e normas consideradas para realização dos trabalhos periciais: ABNT NBR 14.653-2 de 2011, Resolução 1066/2007, e Ato Normativo 001/2011 do Cofeci.

Data do início dos trabalhos – lapso temporal das atividades: Início no dia 13 de outubro de 2022, as 15hs:00 no objeto da lide

Valor da avaliação do objeto:

91.256,71	Valor do Limite Superior
R\$ 82.320,62	{MÉDIA DO IMÓVEL} Valor do Imóvel avaliando
73.384,54	Valor do Limite Inferior

JBR Assessoria
cel. e whatsapp (062) 9.8434-0734
e-mail: joaboscoh@yahoo.com.br
Av: Neddermeyer, quadra 233, lote 04, Setor Cidade Jardim, Goiânia, Goiás

Valor: R\$ 13.538,61
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - 6ª UPP VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 05/12/2024 10:36:14





LAUDO PERICIAL

1.0 - INTRODUÇÃO

Visa o presente parecer atender a nomeação do *Excelentíssimo(a) Sr.(a) Dr.(a) Sandro Cássio de Melo Fagundes*, onde realiza a nomeação desse auxiliar, (evento 94), que determina o seguinte

“Sendo assim, diante da disparidade entre o valor apurado e aquele apontado pela parte executada, revela-se a necessidade de nomeação de perito (art. 873, inciso I, do CPC/2015).

Assim, tendo em vista a discordância da parte executada quanto à avaliação realizada pelo oficial de justiça no evento nº 83, nomeio perito o Sr. João Bosco Ribeiro de Souza Júnior, corretor de imóveis, inscrito no CRECI nº 14.601, estabelecido na Avenida Neddermeyer, Qd. 233, Lt. 04, Cidade Jardim, nesta capital, telefone nº 3558-3480 e nº 98434-0734, para que proceda a avaliação do imóvel penhorado.”

2.0 - OBJETIVO DO(S) TRABALHO(S)

O objetivo de o presente parecer atender de forma escrupulosa a determinação judicial do (evento 94). Diante da determinação do(a) Doutri Magistrado(s), os trabalhos foram instruídos na identificação das características do objeto, examinando a vocação do referido imóvel, apurando dos padrões que maximizam e mitigam o alcance mercadológico do bem. Todo o trabalho carreado no que preconiza os ditames da NBR 14.653-2 e, Resolução 1066 do Cofeci.

3.0 - IDENTIFICAÇÃO - DESCRIÇÃO DO(S) OBJETO(S)

Um conjunto Comercial designado por sala de nº 813, do 8º andar do Edifício ANHANGUERA e a respectiva fração ideal de 5,112 metros quadrados dos lotes 64,6630 e 32 da quadra 21, sito à Avenida Anhaguera esquina com Avenida Tocantins, Setor Central, nesta capital, com área de 1.000,00 metros quadrados.



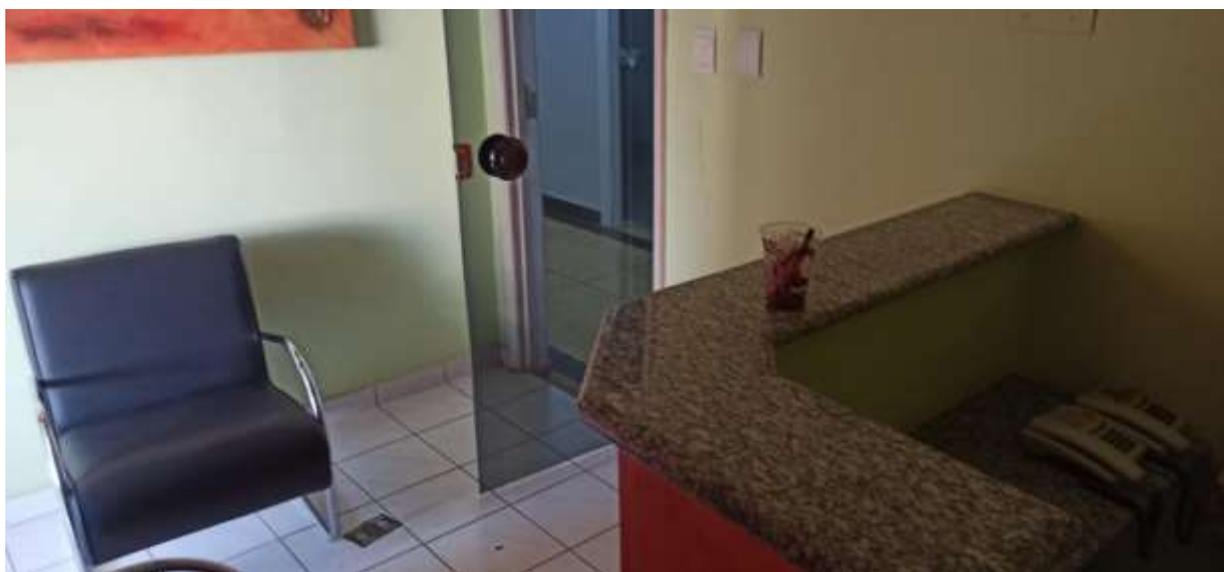


João Bosco Ribeiro
Graduado em Negócios Imobiliários
Pós-graduado em Direito Imobiliário
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios
Bacharelado Geografia (mapas, plantas e geoprocessamento)
CNAI: 5455 CRECI 14.601

Trata-se de uma sala comercial, possuindo acesso de porta em material em vidro, piso convencional (cerâmica), pequena recepção (balcão), pequena cozinha com pia de granito, estante-armários em madeira (acomodação de livros), 02 banheiros sendo 01 direcionado para os clientes da recepção do escritório, e o outro para os colaboradores que trabalham na sala, e teto com rebaixamento em gesso. Junto a isso, possuindo 02 salas separadas por divisórias.

Quanto ao estado de conservação do imóvel, este demonstrou estar regular, apta para a utilização comercial e acomodação de terceiros. Possuindo uma agradável ventilação e luminosidade natural.

3.1 – Imagens do objeto



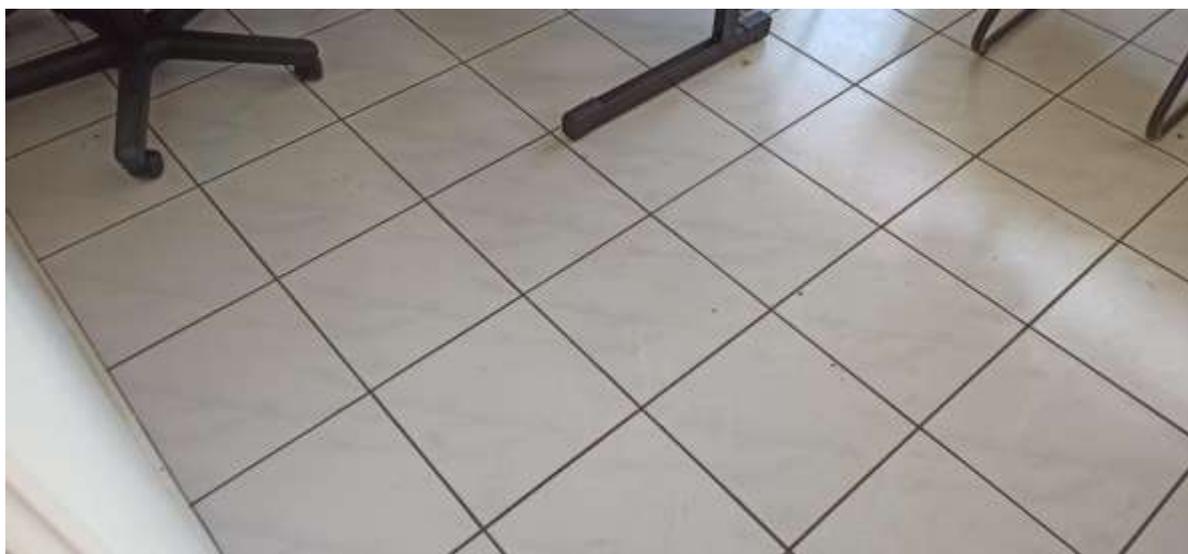
JBR Assessoria
cel. e whatsapp (062) 9.8434-0734
e-mail: joaboscoh@yahoo.com.br
Av: Neddermeyer, quadra 233, lote 04, Setor Cidade Jardim, Goiânia, Goiás

Valor: R\$ 13.538,61
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - 6ª UPP VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 05/12/2024 10:36:14





João Bosco Ribeiro
Graduado em Negócios Imobiliários
Pós-graduado em Direito Imobiliário
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios
Bacharelado Geografia (mapas, plantas e geoprocessamento)
CNAI: 5455 CRECI 14.601



Valor: R\$ 13.538,61
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - 6ª UPP VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 05/12/2024 10:36:14

JBR Assessoria
cel. e whatsapp (062) 9.8434-0734
e-mail: joaboscoh@yahoo.com.br
Av: Neddermeyer, quadra 233, lote 04, Setor Cidade Jardim, Goiânia, Goiás



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

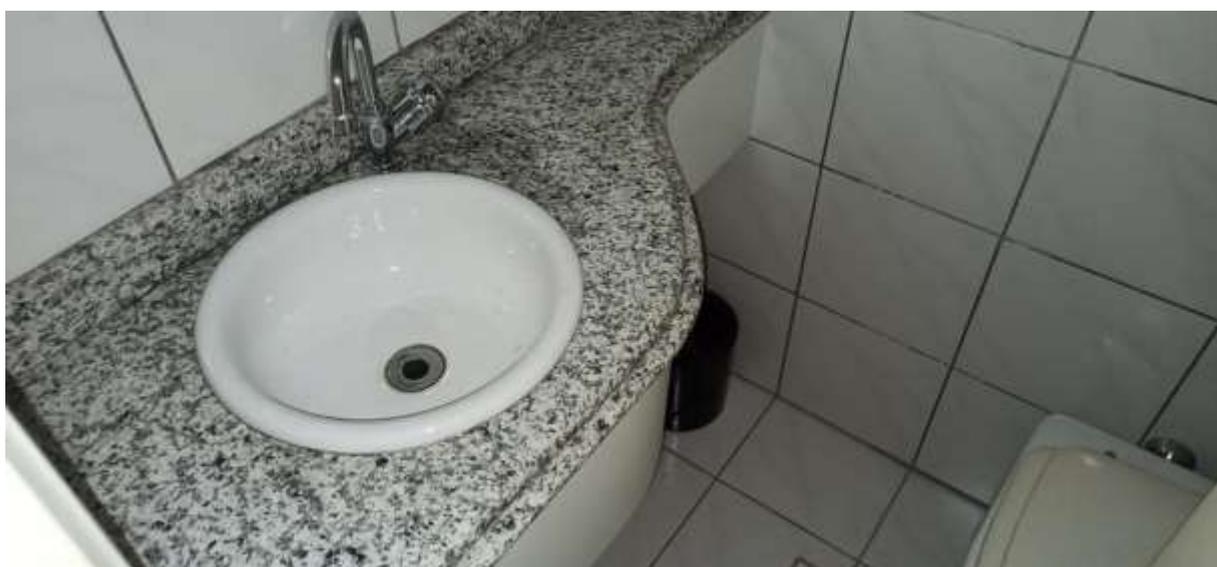
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/11/2022 17:56:02

Assinado por ANA PAULA SOUZA DE OLIVEIRA

Localizar pelo código: 109087655432563873234974795, 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 Geografia (mapas, plantas e geoprocessamento)
CNAI: 5455 CRECI 14.601



Valor: R\$ 13.538,61
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - 6ª UPP VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 05/12/2024 10:36:14

JBR Assessoria
cel. e whatsapp (062) 9.8434-0734
e-mail: joaboscoh@yahoo.com.br
Av: Neddermeyer, quadra 233, lote 04, Setor Cidade Jardim, Goiânia, Goiás



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/11/2022 17:56:02

Assinado por ANA PAULA SOUZA DE OLIVEIRA

Localizar pelo código: 109087655432563873234974795, 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 Geografia (mapas, plantas e geoprocessamento)
CNAI: 5455 CRECI 14.601



Valor: R\$ 13.538,61
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - 6ª UPP VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 05/12/2024 10:36:14

4.0 - VISTORIA DO(S) IMÓVEL(S)

Agendado os trabalhos periciais, conforme (evento 137), sendo para o dia 18 de outubro de 2022, sendo às 15hs:00 no objeto da lide. Onde na ocasião, compareceu a advogada Dra. Marcia Inácia dos Anjos, inscrita na OAB: 25.779 (representando o polo passivo).

Iniciada neste instante as diligências no imóvel periciado, (edificações-áreas), verificando os padrões construtivos – aferições de áreas - disposição das edificações e, análises em face dos acabamentos internos/avarias.

JBR Assessoria
cel. e whatsapp (062) 9.8434-0734
e-mail: joaboscoh@yahoo.com.br
Av: Neddermeyer, quadra 233, lote 04, Setor Cidade Jardim, Goiânia, Goiás



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/11/2022 17:56:02

Assinado por ANA PAULA SOUZA DE OLIVEIRA

Localizar pelo código: 109087655432563873234974795, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Após essa fase inaugural, os trabalhos se desdobraram no zoneamento do imóvel, no objetivo de colher dados frente ao comportamento de mercado da macrorregião.

5.0 - METODOLÓGIA PERICIAL

Referente a 1ª área, 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 imóvel avaliando. Sendo realizada o trato com a média dos dados totais, expurgação de dados suspeitos, desvio padrão, coeficiente de variação e saneamento amostra. 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 avaliando;
- b) Constituam amostras onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do **centroide** amostral;
- c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamento e etc.);
- d) Em relação ao bem avaliando, 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 quantificadas 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, reconheci e identifiquei o imóvel periciado, desconsiderando e considerando características de outros imóveis assemelhados. Não permitindo perder o foco do modelo do objeto imóvel, sendo calculista em medir as variáveis de cada item assemelhado da tabela amostral.

Para melhor compreensão frente à metodologia avaliatória, esta deverá conter comunicabilidade entres as amostras lançadas a comparação e o objeto da lide.

Referente a fundamentação técnica, este trabalho foi instruído, não através de (**prova singular**), mas calçado com vasta estrutura probatória, que, possibilitou uma sustentação segura para o deslinde do processo. Vejamos abaixo as diligencias realizadas:

- Diligencia no imóvel, com objetivo de executar exame técnico no bem periciado, isto para realizar análise científica das dimensões do bem e o aproveitamento no tange o alcance mercadológico do imóvel;





- Entrevista com operadores do mercado, isto para apurar valores de bens vendidos e ofertados, estes, assemelhados do objeto da perícia, levando em consideração, estritamente dados científicos e dispensadas opiniões de mercado;
- Análise mercadológica do zoneamento do bem, registrando as “*reais influências mercadológicas que recaem sobre imóvel*”, 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 os objetos à realidade encontrada. Não abarca expectativa de incorporações sobre o imóvel, alterações de projetos arquitetônico-estruturais e futuras edificações comerciais no zoneamento do imóvel, estes que, possam maximizar os frutos do imóvel.

6.0 - ANÁLISE DA MACRORREGIÃO – DIAGNOSTICO DE MERCADO

O zoneamento do objeto periciado possui característica de predominância comercial. No que trata as principais características urbanísticas, destaca-se torre comerciais com idade de 30 a 40 anos em sua de edificação em sua maioria, onde a maioria delas, não possui vaga de garagens. O projeto arquitetônico das torres, possui linhas simétricas e na maioria dos condomínios comerciais da região central, possui em média até 10 pavimentos.

O centro da capital Goiana possui arquitetura - estilo Art Déco, com destaque para o Mercado Central, Parque Mutirama e o Parque Botafogo. A tradicional igreja católica Catedral, tem perpetuado sua beleza, no acolhimento dos moradores da região central. Junto a isso, o Centro de Convenções de Goiânia, localizado na Avenida Tocantins, onde recebe a maior dos eventos comerciais da capital.

Quanto ao mercado imobiliário desta região, nota-se uma generosa oferta de bens imóveis comerciais, possuindo um público consumidor restrito, direcionados em especial, àqueles que possuem relações residenciais ou comerciais na macrozona central.

A macrorregião do objeto periciado apresenta:

- Escolas públicas e particulares de ensino médio (...);
- Posto de saúde (...);

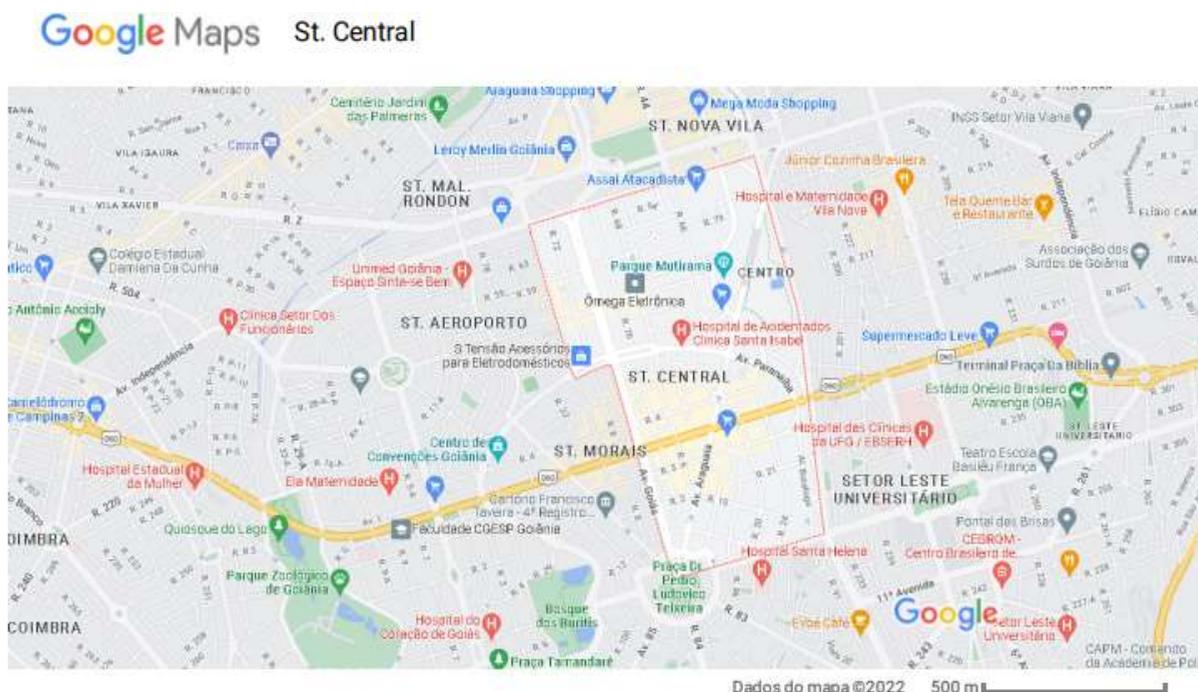




João Bosco Ribeiro
Graduado em Negócios Imobiliários
Pós-graduado em Direito Imobiliário
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios
Bacharelado Geografia (mapas, plantas e geoprocessamento)
CNAI: 5455 CRECI 14.601

- Postos de combustíveis (...);
- Creches (...);
- Supermercado pequeno, médio e grande porte (...);
- Lojas de materiais de construção (...);
- Igrejas (...);
- Oficinas mecânicas (...);
- Bancos (...);
- Condomínios residências (...);
- Faculdades (...);
- Delegacia.
- Transportadoras (...);
- Restaurantes (...);
- Indústrias (...);
- Parques (...);
- Padarias (...).

6.1 - Imagem da macrorregião do objeto – plataforma Google Maps



JBR Assessoria
cel. e whatsapp (062) 9.8434-0734
e-mail: joaboscoh@yahoo.com.br
Av: Neddermeyer, quadra 233, lote 04, Setor Cidade Jardim, Goiânia, Goiás

Valor: R\$ 13.538,61
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - 6ª UPP VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 05/12/2024 10:36:14



7.0 - PESQUISA DE MERCADO DE BENS ASSEMELHADOS COM APLICAÇÃO DO FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO.

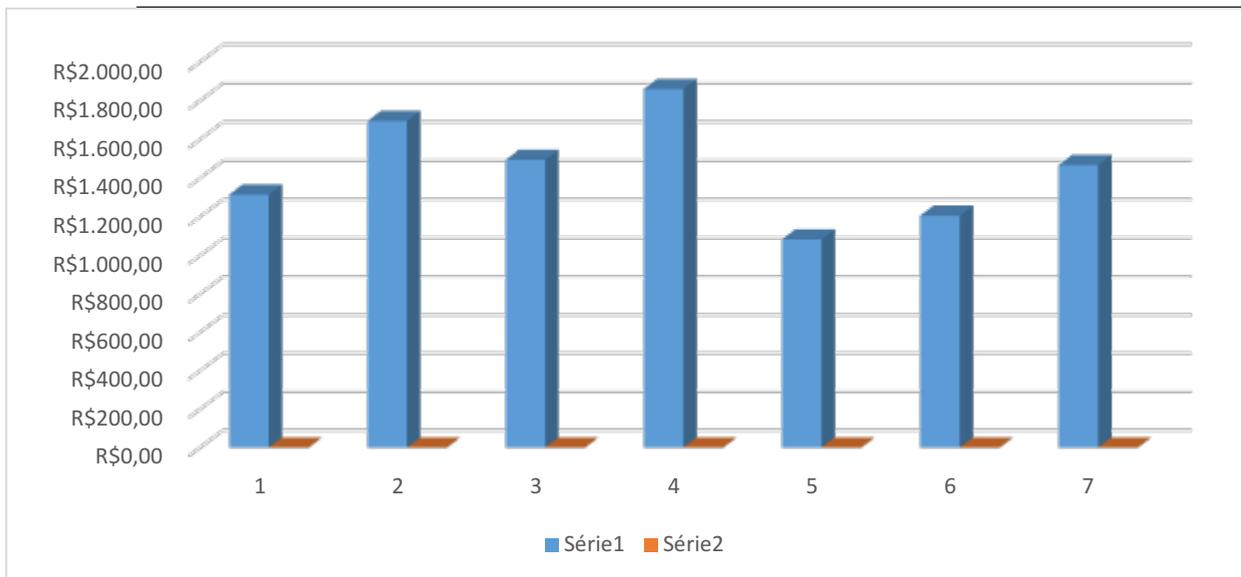
Itens	Localização	Caracterização	Contato	Área Total	Valor do Objeto	Valor do M ² Unitário Bruto	Fator Fonte Oferta	Fator Localização	Fator Dimensão	Homogeneizado
01	Avenida Anhanguera Setor Central, Edifício Rita de Albuquerque, Andar 10º Goiânia.	Sala Comercial	Tamara 3773-2909 62 9.9984-8248	28,00 m ²	R\$ 45.000,00	R\$ 1.607,14	0,90	1,00	0,91	R\$ 1.316,25
02	Avenida Goiás, Setor central, Edifício Dom João XI, Goiânia.	Sala Comercial	Eliane 62 3251-6120	52,00 m ²	R\$ 100.000,00	R\$ 1.923,07	0,90	1,00	0,98	R\$ 1.696,14
03	Avenida Anhanguera, Edifício, Setor Central, Goiânia.	Sala Comercial	Abadia 62 9.9233-1566 62 9.9331-8849	44,00 m ²	R\$ 70.000,00	R\$ 1.590,90	1,00	1,00	0,94	R\$ 1.495,45
04	Rua 4, número 515, Setor Central, Goiânia.	Sala Comercial	Lucia 62 9.9940-3373	45,47 m ²	R\$ 110.000,00	R\$ 2.419,17	0,90	0,90	0,94	R\$ 1.841,96
05	Rua 06, Edifício Drogasil, Setor Central, Goiânia.	Sala Comercial	Valeria 62 9.9437-4505	66,00 m ²	R\$ 85.000,00	R\$ 1.287,87	0,90	0,90	1,04	R\$ 1.084,90
06	Avenida Anhanguera, Setor Central, Edifício Moacir Teles, Goiânia.	Sala Comercial	Junior 3215-1755 9.8190-4343	39,00 m ²	R\$ 55.000,00	R\$ 1.410,25	0,90	1,00	0,95	R\$ 1.205,76
07	Avenida Anhanguera, Setor Central, Edifício Moacir Telles, Goiânia.	Sala Comercial	Valeria 62 9.9437-4505	46,00 m ²	R\$ 79.000,00	R\$ 1.717,39	0,90	1,00	0,95	R\$ 1.468,36

7.1 - Gráfico com apresentação dos dados expurgados





João Bosco Ribeiro
 Graduação em Negócios Imobiliários
 Pós-graduado em Direito Imobiliário
 Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios
 Bacharelado Geografia (mapas, plantas e geoprocessamento)
 CNAI: 5455 CRECI 14.601



Nenhum dado expurgado, justificado que todas as amostras estão dentro do intervalo de confiança.

7.2 - Cálculo técnico-científico:

Itens	Valor do M² homogeneizado	(Homeg.) / (média) inf. ou sup. A 30% excluir
01	R\$1.316,25	91%
02	R\$1.696,14	117%
03	R\$1.495,45	104%
04	R\$1.841,96	128%
05	R\$1.084,90	75%
06	R\$1.205,76	83%
07	R\$1.468,36	102%

R\$ 1.444,12	MÉDIA
266,84	{S} DESVIO PADRÃO
18	{%} Coef. VARIANÇA
7	Nº de dados já selecionados que expurg. Dif. + - 30%
6	{-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%
1,44	Distribuição "t" Student
156,84	t * S / Raiz (n-1)
1.600,96	{M²} Limite Superior

JBR Assessoria
 cel. e whatsapp (062) 9.8434-0734
 e-mail: joaboscoh@yahoo.com.br
 Av: Neddermeyer, quadra 233, lote 04, Setor Cidade Jardim, Goiânia, Goiás

Valor: R\$ 13.538,61
 PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
 GOIÂNIA - 6ª UPP VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª
 Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 05/12/2024 10:36:14





João Bosco Ribeiro
 Graduado em Negócios Imobiliários
 Pós-graduado em Direito Imobiliário
 Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios
 Bacharelado Geografia (mapas, plantas e geoprocessamento)
 CNAI: 5455 CRECI 14.601

1.444,12	{M²} Média
1.287,28	{M²} Limite Inferior
57,00 m²	Área do Imóvel periciado
91.254,67	Valor do Limite Superior
R\$ 82.314,68	{MÉDIA DO IMÓVEL}
73.374,68	Valor do Limite Inferior

8.0 - 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

8.1 - 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
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 II	2 pontos
Item 03	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Grau II	2 pontos
Item 04	Intervalo de fatores entre 0,80 a	Grau III	3 pontos

JBR Assessoria
 cel. e whatsapp (062) 9.8434-0734
 e-mail: joabosco@yahoo.com.br
 Av: Neddermeyer, quadra 233, lote 04, Setor Cidade Jardim, Goiânia, Goiás

Valor: R\$ 13.538,61
 PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
 GOIÂNIA - 6ª UPP VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª
 Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 05/12/2024 10:36:14





João Bosco Ribeiro
 Graduado em Negócios Imobiliários
 Pós-graduado em Direito Imobiliário
 Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios
 Bacharelado Geografia (mapas, plantas e geoprocessamento)
 CNAI: 5455 CRECI 14.601

	1,25		
Resultado		Enquadrado no Grau II de Fundamentação	9 pontos

8.2 - 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	22%	Grau III ≤ 30%

9.0 – CONCLUSÃO(S)

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 objeto, isto na análise de cada influência mercadológica, na observância da funcionalidade, potencialidades e restrições de uso.

Realizada diligencias no objeto, em especial na data de 20 de outubro de 2022 quando início dos trabalhos, e por derradeiro, no condomínio em 04 de novembro de 2022. Isto para provocar um esquadramento mais apurado, justificado analisar as características imobiliárias, observância da disposição do objeto e revisões de valores/m² dos bens assemelhados na região.

JBR Assessoria
 cel. e whatsapp (062) 9.8434-0734
 e-mail: joaboscoh@yahoo.com.br
 Av: Neddermeyer, quadra 233, lote 04, Setor Cidade Jardim, Goiânia, Goiás

Valor: R\$ 13.538,61
 PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
 GOIÂNIA - 6ª UPP VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª
 Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 05/12/2024 10:36:14



Referente ao zoneamento do objeto, o trabalho se desdobrou no exame científico do alcance mercadológico de bens laçados a comparação, isto para (a) identificar, (b) analisar e (c) mensurar a realidade mercadológico do zoneamento.

A análise científica adotada, provoca um nível de precisão ainda mais eficaz, haja vista que, o estudo se emplaça, *especificamente* na região de influência que tange o bem. 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 – Diagnostico de mercado;
- *Pesquisa de mercado de bens assemelhados com a aplicação do fator de homogeneização;
- *Gráfico comportamento dos dados;
- *Analise da homogeneidade com a expurgação dos dados suspeitos;
- *Calculo 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.

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





Quanto ao método utilizado:

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 avaliado, estes, exclusivamente na região do imóvel periciado. 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.

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

Corroborando neste sentido, destaca-se, a dispersão dos dados populacionais (amostras), nível de confiança, margem de trato matemático e tamanho das amostras.

Para demonstrar a imparcialidade e a inteira comunicabilidade das amostras com objeto periciado, merece destaque as seguintes considerações:

- 1º Amostras com função social as mais semelhantes possíveis do objeto periciado;
- 2º Com maior proximidade em fatores do objeto avaliado e que, possua plena comunicação em trato de mercado;
- 3º Amostras dentro de uma zona de segurança do bem avaliado, desprezado assim outras amostras, e todas estas, devidamente homogêneas em face do imóvel periciado, tudo no escopo do que preconiza a NBR;
- 4º Trabalho instruído sobre a malha técnica e probatória, afastado assim, especulações de mercado e expectativas de desenvolvimentos urbanísticos.

No aspecto estatístico, destaca-se em especial, o intervalo de confiança que são 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 periciado.





João Bosco Ribeiro
Graduado em Negócios Imobiliários
Pós-graduado em Direito Imobiliário
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios
Bacharelado Geografia (mapas, plantas e geoprocessamento)
CNAI: 5455 CRECI 14.601

Por derradeiro, diante de toda a composição pericial, tendo como fundamento básico a Resolução 1066, Ato Normativo do Cofeci, NBR 14.653-2 de 2011 e, a realidade mercadológica do objeto, o valor do bem periciado, este auxiliar, apresenta como sendo na monta de:

R\$ 91.254,67	Valor do Limite Superior
R\$ 82.314,68	{MÉDIA DO IMÓVEL} Valor do imóvel periciado
R\$ 73.374,68	Valor do Limite Inferior

Goiânia, 03 de novembro de 2022



Valor: R\$ 13.538,61
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - 6ª UPP VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 05/12/2024 10:36:14





10.0 - RELAÇÃO DE QUESITOS

Evento 94 – decisão quesito

1. Desde já formulo um único quesito deste juízo, que deverá ser respondido em primeiro lugar pelo expert: - proceder a avaliação do imóvel penhorado (sala nº 813 do Edifício Anhanguera, inscrito na matrícula nº 35.849 do CRI da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia)

Resposta:

R\$ 91.254,67	Valor do Limite Superior
R\$ 82.314,68	{MÉDIA DO IMÓVEL} Valor do imóvel periciado
R\$ 73.374,68	Valor do Limite Inferior

Evento 100

1. Qual a área total da sala?

Resposta:

De acordo com a certidão de matrícula, e em conjunto a inscrição municipal da Prefeitura de Goiânia, área de 57,00 m².

2. Qual o valor venal do IPTU 2021?

Resposta:

De acordo com a inscrição municipal número: 401.058.0145.0740 o valor venal para o ano de 2022 é de R\$ 72.793,19.

3. Qual o valor de mercado do imóvel avaliado?

Resposta:

R\$ 91.254,67	Valor do Limite Superior
R\$ 82.314,68	{MÉDIA DO IMÓVEL} Valor do imóvel periciado
R\$ 73.374,68	Valor do Limite Inferior

4. O imóvel tem benfeitorias? Se sim, quais?

Resposta:

As benfeitorias constantes, tratam-se de porta de vidro, piso convencional (cerâmica), pequena recepção (balcão), pequena cozinha com pia de granito, estante em madeira (acomodação de livros), 02 banheiros, sendo 01 direcionado para os clientes da recepção do escritório, e o outro para os colaboradores que trabalham na sala, e teto com rebaixamento em gesso.





5. Qual o valor da sala sem as benfeitorias?

Resposta:

Estima-se na ordem de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais).

6. Qual o estado de conservação que se encontra a sala?

Resposta:

Bom estado de conservação.

7. Qual o valor do metro quadrado (m²) da região?

Resposta:

Em salas nas condições assemelhadas do objeto periciado, R\$ 1.444,12.

8. O imóvel é comercial?

Resposta:

Comercial.

9. O imóvel possui cozinha, banheiro e/ou recepção?

Resposta:

Sim.

10. Qual piso tem o imóvel?

Resposta:

Piso convencional.

11. Qual a média de valor de mercado de aluguel do imóvel?

Resposta:

Imóveis com áreas aproximada de 58,00 m² é de aproximadamente R\$ 600,00 (seiscentos reais).

12. O prédio se encontra em qual estado de conservação?

Resposta:

Regular.

13. O prédio possui elevadores? Se sim, quantos?





Resposta:

Sim possui 02 elevadores.

14. O prédio tem recepção e/ou portaria?

Resposta:

Sim possui.

15. O prédio tem sistema de monitoramento e segurança?

Resposta:

Sim, possui sistema de câmeras.

16. Qual o valor da taxa de condomínio atual?

Resposta:

Para o referido imóvel, objeto da lide, segundo informações prestadas pelo o Sr. Luiz (funcionário do condomínio) é de 426,00 (quatrocentos e vinte e seis reais).

17. A sala se encontra em avenida de grande circulação?

Resposta:

Sim, avenida de grande circulação, Avenida Anhanguera.

18. Qual a característica da região em que está localizada a sala?

Resposta:

O referido imóvel está localizado na região central de Goiânia. Classificado por elevado adensamento populacional, possuindo assistência pública completa.

19. Qual o grau de oferta de sala comercial no edifício?

Resposta:

Localizadas ofertas de salas não só no condomínio (objeto da lide), mas em toda região central.

