

Processo Nº: 0185444-59.2002.8.09.0051

1. Dados Processo

Juízo.....: Goiânia - 1ª UPJ Varas Cíveis: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 32ª

Prioridade.....: Normal

Tipo Ação.....: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -
> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial

Segredo de Justiça.....: NÃO

Fase Processual.....: Execução

Data recebimento.....: 12/11/2002 00:00:00

Valor da Causa.....: R\$ 1.676.311,52

2. Partes Processos:

Polo Ativo

DOW AGROSCIENCES INDUSTRIAL LTDA

Polo Passivo

EDISON ROBERTO DISCONSI DE S/A

PEDRO TELEMOS DE S/A

NEUSA MARIA DISCONZI DE S/A



LAUDO TÉCNICO PERICIAL



PERITO: Eng. Civil Felipe Godoi
Proc. 0185444-59.2002.8.09.0051

Valor: R\$ 1.676.311,52
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: EDIR LUCIANO MARTINS MANZANO JUNIOR - Data: 05/12/2023 17:12:26

SUMÁRIO

01. IDENTIFICAÇÃO DOS AUTOS..... 2

02. OBJETIVO DO LAUDO 2

03. NORMAS BALAZIDORAS 3

04. MATERIAL UTILIZADO 3

05. METODO UTILIZADO NAS AVALIAÇÕES 3

06. DILIGÊNCIA PERICIAL..... 3

07. SÍNTESE DOS FATOS 3

09. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E SEUS ELEMENTOS..... 6

10. DO ESTUDO PRELIMINAR DO OBJETO 7

11. DA PERÍCIA *IN LOCO* 13

12. AVALIAÇÃO DOS BENS 24

13. RESPOSTAS AOS QUESITOS DO AUTOR 38

14. CONCLUSÃO..... 49

15. ENCERRAMENTO..... 50

16. ANEXOS..... 51



(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com



eng.felipegodoi

01. IDENTIFICAÇÃO DOS AUTOS

PROCESSO: **0185444-59.2002.8.09.0051**

Autor: DOW AGROSCIENCES INDUSTRIAL LTDA

Réu: EDISON ROBERTO DISCONSI DE SA E OUTROS.

A presente prova pericial é solicitada em virtude da decisão proferida pelo Excelentíssimo Senhor Juiz Dr. RODRIGO DE MELO BRUSTOLIN, da 2ª Vara Cível da Comarca de Goiânia-GO, por meio do evento processual de **MOV. 230**, nos autos do processo judicial eletrônico de número 0185444-59.2002.8.09.0051.

02. OBJETIVO DO LAUDO

Conforme constatado na decisão de **MOV. 230**, Excelentíssimo Senhor Juiz, foi deferida a realização de uma perícia com o propósito de avaliar os imóveis penhorados. Os imóveis em análise estão situados na Rua Alameda Cachoeira, Quadra 160-A, Lotes 18,19,20; e o Lote 21 está situado na Avenida Pedro Álvares Cabral, Quadra 162-A, todos os imóveis estão inseridos no Setor JAÓ, Goiânia-GO.

Tem-se como escopo da perícia, dar solução aos questionamentos relevantes apresentados, visando fornecer ao Magistrado todos os fatores indispensáveis para a construção de sua convicção no contexto da prova pericial elaborada.



(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com



eng.felipegodoi

03. NORMAS BALAZIDORAS

Este laudo foi elaborado sob a égide da Norma Brasileira para Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnica (ABNT), NBR – 14653-1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14653-2 (Imóveis Urbanos).

04. MATERIAL UTILIZADO

Para realização do laudo pericial foram utilizados como instrumentos: Receptor geodésico, marca Topcon, modelo Hiper SR e RTK da marca CHC, modelo I80 e uma estação total Leica modelo TC407.

05. METODO UTILIZADO NAS AVALIAÇÕES

Para os cálculos estatísticos utilizamos - **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO com Regressão Linear**, utilizando o **software SISDEA**.

06. DILIGÊNCIA PERICIAL

A diligência foi realizada no dia 06 de novembro de 2023, às 10:00h nos imóveis situados na Rua Alameda Cachoeira, Quadra 160-A, Lotes 18,19,20; e o Lote 21 está situado na Avenida Pedro Álvares Cabral, Quadra 162-A, nesta cidade Goiânia/GO CEP 74674-025.

07. SÍNTESE DOS FATOS

A DOW AGROSCIENCES INDUSTRIAL LTDA move uma ação de execução contra EDISON ROBERTO DISCONSI DE SÁ, visando determinar os valores dos lotes 18, 19, 20 e 21, e também destaco o contido na **MOV. 226**, onde foi requerida a necessidade de prova pericial visando:

a) Localizar, mapear, qualificar e fotografar os imóveis penhorados, identificando suas características e as benfeitorias existentes, para, ao final, atribuir a justa valoração a cada um deles;



(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com



eng.felipegodoi

MOV. 230 – Foi nomeado este expert para realizar os trabalhos periciais.

Eis a síntese do necessário.

08. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

- O avaliador não tem inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste trabalho avaliatório e tampouco dela aferem quaisquer vantagens. Declara ainda que não há qualquer circunstância relevante que possa caracterizar conflito ou comunhão de interesse, potencial ou atual, para a emissão deste laudo de avaliação.
- O avaliador considera que os elementos a ele fornecidos são legítimos e que as informações prestadas por terceiros são precisas, confiáveis e foram dadas de boa-fé, merecendo, portanto, todo o crédito. Apesar do rigor na verificação das informações prestadas por terceiros, estas devem ser entendidas no âmbito da formação de valor a respeito dos bens, não tendo sido adotados procedimentos de auditoria documental, jurídica ou contábil;
- O valor do(s) imóvel(is) estimado(s) na presente avaliação refere-se a pagamento à vista, na data especificada neste laudo. Esta avaliação não reflete eventos e seus respectivos impactos ocorridos após a data de emissão deste laudo.
- Compreensão da conclusão deste laudo de avaliação ocorrerá mediante a sua leitura integral e de seus anexos, não devendo, portanto, extrair conclusões de sua leitura parcial;



(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com



eng.felipegodoi

- Este laudo foi elaborado sob a égide da Norma Brasileira para Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnica (ABNT), NBR – 14653-1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14653-2 (Imóveis Urbanos).
- O presente LAUDO foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, e do IEL - Instituto de Engenharia Legal;
- O presente LAUDO foi embasado na NBR 14.653-1/2019 – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais. Esta Norma também apresenta diretrizes para os procedimentos de excelência relativos ao exercício profissional e é exigida em todas as manifestações técnicas escritas vinculadas às atividades de engenharia de avaliações. A avaliação é realizada por profissional devidamente habilitado e capacitado, com observância de suas atribuições e competências profissionais legalmente definidas, de forma a não incorrer no exercício ilegal da profissão.

Avaliar bens é tarefa exclusiva de arquitetos e engenheiros, conforme NBR 14.653-1/2019 – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais.



(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com



eng.felipegodoi

09. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E SEUS ELEMENTOS

Os imóveis em análise estão situados na Rua Alameda Cachoeira, Quadra 160-A, Lotes 18,19,20; e o Lote 21 está situado na Avenida Pedro Álvares Cabral, Quadra 162-A, todos os imóveis estão inseridos no Setor JAÓ, Goiânia-GO. O Jaó é um bairro localizado na região norte da capital, próximo ao Aeroporto Internacional Santa Genoveva.

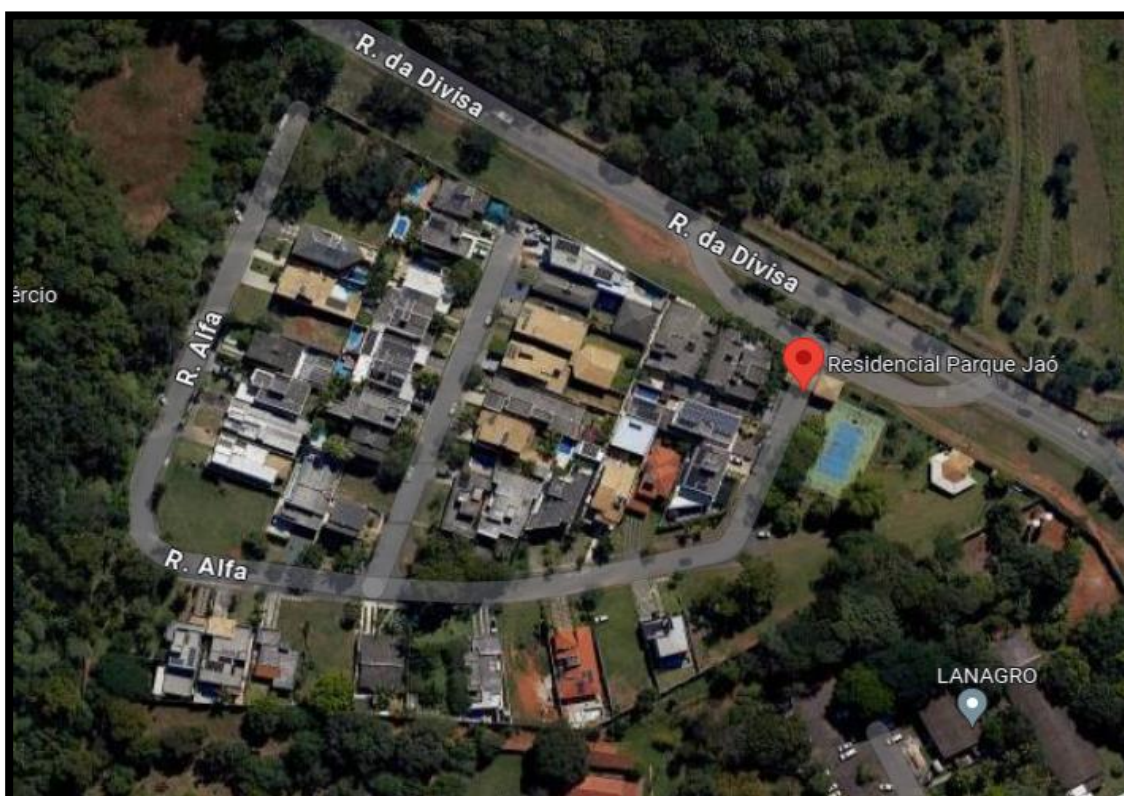


IMAGEM 01 – Vista aérea da localização dos imóveis.



(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com



eng.felipegodoi

10. DO ESTUDO PRELIMINAR DO OBJETO

O presente item irá localizar, fotografar, e identificar na planta pericial os 04 (quatro) lotes objetos da presente ação. Parte dos imóveis em análise estão situados na Rua Alameda Cachoeira, Quadra 160-A, Lotes 18,19,20; e o Lote 21 está situado na Avenida Pedro Álvares Cabral, Quadra 162-A, todos os imóveis estão inseridos no Setor JAÓ, Goiânia-GO.

10.1 – DA PLANTA DA PREFEITURA

O presente documento fornecido pela prefeitura foi utilizado para auxiliar na localização dos lotes objetos.

Ao lado é possível observar recorte da **Planta**, enviada pela **Gerência de Documentação, Cartografia e Topografia (GERDCT)** – Secretária Municipal de Planejamento Urbano e Habitação (SEPLANH).



RECORTE 01 – PLANTA DA SEPLANH.

Este perito destaca, em amarelo, os lotes em estudo e que são vistos na planta acima:

“Os imóveis em análise estão situados na Rua Alameda Cachoeira, Quadra 160-A, **Lotes 18,19 e 20**”.



(62) 98497-7015



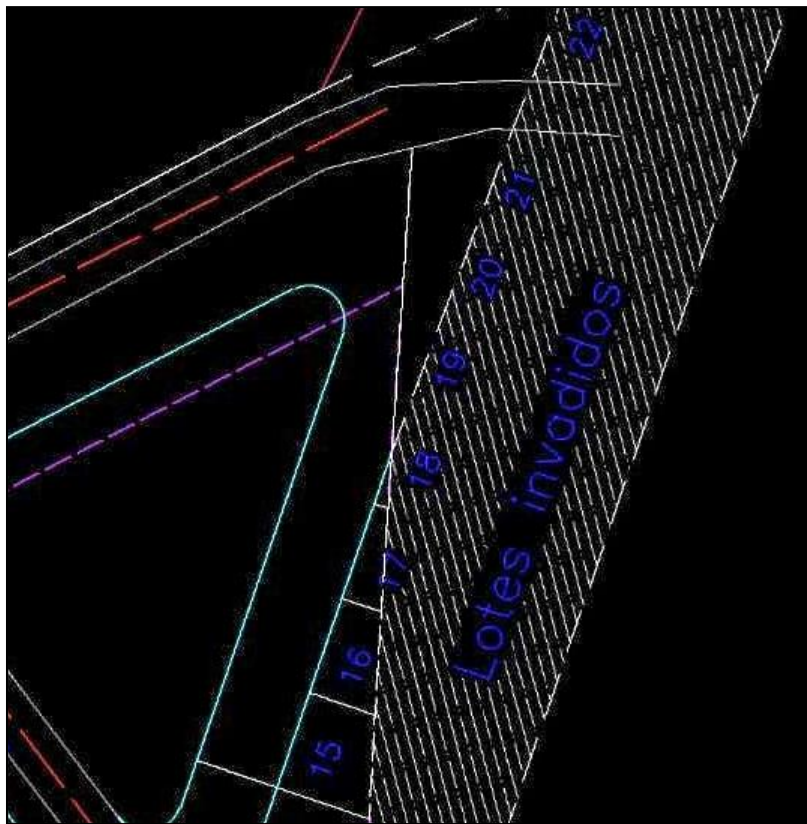
eng.felipegodoi@gmail.com



eng.felipegodoi

O presente documento fornecido pela prefeitura foi utilizado para auxiliar na localização dos lotes objetos.

Ao lado é possível observar recorte da
CERTIDÃO
NARRATIVA DE
LIMITES E
CONFRONTAÇÕES,
emitida pela
Gerência de
Documentação,
Cartografia e
Topografia
(GERDCT) –
Secretária
Municipal de
Planejamento
Urbano e Habitação
(SEPLANH)



RECORTE 02 – PLANTA DA SEPLANH.

Este perito destaca, em amarelo, o lote em estudo e que pode ser visto na planta acima:

*“O imóvel em análise está situado na Avenida Pedro Álvares Cabral, Quadra 162-A, **Lote 21**”.*



(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com



eng.felipegodoi

10.2. DO ESTUDO DAS MATRÍCULAS

Neste item serão analisadas as matrículas dos 04 (quatro) lotes objetos da presente ação.

10.2.1 DO LOTE 18 - CERTIDÃO DA MATRÍCULA Nº 7.422. (MOV. 164).

Abaixo é possível observar o recorte da **CERTIDÃO DA MATRÍCULA Nº 7.422**, emitida pelo CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA.

Este perito destacou, em amarelo, trecho do documento supracitado, vejamos:

CERTIFICO, que a presente é reprodução autêntica da matrícula nº 7.422, LIVRO 02 - REGISTRO GERAL - foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art. 19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art. 41 da Lei 8.935 de 18/11/1994 estando conforme o original cujo teor é o seguinte: IMÓVEL: Lote de terras para construção urbana de número 18, da quadra 160-A, situado à Alameda Cachoeira, no SETOR JAÓ, nesta Capital, com a área de 360,00m², medindo: 12,00 metros de frente, para a Alameda Cachoeira; pelo lado direito, dividindo com o lote 19, 30,00 metros; pelo lado esquerdo, dividindo com o lote 17, 30,00 metros, pela linha de fundo, dividindo com o lote 02, 12,00 metros. PROPRIETÁRIA: INTERESTADUAL MERCANTIL S.A., com sede e foro na cidade de Belo Horizonte-MG, à Rua Carijós, nº 244, inscrita no CGC/MF sob nº 17.177.460/0001-92. TÍTULOS AQUISITIVOS: Transcrito sob número 21.870 a 21.872, Livro 3-Q, fls.98/99, deste Registro, em área maior e Inscrição do Loteamento número 38, também deste Registro. O referido é verdade e dou fê. Oficial,
RECORTE 03 – CERTIDÃO DA MATRÍCULA Nº 7.422. (MOV. 164).

No grifado amarelo é possível observar as confrontações do lote 18, veja transcrição do documento supracitado:

"Lote de terras para construção urbana de número 18, da quadra 160-A, situado à Alameda Cachoeira, no Setor Jaó, nesta Capital, com a área de 360,00m², medindo: 12,00 metros de frente, para a Alameda Cachoeira; pelo lado direito, dividindo com o lote 19, 30,00 metros; pelo lado esquerdo, dividindo com o lote 17, 30,00 metros, pela linha de fundo, dividindo com o lote 02, 12,00 metros."



(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com



eng.felipegodoi

10.2.2 DO LOTE 19 - CERTIDÃO DA MATRÍCULA Nº 7.429. (MOV. 164).

Abaixo é possível observar o recorte da **CERTIDÃO DA MATRÍCULA Nº 7.429**, emitida pelo CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA.

Este perito destacou, em amarelo, trecho do documento supracitado, vejamos:

CERTIFICO, que a presente é reprodução autêntica da matrícula nº 7.429, LIVRO 02 - REGISTRO GERAL - foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art. 19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art. 41 da Lei 8.935 de 18/11/1994 estando conforme o original cujo teor é o seguinte: IMÓVEL: Lote de terras para construção urbana de número 19, da quadra 160-A, situado à Alameda Cachoeira, no SETOR JAÓ, nesta Capital, com a área de 360,00m², medindo: 12,00 metros de frente, para a Alameda Cachoeira; pelo lado direito, dividindo com o lote 20, 30,00 metros; pelo lado esquerdo, dividindo com o lote 18, 30,00 metros; pela linha de fundo, dividindo com o lote 01, 12,00 metros. PROPRIETÁRIA: INTERESTADUAL MERCANTIL S.A., com sede e foro na cidade de Belo Horizonte-MG, à Rua Carijós, nº 244, inscrita no CGC/MF sob nº 17.177.460/0001-92. TÍTULOS AQUISITIVOS: Transcrito sob número 21.870 a 21.872, Livro 3-Q, fls.98/99, deste Registro, em área maior e Inscrição do Loteamento número 38, também deste Registro. O referido é verdade e dou fé. Oficial,
RECORTE 04 – CERTIDÃO DA MATRÍCULA Nº 7.429. (MOV. 164).

No grifado amarelo é possível observar as confrontações do lote 19, veja transcrição do documento supracitado:

“Lote de terras para construção urbana de número 19, da quadra 160-A, situado à Alameda Cachoeira, no Setor Jaó, nesta Capital, com a área de 360,00m², medindo: 12,00 metros de frente, para a Alameda Cachoeira; pelo lado direito, dividindo com o lote 20, 30,00 metros; pelo lado esquerdo, dividindo com o lote 18, 30,00 metros, pela linha de fundo, dividindo com o lote 01, 12,00 metros.”



(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com



eng.felipegodoi

10.2.3 DO LOTE 20 - CERTIDÃO DA MATRÍCULA Nº 7.423. (MOV. 164).

Abaixo é possível observar o recorte da **CERTIDÃO DA MATRÍCULA Nº 7.423**, emitida pelo CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA.

Este perito destacou, em amarelo, trecho do documento supracitado, vejamos:

CERTIFICO, que a presente é reprodução autêntica da matrícula nº 7.423, LIVRO 02 - REGISTRO GERAL - foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art. 19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art. 41 da Lei 8.935 de 18/11/1994 estando conforme o original cujo teor é o seguinte: **IMÓVEL:** Lote de terras para construção urbana de número 20, da quadra 160-A, situado à Alameda Cachoeira, esquina com a Rua da Divisa, no SETOR JAÓ, nesta Capital, com a área de 659,25m², medindo: 18,58 metros pela Alameda Cachoeira; pelo lado direito, dividindo com a Rua da Divisa, 30,44 metros; pelo lado esquerdo, dividindo com o lote 19, 30,00 metros; pela linha do fundo, dividindo com o lote 01, 13,37 metros. **PROPRIETÁRIA:** INTERESTADUAL MERCANTIL S.A., com sede e foro na cidade de Belo Horizonte-MG, na Rua Carijós, nº 244, inscrita no CGC/MF sob nº 17.177.460/0001-92. **TÍTULOS AQUISITIVOS:** Transcritos sob números 21.870 a 21.872, Livro 3-Q, fls.98/99, deste Registro, em área maior e Inscrição do Loteamento número 38, também deste Registro. O referido é verdade e dou fé. Oficial,

RECORTE 05 – CERTIDÃO DA MATRÍCULA Nº 7.423. (MOV. 164).

No grifado amarelo é possível observar as confrontações do lote 20, veja transcrição do documento supracitado:

“Lote de terras para construção urbana de número 20, da quadra 160-A, situado à Alameda Cachoeira, esquina com a Rua da Divisa, no Setor Jaó, nesta Capital, com a área de 659,25m², medindo: 18,58 metros pela Alameda Cachoeira; pelo lado direito, dividindo com a Rua da Divisa, 30,44 metros; pelo lado esquerdo, dividindo com o lote 19, 30,00 metros, pela linha de fundo, dividindo com o lote 01, 13,37 metros.”



(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com



eng.felipegodoi

10.2.4 DO LOTE 21 - CERTIDÃO DA MATRÍCULA Nº 7.424. (MOV. 164).

Abaixo é possível observar o recorte da **CERTIDÃO DA MATRÍCULA Nº 7.424**, emitida pelo CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA.

Este perito destacou, em amarelo, trecho do documento supracitado, vejamos:

CERTIFICO, que a presente é reprodução autêntica da matrícula nº 7.424, LIVRO 02 - REGISTRO GERAL - foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art. 19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art. 41 da Lei 8.935 de 18/11/1994 estando conforme o original cujo teor é o seguinte: IMÓVEL: Lote de terras para construção urbana de número 21, da quadra 162-A, situado à Avenida Pedro Álvares Cabral, no SETOR JAÓ, nesta Capital, com a área de 516,48m², medindo: 16,00 metros de frente, para a Avenida Pedro Álvares Cabral; pelo lado direito, dividindo com o lote 22, 32,28 metros; pelo lado esquerdo, dividindo com o lote 20, 32,28 metros; pela linha de fundo, dividindo com terras do Ministério da Agricultura, 16,00 metros. PROPRIETÁRIA: INTERESTADUAL MERCANTIL S.A., com sede e foro na cidade de Belo Horizonte-MG, na Rua Carijós, nº 244, inscrita no CGC/MF sob nº 17.177.460/0001-92. TÍTULOS AQUISITIVOS: Transcrito sob número 21.870 a 21.872, Livro 3-Q, fls.98/99, deste Registro, em área maior e Inscrição do Loteamento número 38, também deste Registro. O referido é verdade e dou fé. Oficial,
RECORTE 06 – CERTIDÃO DA MATRÍCULA Nº 7.424. (MOV. 164).

No grifado amarelo é possível observar as confrontações do lote 21, veja transcrição do documento supracitado:

“Lote de terras para construção urbana de número 21, da quadra 162-A, situado à Avenida Pedro Álvares Cabral, no Setor Jaó, nesta Capital, com a área de 516,48m², medindo: 16,00 metros de frente, para a Avenida Pedro Álvares Cabral; pelo lado direito, dividindo com o lote 22, 32,28 metros; pelo lado esquerdo, dividindo com o lote 20, 32,28 metros, pela linha de fundo, dividindo com terras do Ministério da Agricultura, 16,00 metros.”



(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com



eng.felipegodoi

11. DA PERÍCIA IN LOCO

Na ocasião da perícia, iniciada em 06 de novembro de 2023, este expert recolheu as seguintes informações:

11.1 DOS REGISTROS FOTOGRÁFICOS E COMENTÁRIOS (PRIMEIRA ETAPA).

Este item apresenta alguns dos registros fotográficos realizados durante LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PERICIAL.



Foto 1 - Portaria

Vista da entrada principal do residencial.



Foto 2 - Identificação

Vista da identificação do Residencial Parque JAÓ.



Foto 3 - Lote 18
Vista Frontal

Vista frontal do Lote 18 da Quadra 160-A.

S 16° 38' 25.278\", W 49° 13' 19.378"

Foto 4 - Lote 18
Vista Fundo

Vista fundo do Lote 18 da Quadra 160-A.

S 16° 38' 24.530\", W 49° 13' 20.544"

Foto 5 - Lote 19
Vista Frontal

Vista frontal do Lote 19 da Quadra 160-A.

	Foto 6 - Lote 19 Vista Fundo Vista fundo do Lote 19 da Quadra 160-A.
	Foto 7 - Lote 20 Vista Frontal Vista frontal do Lote 20 da Quadra 160-A.



(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com



eng.felipegodoi



Foto 8 - Lote 20
Vista Fundo

Vista fundo do Lote 20 da
Quadra 160-A.



Foto 9 - Lote 21
Vista Terreno

Vista do terreno do Lote 21
da Quadra 162-A.



(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com



eng.felipegodoi



Foto 10 - Lote 21
Vista Terreno

Vista do terreno do Lote 21 da Quadra 162-A.



Foto 11 - Lote 21
Vista Terreno

Vista do terreno do Lote 21 da Quadra 162-A. Veja abaixo o detalhamento das áreas do lote 21:

- 1- 75,18m² de área inserido no Ministério da Agricultura.
- 2- 422,47m² de área inserido no Passeio da Via.
- 3- 18,83m² de área inserido na via pública.

11.2 DAS PRINCIPAIS OBSERVAÇÕES (SEGUNDA ETAPA)

Este item apresenta as principais observações geradas após os estudos realizados.

11.2.1 PLANTA DA PERÍCIA.

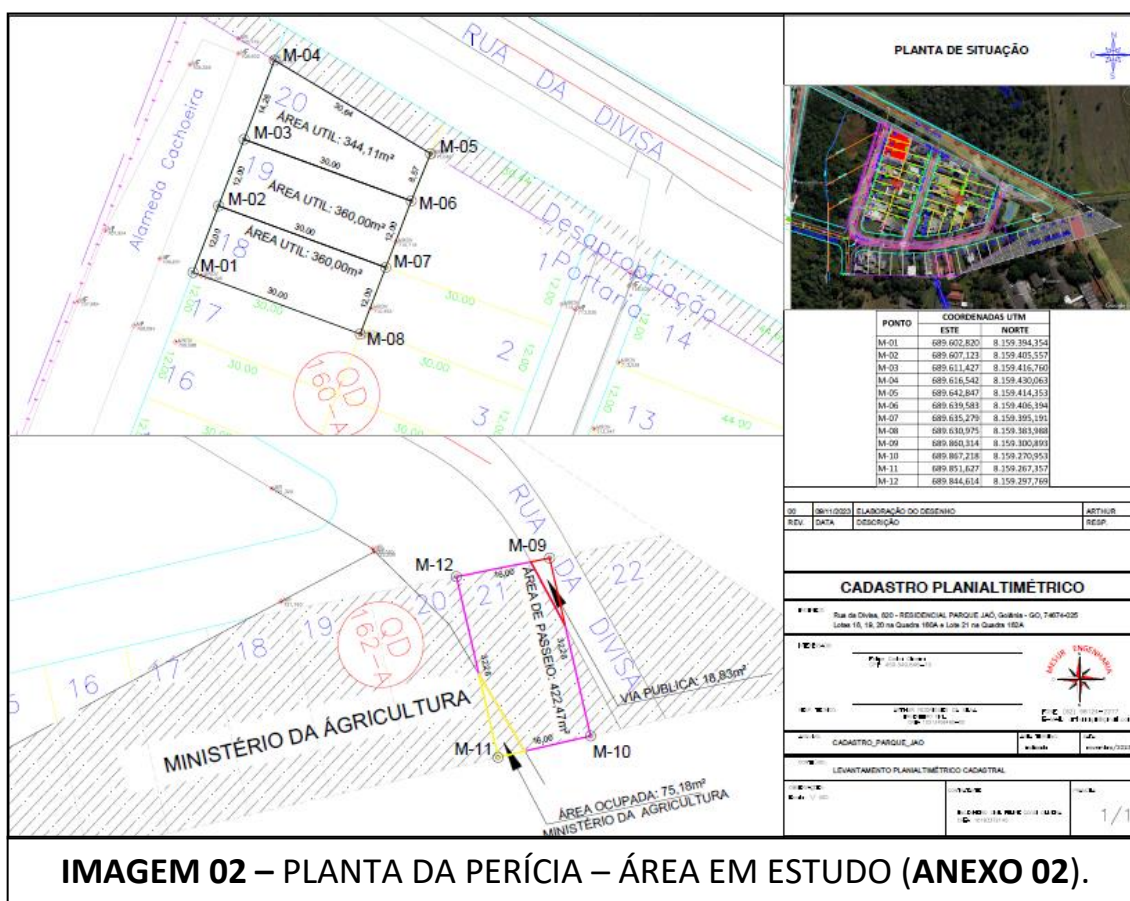


IMAGEM 02 – PLANTA DA PERÍCIA – ÁREA EM ESTUDO (ANEXO 02).

Na imagem acima é possível observar, **OS LOTE 18,19,20 E 21** com suas respectivas áreas levantadas na topografia pericial, inclusive com suas coordenadas georreferenciadas.

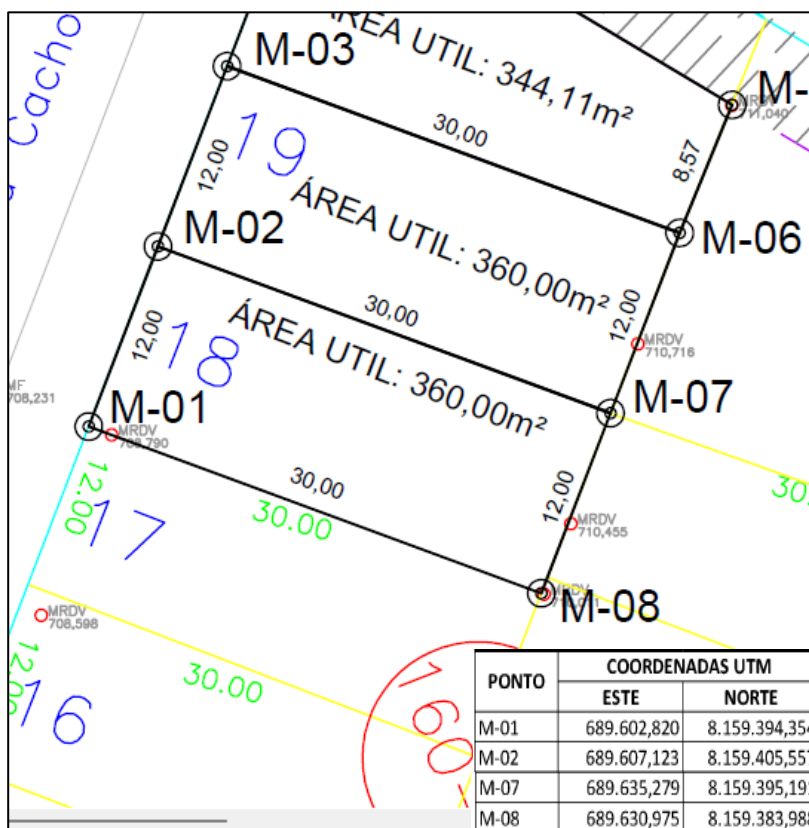
11.2.2 DAS OBSERVAÇÕES DO LOTE 18

Na imagem abaixo é possível observar, entre os pontos **M-01**, **M-02**, **M-07** e **M-08**, a localização do lote 18, inclusive com suas coordenadas georreferenciadas. O presente lote possui uma área total de 360,00m², medindo: 12,00 metros de frente, para a Alameda Cachoeira; pelo lado direito, dividindo com o lote 19, 30,00 metros; pelo lado esquerdo, dividindo com o lote 17, 30,00 metros, pela linha de fundo, dividindo com o lote 02, 12,00 metros. Veja recorte do levantamento topográfico pericial:

RECORTE 07 – PLANTA DA PERÍCIA

Ainda foi possível aferir os limites e confrontações do lote de acordo com sua Certidão de Matrícula N° 7.422.

Nas **FOTOS 03** e **04**, é possível visualizar os registros fotográficos do lote 18 durante a diligência pericial.



(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com



eng.felipegodoi

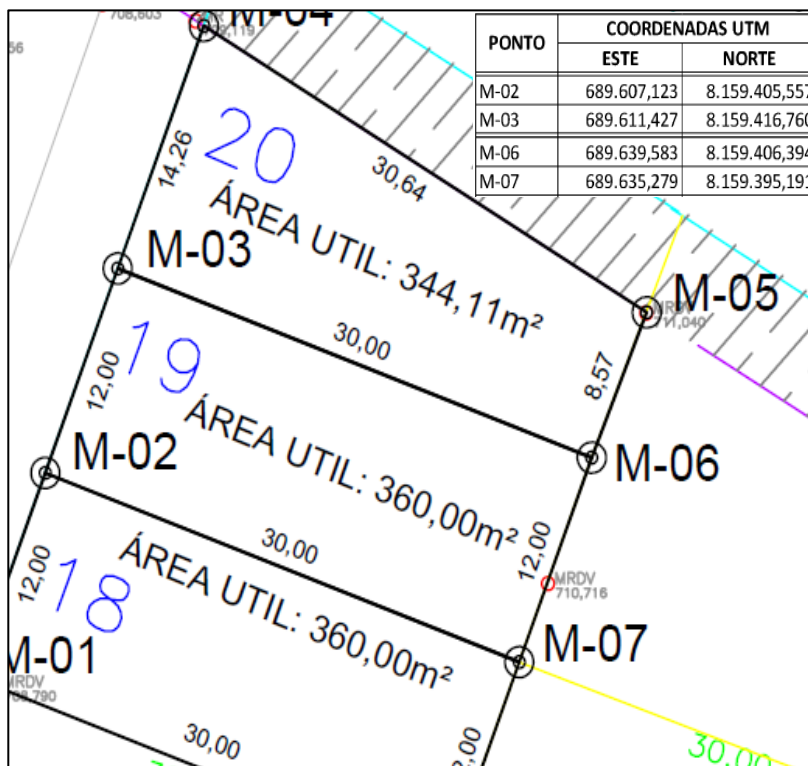
11.2.2 DAS OBSERVAÇÕES DO LOTE 19

Na imagem abaixo é possível observar, entre os pontos **M-02**, **M-03**, **M-06** e **M-07**, a localização do lote 19, inclusive com suas coordenadas georreferenciadas. O presente lote possui uma área total de 360,00m², medindo: 12,00 metros de frente, para a Alameda Cachoeira; pelo lado direito, dividindo com o lote 20, 30,00 metros; pelo lado esquerdo, dividindo com o lote 18, 30,00 metros, pela linha de fundo, dividindo com o lote 01, 12,00 metros. Veja recorte do levantamento topográfico pericial:

RECORTE 08 – PLANTA DA PERÍCIA

Ainda foi possível aferir os limites e confrontações do lote de acordo com sua Certidão de Matrícula N° 7.429.

Nas **FOTOS 05** e **06**, é possível visualizar os registros fotográficos do lote 19 durante a diligência pericial.



(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com



eng.felipegodoi

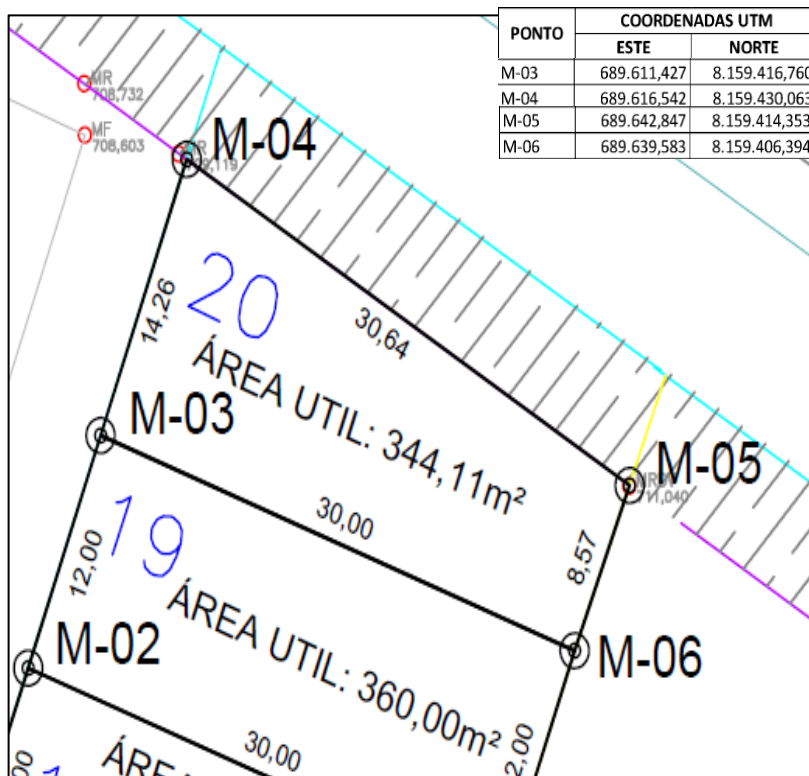
11.2.3 DAS OBSERVAÇÕES DO LOTE 20

Na imagem abaixo é possível observar, entre os pontos **M-03**, **M-04**, **M-05** e **M-06**, a localização do lote 20, inclusive com suas coordenadas georreferenciadas. O presente lote possui uma área total de 344,11m², medindo: 14,26 metros pela Alameda Cachoeira; pelo lado direito, dividindo com a Rua da Divisa, 30,64 metros; pelo lado esquerdo, dividindo com o lote 19, 30,00 metros, pela linha de fundo, dividindo com o lote 01, 8,57 metros. Veja recorte do levantamento topográfico pericial:

RECORTE 09 – PLANTA DA PERÍCIA

Ainda foi possível aferir os limites e confrontações do lote de acordo com sua Certidão de Matrícula N° 7.423.

OBS: O lote 20, situado na Quadra 160-A, apresenta redução de sua área de acordo com a escritura e o levantamento topográfico pericial, tendo em



vista que parte de sua área é inserida no passeio da rua da divisa, ou seja, o levantamento topográfico pericial demonstrou que o **lote 20** possui uma redução de **315,14m²** em relação a área contida na **Matrícula N° 7.423**.

Nas **FOTOS 07** e **08**, é possível visualizar os registros fotográficos do **lote 20** durante a diligência pericial.



(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com



eng.felipegodoi

11.2.4 DAS OBSERVAÇÕES DO LOTE 21

Na imagem abaixo é possível observar, entre os pontos **M-09**, **M-10**, **M-11** e **M-12**, a localização do lote 21, inclusive com suas coordenadas georreferenciadas. O presente lote uma possui área total de 516,48m², medindo: 16,00 metros de frente, para a Avenida Pedro Álvares Cabral; pelo lado direito, dividindo com o lote 22, 32,28 metros; pelo lado esquerdo, dividindo com o lote 20, 32,28 metros, pela linha de fundo, dividindo com terras do Ministério da Agricultura, 16,00 metros. Veja recorte do levantamento topográfico pericial:

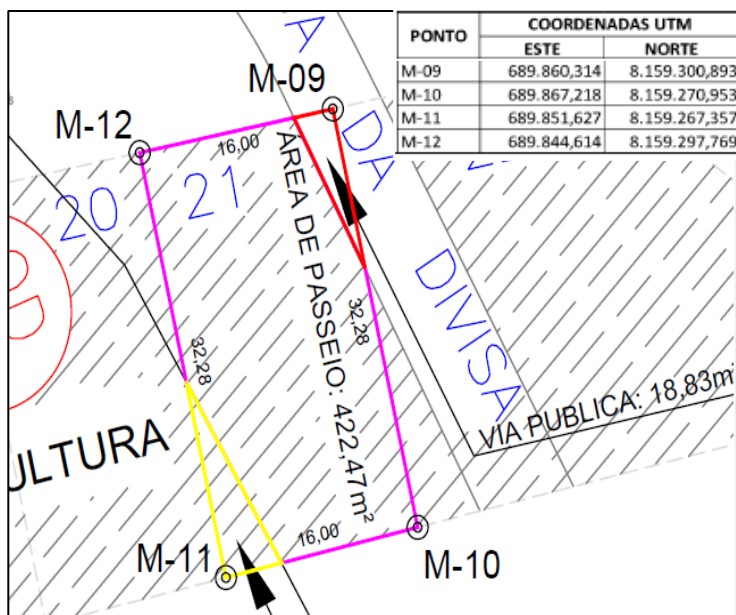
RECORTE 10 – PLANTA DA PERÍCIA

Ainda foi possível aferir os limites e confrontações do lote de acordo com sua Certidão de Matrícula N° 7.424.

OBS: O lote 21, situado na Quadra 162-A, apresenta divergência de suas delimitações de acordo com a escritura e o levantamento topográfico pericial. O presente lote está localizado fora dos limites do condomínio. Veja abaixo o detalhamento das áreas do lote 21:

- 1- 75,18m² de área inserido no Ministério da Agricultura;
- 2- 422,47m² de área inserido no Passeio da Via;
- 3- 18,83m² de área inserido na via pública.

Dito isto, o **lote 21** foi repartido ao longo do tempo, e o levantamento topográfico pericial demonstra que atualmente o terreno é inserido em área pública. Nas **FOTOS 09** e **10**, é possível visualizar os registros fotográficos do lote 21 durante a diligência pericial.



12. AVALIAÇÃO DOS BENS

Avaliação Imobiliária, Pesquisa de Mercado e Cálculo Estatístico para a obtenção do valor de mercado dos bens relacionados.

Para se procurar o valor de mercado de um imóvel, a melhor alternativa é a comparação com os dados de transações de imóveis semelhantes, e efetuadas na mesma época. Por isso, a NBR 14.653-1 da Associação Brasileira de Normas Técnicas indica que seja adotado, sempre que possível, o método comparativo direto de dados de mercado.

Para os cálculos estatísticos utilizamos - **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO com Regressão Linear**, utilizando o **software SISDEA**.

Este método está de acordo com a NBR-14653 da ABNT e permite consubstanciar um melhor juízo acerca do valor do bem avaliando.

Por este método, o **valor de venda** é obtido pela comparação de valores de venda dos bens que estejam sendo oferecidos e/ou negociados pelo mercado imobiliário. Busca-se, dessa forma, levantar um conjunto de dados que será tomado como **amostra representativa do mercado imobiliário**, numa primeira fase, dita análise exploratória de dados. Através dela procura-se obter o maior número possível de informações sobre a “**amostra**”, para, em seguida, passar-se à análise confirmatória dos dados, ou seja, à aplicação do tratamento estatístico, para definir o valor do imóvel.



(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com



eng.felipegodoi

12.1 PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado foi realizada no mês de **novembro** do corrente ano, tomando-se como base, elementos da região. Os elementos da pesquisa mercadológica que permitiram o desenvolvimento dos cálculos avaliatórios, tendo sido analisadas com rigor e descartadas as informações discrepantes ou de difícil comprovação.

Na pesquisa efetuada foram coletados **20 elementos**, para desenvolver o estudo avaliatório, dos quais **16 foram efetivamente aproveitados no modelo** desenvolvido. As amostras com “ * ” não participaram dos cálculos estatísticos. O descarte das amostras foi devido a leitura do sistema apontar que elas estavam fazendo com que a significância e a amplitude (Item 5 e 6 da tabela de fundamentação) não atingissem os critérios da NBR-14653.

DAS AMOSTRAS – GOIÂNIA - GO

Dados	Endereço	Área Total (m²)	Topografia	Peso (KM)	R\$/m²
1	Rua J-62, Quadra 119, LT. 10	402,00	1,00	1,00	R\$ 1.057,21
*2	R J 72 c/ R J 74, Qd. 144 Lt. 13, S Jaó	450,00	2,00	2,00	R\$ 1.386,67
*3	Rua J-34 c/Avenida Quitandinha, QD. 69 LT 1	429,50	3,00	3,00	R\$ 1.396,97
4	Av. Cristovão Colombo, QD. 123, LT. 07	486,00	3,00	2,00	R\$ 1.090,53
5	R J65, QD. 110, LT. 14	360,00	3,00	2,00	R\$ 1.388,89
6	Rua J71, QD. 130, LT. 16	408,00	3,00	1,00	R\$ 1.078,43
*7	Rua J1, QD. 93, LT. 19	372,00	3,00	2,00	R\$ 900,54
8	Alameda Pampulha	1036,00	3,00	2,00	R\$ 694,98
9	Rua J-82	450,00	3,00	2,00	R\$ 1.222,22
10	AL Paraná, Qd. 159A Lt. 10, S Jaó	425,00	2,00	2,00	R\$ 847,06
*11	R J 62, Qd. 116 Lt. 9, S Jaó	780,00	3,00	2,00	R\$ 1.115,38
12	R J 12, Qd. 111 Lt. 2, S Jaó	439,00	3,00	2,00	R\$ 968,11
13	AV Progresso c/ AV Sucuri, Qd. Lt. 7, S Jaó	734,00	3,00	2,00	R\$ 1.021,80
14	Residencial Parque do Jaó - Condominio	225,00	3,00	1,00	R\$ 1.466,67



(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com



eng.felipegodoi

15	R J 7, Qd. C Lt. 24, S Jaó	383,00	3,00	3,00	R\$ 1.148,83
16	R J 16, Qd. 111 Lt. 1, S Jaó	601,00	3,00	2,00	R\$ 948,42
17	AV Rui Barbosa, Qd. 156A Lt. 29, S Jaó	372,00	3,00	2,00	R\$ 1.048,39
18	R J 60, Qd. Lt. 27, S Jaó	393,00	3,00	2,00	R\$ 1.106,87
19	R Brenta c/ R Fortore, Qd. 10 Lt. 8	397,00	3,00	3,00	R\$ 1.002,52
20	R Anapo, Qd. 9 Lt. 32	300,00	3,00	3,00	R\$ 1.000,00

12.2 CONSTRUÇÃO E EXPLICAÇÃO DO MODELO

Foram pesquisados vários parâmetros como os descritos acima, todavia no caso em tela, foram consideradas apenas as variáveis que mais influenciaram o resultado do valor final do imóvel. As variáveis independentes eleitas foram:

V.Unit = Valor unitário (R\$/m²); **AR** = Área do lote em m²; **Topografia**= Estado do terreno – Declive 1 – Aclive 2 – Plano 3, **Peso (Km)** = Peso da distância das amostras para o imóvel;

A variável **DAT** fez parte da pesquisa, todavia como valor de cada amostra tem mesmo peso. Ela não participou da matriz de correlação - Num sistema de **regressão linear**, cada variável **representa uma coluna na matriz dos dados**. Quando o valor da variável é **único** para todas as amostras, o **determinante** que gera a **equação modelo** fica indeterminado, isto é, **ocorre erro de uma divisão por zero**.

A homogeneização dos dados foi feita através de pesquisa científica utilizando o Método dos Mínimos Quadrados¹ para estimativas não tendenciosas dos parâmetros adotados.

¹ Método dos Mínimos Quadrados é uma técnica de otimização matemática que procura encontrar o melhor ajustamento para um conjunto de dados tentando minimizar a soma



(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com



eng.felipegodoi

Para a construção do modelo de regressão foi considerado o seguinte modelo exponencial para explicar as variações observadas nos preços na região de pesquisa e determinar o Valor Unitário Lote (em reais) avaliando:

12.2.1 DO RESULTADO GERAL- MODELO CLÁSSICO DE REGRESSÃO

Número de observações	16
Número de variáveis	4
Desvio-padrão	0,096243
R quadrado	0,7897111
R ajustado	0,7109

Variáveis	Transf.	Elasticidade	t Calculado	Sig. (%)
Área total	ln(x)	-6,32	-5,05	0,10
Topografia	x	1,41	1,38	20,35
Peso (KM)	x	-1,47	-1,56	15,62
Valor unitário	ln(y)		19,02	0,00

Portanto, conforme o resultado geral do modelo de regressão (acima) adotado chegamos a seguinte equação:

Valor unitário = e^{(+9,294599269 -0,3989898128 * ln (Area total) +0,06997646646 * Topografia -0,07384658529 * Peso (KM)}

dos quadrados das diferenças entre a curva ajustada e os dados (tais diferenças são chamadas resíduos).

Um requisito implícito para o método dos mínimos quadrados trabalhar é que os erros em cada medida sejam distribuídos aleatoriamente com função densidade gaussiana, e que os resíduos sejam independentes. O Teorema Gauss-Markov garante (embora indiretamente) que o estimador de mínimos quadrados EMQ é o estimador não enviesado de variância mínima linear na variável resposta

12.2.2 DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO UTILIZADO NA REGRESSÃO LINEAR					
Pontuação	ÍTEM	Descrição	Grau		
			III	II	I
2	1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação Paradigma
1	2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas Características fornecidas fornecidas por terceiros
1	3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
2	4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Apresentação de informações Relativas aos dados variáveis efetivamente utilizados no modelo	Apresentação de informações Relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
1	5	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam	Admitida desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite

				superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores	amostral superior, nem inferiores
				amostral superior, nem inferiores	à metade do limite amostral
				à metade do limite amostral	Inferior.
				b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, simultaneamente.	b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, simultaneamente.
				da fronteira amostral, para a referida variável.	
1	6	Nível de significância □□□somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada Regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
1	7	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	1%	5%	10%
09	←	Total da Pontuação	0	4	5



(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com



eng.felipegodoi

12.2.3 DOS PONTOS MÍNIMOS GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	18	11	7
Itens obrigatórios no grau correspondente	3, 5, 6 e 7, com os demais no mínimo no grau II	3, 5, 6 e 7 no Mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Neste caso o número de pontos alcançado foi de **09**.
Portanto este laudo se enquadra no grau de fundamentação: **Grau I**.
Grau de Precisão: **Grau I** (vide tabela abaixo).

12.2.4 DOS GRAUS DE PRECISÃO.

GRAU DE PRECISÃO			
Descrição	GRAU		
	III	II	I
Amplitude de intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Neste caso este laudo se enquadra no grau de precisão: **Grau de Precisão I**.

12.2.5 DA CORRELAÇÃO DAS VARIÁVEIS

Quanto mais este coeficiente se aproxima da unidade mais ele explica que o modelo adotado na equação de regressão foi muito bem-sucedido. Neste caso o modelo adotado responde por, aproximadamente, noventa e sete por cento da formação do valor do lote periciando.



(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com



eng.felipegodoi

12.2.6 DA HOMOCEDASTICIDADE

A verificação da homoscedasticidade pode ser feita, entre outros, por meio dos seguintes processos:

- a) análise gráfica dos resíduos versus valores ajustados, que devem apresentar pontos dispostos aleatoriamente, sem nenhum padrão definido;
- b) pelos testes de Park² e de White³.

Neste caso usamos o processo da análise gráfica dos resíduos versus valores ajustados, de onde se concluiu a existência da homoscedasticidade;

12.2.7 DA ALEATORIEDADE DOS RESÍDUOS

Pela análise do gráfico de resíduos padronizados versus valores ajustados que apresentou pontos dispostos aleatoriamente, sem nenhum padrão definido, nos leva a concluir que não há violação dos pressupostos básicos, no que diz a respeito à homoscedasticidade, independência e não auto correlação.

² Teste de Park - é um teste que formaliza o método de análise gráfica, ao sugerir que σ^2 é alguma função da variável

³ Teste de White - É o mais popular dos testes e consiste em efetuar uma regressão dos resíduos elevados ao quadrado contra o as variáveis explicativas usadas na regressão, seus quadrados e os produtos cruzados. A estatística "F" de significância de todos os parâmetros é o valor do teste.

O teste de White é um teste da hipótese nula de que não há heterocedasticidade contra a hipótese alternativa de que existe algum tipo de heterocedasticidade, ainda que de forma exata desconhecida.



(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com



eng.felipegodoi

12.2.8 DA NORMALIDADE DOS RESÍDUOS

A verificação da normalidade pode ser realizada, entre outras, por uma das seguintes formas:

- a) Pelo exame de histograma dos resíduos amostrais padronizados, com o objetivo de verificar se sua forma guarda semelhança com a da curva normal;
- b) pela análise do gráfico de resíduos padronizados versus valores ajustados, que deve apresentar pontos dispostos aleatoriamente, com a grande maioria situada no intervalo $[-2; +2]$.
- c) Pela comparação da frequência relativa dos resíduos amostrais padronizados nos intervalos de $[-1; +1]$, $[-1,64; +1,64]$ e $[-1,96; +1,96]$, com as probabilidades da distribuição normal padrão nos mesmos intervalos, ou seja, 68%, 90% e 95%;
- d) Pelo exame do gráfico dos resíduos ordenados padronizados versus quantis da distribuição normal padronizada, que deve se aproximar da bissetriz do primeiro quadrante;
- e) Pelos testes de aderência não paramétricos, como, por exemplo, o qui-quadrado⁴, o de Kolmogorov-Smirnov⁵ ajustado por Stephens e o de Jarque-Bera.

⁴ *Qui-Quadrado*. É um teste de associação entre variáveis independentes e cujas observações são discretas (escala nominal e ordinal);

⁵ O teste Kolmogorov-Smirnov é usado para determinar se duas distribuições de probabilidade subjacentes diferem uma da outra ou se uma das distribuições de probabilidade subjacentes difere da distribuição em hipótese, em qualquer dos casos com base em amostras finitas. A função distribuição acumulada F_n para n observações y_i é definida por

Neste caso a normalidade dos resíduos foi verificada pela análise do gráfico de resíduos versus valores ajustados e a Distribuição dos Resíduos foi considerada normal.

12.2.9 DO EXAME DE MULTICOLINEARIDADE

Uma forte dependência linear entre duas ou mais variáveis independentes provoca degenerações no modelo e limita a sua utilização. As variâncias das estimativas dos parâmetros podem ser muito grandes e acarretar a aceitação da hipótese nula e a eliminação de variáveis fundamentais.

Para verificação da multicolinearidade deve-se, em primeiro lugar, analisar a matriz das correlações, que espelha as dependências lineares de primeira ordem entre as variáveis independentes, com atenção especial para resultados superiores a 0,80.

Como também é possível ocorrer multicolinearidade, mesmo quando a matriz de correlação apresenta coeficientes de valor baixo, recomenda-se, também, verificar o correlacionamento de cada variável com subconjuntos de outras variáveis independentes, por meio de regressões auxiliares.

$$F_n(x) = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n \begin{cases} 1 & \text{if } y_i \leq x, \\ 0 & \text{caso contrario.} \end{cases}$$

As duas estatísticas de teste Kolmogorov-Smirnov de apenas um lado são dadas por

$$D_n^+ = \max(F_n(x) - F(x))$$

$$D_n^- = \max(F(x) - F_n(x))$$

onde $F(x)$ é a distribuição em hipótese ou outra distribuição empírica. As distribuições de probabilidade destas duas estatísticas, dado que a hipótese nula de igualdade das distribuições é verdadeira, não depende daquilo que a distribuição em hipótese é, desde que ela seja contínua. Donald Knuth faz uma descrição detalhada de como analisar a significância deste par de estatísticas. Muitas pessoas usam $\max(D_n^+, D_n^-)$ alternativamente, mas a distribuição desta estatística é de uso mais difícil.



(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com



eng.felipegodoi

Para tratar dados na presença de multicolinearidade, é recomendável que sejam tomadas medidas corretivas, como a ampliação da amostra ou adoção de técnicas estatísticas mais avançadas, a exemplo do uso de regressão de componentes principais.

Neste caso testamos a existência de multicolinearidade entre as diversas variáveis independentes consideradas através de análise das correlações com influência, não foi detectado no resultado a presença do fenômeno ou grau que pudesse restringir a utilização do modelo adotado.

12.3 DA AVALIAÇÃO DOS BENS RELACIONADOS

Utilizando o resultado das pesquisas e a equação modelo. Esta equação foi construída empregando o Sistema **SISDEA** através das inferências estatísticas e da regressão linear (vide o item anterior: **12.2.9**), com base nas características dos terrenos paradigmas adotados e na equação de regressão estimada no item **12.2.1 (Equação Modelo)**, com Campo de Arbítrio, **encontra-se unitário para as condições do terreno avaliando.**

12.3.1. DA AVALIAÇÃO DO M² DO SETOR JAÓ – GOIÂNIA/GO

Neste item serão realizados os cálculos de cada lote apresentado nos autos.

A) No imóvel situado à Alameda Cachoeira, Lote 18 da Quadra 160-A, Goiânia/GO com área de 360,00m².

Procedendo aos cálculos utilizando a equação de Regressão (I), obtivemos a seguinte tabela com os valores mínimo, máximo e estimado:

Estimativa	Intervalo de confiança de 80%		
	Inferior	Central	Superior
Mediana	R\$ 1.088,80	R\$ 1.179,59	R\$ 1.277,95

Foi adotado o valor **limite central** Valor unitário = **R\$ 1.179,59**



(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com



eng.felipegodoi

VALOR TOTAL = VALOR DO LOTE 18 DA QUADRA 160-A, GOIÂNIA - GO

VALOR TOTAL = VU x AC

VU = Valor Unitário (R\$/m²) = R\$ 1.179,59

AR = Área Total = 360,00m²

VALOR TOTAL = R\$ 1.179,59 x 360,00m²

R\$ 424.652,40

(quatrocentos e vinte quatro mil, seiscentos e cinquenta e dois reais, e quarenta centavos).

B) No imóvel situado à Alameda Cachoeira, Lote 19 da Quadra 160-A, Goiânia/GO com área de 360,00m².

Estimativa	Intervalo de confiança de 80%		
	Inferior	Central	Superior
Mediana	R\$ 1.088,80	R\$ 1.179,59	R\$ 1.277,95

Foi adotado o valor **limite central** Valor unitário = R\$ 1.179,59

VALOR TOTAL = VALOR DO LOTE 19 DA QUADRA 160-A, GOIÂNIA – GO

VALOR TOTAL = VU x AC

VU = Valor Unitário (R\$/m²) = R\$ 1.179,59

AR = Área Total = 360,00m²

VALOR TOTAL = R\$ 1.179,59 x 360,00m²

R\$ 424.652,40

(quatrocentos e vinte quatro mil, seiscentos e cinquenta e dois reais, e quarenta centavos).



(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com



eng.felipegodoi

C) No imóvel situado à Alameda Cachoeira, Lote 20 da Quadra 160-A. Goiânia/GO com área de 344,11m².

Estimativa	Intervalo de confiança de 80%		
	Inferior	Central	Superior
Mediana	R\$ 1.088,80	R\$ 1.179,59	R\$ 1.277,95

Foi adotado o valor **limite central** Valor unitário = R\$ 1.179,59

VALOR TOTAL = VALOR DO LOTE 20 DA QUADRA 160-A, GOIÂNIA – GO

VALOR TOTAL = VU x AC

VU = Valor Unitário (R\$/m²) = R\$ 1.179,59

AR = Área Total = 344,11m²

VALOR TOTAL = R\$ 1.179,59 x 344,11m²

R\$ 405.908,71

(quatrocentos e cinco mil, novecentos e oito reais, e setenta e um centavos).

Obs. 01: O levantamento topográfico pericial demonstrou que o presente lote possui uma redução de sua área em relação a sua matrícula. Parte de sua área é inserida em área pública, ou seja, apenas **344,11m²** foi considerado nos cálculos avaliatórios.



(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com



eng.felipegodoi

D) No imóvel situado à Avenida Pedro Álvares Cabral, Lote 21 da Quadra 162-A, Goiânia/GO com área de 516,48m².

Estimativa	Intervalo de confiança de 80%		
	Inferior	Central	Superior
Mediana	R\$ 1.088,80	R\$ 1.179,59	R\$ 1.277,95

Foi adotado o valor **limite Inferior**, pois tendo em vista que está localizado fora do condomínio, possui um valor de mercado menor.

Valor unitário = **R\$ 1.088,80**.

VALOR TOTAL = VALOR DO LOTE 21 DA QUADRA 162-A, GOIÂNIA – GO

VALOR TOTAL = VU x AC

VU = Valor Unitário (R\$/m²) = R\$ 1.088,80

AR = Área Total = 516,48m²

VALOR TOTAL = R\$ 1.088,80 x 516,48m²

R\$ 562.343,42
(quinhentos e sessenta e dois mil trezentos e quarenta e três reais e quarenta e dois centavos).

Obs. 01: O presente lote não participará da **TABELA RESUMO DA AVALIAÇÃO**, tendo em vista que o **lote 21** atualmente é inserido por completo em área pública. Contudo, o **lote 21** possui valor de mercado de **R\$ 562.343,42**.



(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com



eng.felipegodoi

13. RESPOSTAS AOS QUESITOS DO AUTOR

1- Poderia o perito descrever, detalhadamente, o terreno do imóvel descrito na matrícula nº 7.422 do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Goiânia/GO, informando a metragem de cada uma de suas linhas de frente, fundos e lados?

ESCRITURA:

- R= Lote 18, QD. 160-A.
- Frente: 12,00m
- Fundo: 12,00m
- Lateral Direita: 30,00m
- Lateral Esquerda: 30,00m

ÁREA TOTAL: 360,00m².

EM CAMPO:

(Levantamento Topográfico)

- R= Lote 18, QD. 160-A.
- Frente: 12,00m
- Fundo: 12,00m
- Lateral Direita: 30,00m
- Lateral Esquerda: 30,00m

ÁREA TOTAL: 360,00m².

O levantamento topográfico pericial demonstrou que o presente lote possui as mesmas dimensões de sua matrícula. Nas **FOTOS 03 e 04**, é possível visualizar os registros fotográficos do lote 18 durante a diligência pericial.



(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com



eng.felipegodoi

2- Poderia o perito descrever, detalhadamente, o terreno do imóvel descrito na matrícula nº 7.423 do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Goiânia/GO, informando a metragem de cada uma de suas linhas de frente, fundos e lados?

ESCRITURA:

- Lote 20, QD. 160-A.
- Frente: 18,58m
- Fundo: 13,37m
- Lateral Direita: 30,44m
- Lateral Esquerda: 30,00m

ÁREA TOTAL: 659,25m².

EM CAMPO:

(Levantamento Topográfico)

- R= Lote 20, QD. 160-A.
- Frente: 14,26m
- Fundo: 8,57m
- Lateral Direita: 30,64m
- Lateral Esquerda: 30,00m

ÁREA TOTAL: 344,11m².

OBS: O levantamento topográfico pericial demonstrou que o presente lote possui uma redução de sua área em relação a sua matrícula. Parte de sua área é inserida em área pública, ou seja, é reduzido uma área de **315,14m²** de sua área contida na **Matrícula Nº 7.423**. Nas **FOTOS 07** e **08**, é possível visualizar os registros fotográficos do **lote 20** durante a diligência pericial.



(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com



eng.felipegodoi

3- Poderia o perito descrever, detalhadamente, o terreno do imóvel descrito na matrícula nº 7.424 do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Goiânia/GO, informando a metragem de cada uma de suas linhas de frente, fundos e lados?

ESCRITURA	EM CAMPO (Levantamento Topográfico)
➤ LOTE 21, QD. 162-A	➤ LOTE 21, QD. 162-A
➤ Frente: 16,00m	➤ Frente: 16,00m
➤ Fundo: 16,00m	➤ Fundo: 16,00m
➤ Lado Direito: 32,28m	➤ Lado Direito: 32,28m
➤ Lado Esquerdo: 32,28m	➤ Lado Esquerdo: 32,28m
ÁREA TOTAL: 516,48m²	ÁREA TOTAL: 516,48m²

OBS: O lote 21, situado na Quadra 162-A, apresenta divergências em sua delimitação, estando localizado fora dos limites do condomínio e ocupando uma área destinada ao passeio. O presente lote está localizado fora dos limites do condomínio. Veja abaixo o detalhamento das áreas do lote 21:

1- 75,18m² de área inserido no Ministério da Agricultura; **2-** 422,47m² de área inserido no Passeio da Via; **3-** 18,83m² de área inserido na via pública.

Dito isto, o **lote 21** foi repartido ao longo do tempo, e o levantamento topográfico pericial demonstra que atualmente o terreno é inserido por completo em área pública. Nas **FOTOS 09** e **10**, é possível visualizar os registros fotográficos do lote 21 durante a diligência pericial.



(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com



eng.felipegodoi

4- Poderia o perito descrever, detalhadamente, o terreno do imóvel descrito na matrícula nº 7.429 do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Goiânia/GO, informando a metragem de cada uma de suas linhas de frente, fundos e lados?

ESCRITURA	EM CAMPO (Levantamento Topográfico)
➤ LOTE 19, QD. 160-A	➤ LOTE 19, QD. 160-A
➤ Frente: 12,00m	➤ Frente: 12,00m
➤ Fundo: 12,00m	➤ Fundo: 12,00m
➤ Lado Direito: 30,00m	➤ Lado Direito: 30,00m
➤ Lado Esquerdo: 30,00m	➤ Lado Esquerdo: 30,00m
ÁREA TOTAL: 360,00m²	ÁREA TOTAL: 360,00m²

O levantamento topográfico pericial demonstrou que o presente lote possui as mesmas dimensões de sua matrícula. Nas **FOTOS 05 e 06**, é possível visualizar os registros fotográficos do lote 19 durante a diligência pericial.

5- Os terrenos dos quatro imóveis identificados nos quesitos anteriores são confinantes entre si?

R. Não, são confinantes os terrenos do Lote 18,19 e 20 da Quadra 160-A. O terreno do Lote 21 é da Quadra 162-A.

6- Poderia o perito detalhar a exata localização dos quatro imóveis identificados em resposta aos quesitos 1 a 4, bem como apresentar um croqui ilustrativo da localização da área onde estão inseridos esses imóveis contíguos?

R. Croqui dos 4 terrenos em anexo na planta topográfica pericial.



(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com



eng.felipegodoi

7- Poderia o perito identificar se os imóveis estão situados dentro de condomínio fechado? Em caso positivo, queira o perito localizar, descrever e demonstrar os confrontamentos internos e externos do condomínio?

R. Os Lotes 18, 19 e 20, situados na Quadra 160-A, encontram-se dentro dos limites do condomínio Residencial Parque Jaó. As informações referentes aos confrontantes estão devidamente representadas na planta do levantamento topográfico, proporcionando uma documentação detalhada e precisa sobre a localização desses lotes em relação aos elementos circunvizinhos.

8- Se os imóveis se localizam no interior de condomínio fechado, qual o valor da taxa condominial média, por terreno/imóvel?

R. Em diálogos com a síndica Priscila Trevisan, foi comunicado que a taxa condominial média por terreno varia entre R\$ 550,00 e R\$ 760,00.

9- Se os imóveis estiverem dentro de condomínio fechado, existem estruturas comuns de segurança e lazer que possam agregar valor de uso aos imóveis? Queira o perito descrevê-las;

R. No Âmbito do condomínio, há à disposição uma área de quiosque destinada a confraternizações e eventos, abrangendo uma extensão de 31,82m². Além disso, destaca-se a presença de uma quadra esportiva ampla, cobrindo uma área de 580,00m², proporcionando espaços versáteis e apropriados para diferentes atividades recreativas e esportivas.



(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com



eng.felipegodoi

10- Caso não sejam situados em condomínio fechado, quais os nomes das ruas que integram o quarteirão lindeiro de cada um dos imóveis identificados nos quesitos acima?

R. No que concerne ao Lote 21 na Quadra 162-A, sua posição é frontal à Rua da Divisa, estabelecendo limites com o condomínio Jaó e o Ministério da Agricultura, conforme evidenciado na planta de levantamento topográfico.

11- Poderia o perito identificar todas as confrontações e divisas de cada um dos imóveis descritos nos quesitos 1 a 4?

R. As informações referentes aos confrontantes estão devidamente representadas na planta do levantamento topográfico, proporcionando uma documentação detalhada e precisa sobre a localização desses lotes em relação aos elementos circunvizinhos, inclusive com coordenadas gerreferenciadas.

12- Poderia o perito informar qual a área exata do terreno do imóvel descrito na matrícula nº 7.422 do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Goiânia/GO?

R. Vide Quesito Anterior (1).

13- Poderia o perito informar qual a área exata do terreno do imóvel descrito na matrícula nº 7.423 do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Goiânia/GO?

R. Vide Quesito Anterior (2).



(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com



eng.felipegodoi

14- Poderia o perito informar qual a área exata do terreno do imóvel descrito na matrícula nº 7.424 do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Goiânia/GO?

R. Vide Quesito Anterior (3).

15- Poderia o perito informar qual a área exata do terreno do imóvel descrito na matrícula nº 7.429 do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Goiânia/GO?

R. Vide Quesito Anterior (4).

16- Poderia o Sr. Perito esclarecer se os imóveis são suscetíveis de cômoda divisão, elucidando se seria possível alienar cada imóvel de forma independentemente?

R. Cada imóvel possui uma matricula distinta, e consequentemente as avaliações foram feitas de forma separada, conforme é possível observar no item “**12. AVALIAÇÃO DOS BENS**”. Contudo, destaco que o lote 21 atualmente é inserido em área pública, conforme detalhado no item “**11.2.4 DAS OBSERVAÇÕES DO LOTE 21**”.

17- No terreno do imóvel descrito na matrícula nº 7.422 do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Goiânia/GO, existe alguma edificação ou benfeitoria construída ou em construção?

R. Não foram identificadas benfeitorias construtivas.



(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com



eng.felipegodoi

18- No terreno do imóvel descrito na matrícula nº 7.423 do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Goiânia/GO, existe alguma edificação ou benfeitoria construída ou em construção?

R. Não foram identificadas benfeitorias construtivas.

19- No terreno do imóvel descrito na matrícula nº 7.424 do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Goiânia/GO, existe alguma edificação ou benfeitoria construída ou em construção?

R. Não foram identificadas benfeitorias construtivas.

20- No terreno do imóvel descrito na matrícula nº 7.429 do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Goiânia/GO, existe alguma edificação ou benfeitoria construída ou em construção?

R. Não foram identificadas benfeitorias construtivas.

21- Queira o Sr. Perito identificar qual ou quais construções e benfeitorias encontram-se erguidas sobre imóvel descrito na matrícula nº 7.422 do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Goiânia/GO?

R. Não foram identificadas benfeitorias construtivas.

22- Queira o Sr. Perito identificar qual ou quais construções e benfeitorias encontram-se erguidas sobre imóvel descrito na matrícula nº 7.423 do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Goiânia/GO?

R. Não foram identificadas benfeitorias construtivas.



(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com



eng.felipegodoi

23- Queira o Sr. Perito identificar qual ou quais construções e benfeitorias encontram-se erguidas sobre imóvel descrito na matrícula nº 7.424 do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Goiânia/GO?

R. Não foram identificadas benfeitorias construtivas.

24- Queira o Sr. Perito identificar qual ou quais construções e benfeitorias encontram-se erguidas sobre imóvel descrito na matrícula nº 7.429 do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Goiânia/GO?

R. Não foram identificadas benfeitorias construtivas.

25- Poderia o perito descrever e detalhar, individualmente, as construções identificadas nos quatro quesitos anteriores, informando qual a área total edificada?

R. Não foram identificadas benfeitorias construtivas.

26- Existe alguma edificação ou benfeitoria que integra, simultaneamente, a área de alguma das matrículas n. 7.422, 7.423, 7.424 e 7.429, do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Goiânia/GO?

R. Não foram identificadas benfeitorias construtivas.

27- Sendo o caso de existirem construções e benfeitorias (indivisíveis) que integram, concomitantemente, os terrenos duas ou mais das matrículas acima referidas, torna-se impossível a realização de avaliação individual (separada) década um desses imóveis?

R. Não foram identificadas benfeitorias construtivas.



(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com



eng.felipegodoi

28- Considerando a amplitude dos quatro terrenos descritos nas matrículas n. 7.422, 7.423, 7.424 e 7.429, poderia o perito apresentar um croqui do terreno, identificando exatamente onde se encontram cada uma das construções?

R. Não foram identificadas benfeitorias construtivas.

29- Qual a área total construída ou ocupada por benfeitorias em cada imóvel?

R. Não foram identificadas benfeitorias construtivas.

30- Quando foram loteados os terrenos dos imóveis das matrículas n. 7.422, 7.423, 7.424 e 7.429?

R. A planta aprovada do loteamento foi assinada em fevereiro de 2005.

31- Queira o Sr. Perito informar o estado de conservação de cada imóvel – anexando imagens e descrições – informando pormenorizadamente aquilo que seja capaz de impactar o preço de mercado de cada unidade;

R. Não foram identificadas benfeitorias construtivas, apenas terra nua. Os lotes 20 e 21 tiveram suas áreas reduzidas, conforme é possível observar no item “11.2 DAS PRINCIPAIS OBSERVAÇÕES”.



(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com



eng.felipegodoi

32- Qual a atual situação do imóvel no que se refere ao domínio e à posse aparente? A posse é dos proprietários? Está alugado? Qual o valor do aluguel?

R. Conforme destacado na escritura dos terrenos em questão o Lote 18, 19, 20 e 21 possuem penhoras registradas. Os lotes ainda apresentam como atual proprietário, PEDRO TELEMOS DE SÁ. Os lotes 18 e 19 permanecem com suas áreas originais. Entretanto, o lote 20 é inserido parcialmente em área pública, e o lote 21 é inserido por completo em área pública, conforme é possível observar no item “11.2 DAS PRINCIPAIS OBSERVAÇÕES”.

33- Qual o valor atual de mercado de cada um dos imóveis identificados nas matrículas 7.422, 7.423, 7.424 e 7.429, levando-se em consideração todas as benfeitorias e edificações neles existentes? Detalhar, separando e valorizando individualmente cada terreno, benfeitoria e edificação.

R. Pode-se observar, abaixo, os valores de cada lote avaliando.

RESUMO DOS LOTES AVALIADOS				
ORD.	DESCRIÇÃO	ÁREA(m²) - Planta Pericial	ÁREA(m²) - Matrícula	VALOR
A	Lote 18 Quadra 160-A	360,00	360,00	R\$ 424.652,40
B	Lote 19 Quadra 160-A	360,00	360,00	R\$ 424.652,40
C	*Lote 20 Quadra 160-A	344,11	659,25	R\$ 405.908,71
D	**Lote 21 Quadra 162-A	516,48	516,48	R\$ 562.343,42

*OBS.: O lote 20 da Quadra 160-A é parcialmente inserido em área pública, conforme detalhado no item “11.2.4 DAS OBSERVAÇÕES DO LOTE 20”.

**OBS.: O lote 21 da Quadra 162-A não participou da somatória final, tendo em vista que atualmente o lote é inserido por completo em área pública, conforme detalhado no item “11.2.4 DAS OBSERVAÇÕES DO LOTE 21”.

Por fim, os lotes 18 e 19 não apresentam nenhuma redução de área, o levantamento topográfico pericial demonstrou que eles possuem as mesmas dimensões das suas respectivas matrículas.



(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com



eng.felipegodoi

14. CONCLUSÃO

O documento técnico foi elaborado com base nas normas técnicas **NBR 13752 – Perícias de Engenharia na Construção Civil**, na Norma Básica para **Perícia de Engenharia – IBAPE/SP**, nas normas da ABNT - **NBR 14653-1- Procedimentos Gerais** e da ABNT - **NBR 14653-2- Imóveis Urbanos**, o resultado de pesquisa e cálculos avaliatórios estatísticos são contemporâneos a data da diligência pericial. Veja o resumo da avaliação pericial:

TABELA RESUMO DA AVALIAÇÃO				
ORD.	DESCRIÇÃO	ÁREA(m²) - Planta Pericial	ÁREA(m²) - Matrícula	VALOR
A	Lote 18 Quadra 160-A	360,00	360,00	R\$ 424.652,40
B	Lote 19 Quadra 160-A	360,00	360,00	R\$ 424.652,40
C	*Lote 20 Quadra 160-A	344,11	659,25	R\$ 405.908,71
D	**Lote 21 Quadra 162-A	516,48	516,48	-
VALOR TOTAL				R\$ 1.255.213,51
(um milhão, duzentos e cinquenta e cinco mil, duzentos e treze reais, e cinquenta e um centavos).				

*OBS.: O lote 20 da Quadra 160-A é parcialmente inserido em área pública, conforme detalhado no item “**11.2. DAS OBSERVAÇÕES DO LOTE 20**”.

OBS.: O lote 21 da Quadra 162-A não participou da somatória final, tendo em vista que atualmente o lote é inserido por completo em área pública, conforme detalhado no item “11.2.4 DAS OBSERVAÇÕES DO LOTE 21**”.

Por fim, destaco que os lotes 18 e 19 não apresentam nenhuma redução de área, o levantamento topográfico pericial demonstrou que eles possuem as mesmas dimensões das suas respectivas matrículas. Ainda em tempo, informo que os valores apresentados não foram deduzidos de possíveis débitos.



(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com



eng.felipegodoi

15. ENCERRAMENTO

O presente arquivo magnético, em PDF, contém o laudo pericial constituído de 61 (sessenta e uma) páginas, sendo que as 50 (cinquenta) primeiras páginas referem-se ao texto do relatório e as demais apresentam o anexo.

Goiânia-GO, 29/11/2023.

FELIPE GODOI OLIVEIRA
Engenheiro Civil - CREA 1019337214/D-GO
Perito do Juízo



(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com



eng.felipegodoi

16. ANEXOS

ANEXO	DESCRIÇÃO DO DOCUMENTO	PÁGINAS
01	Correlações Isoladas para Área Total	01
	Correlações Isoladas para Dormitórios	01
	Correlações Isoladas para Tipo	01
	Correlações Isoladas para Valor Unitário	01
	Gráfico de Valores Estimados x Observados	01
	Gráfico de Aderência à Curva Normal Reduzida	01
	Gráfico de Resíduos Padronizados x Valores Estimados	01
02	Planta Pericial	01
TOTAL DE PÁGINAS		08



(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com



eng.felipegodoi

ANEXO 01

GRÁFICOS DA AVALIAÇÃO



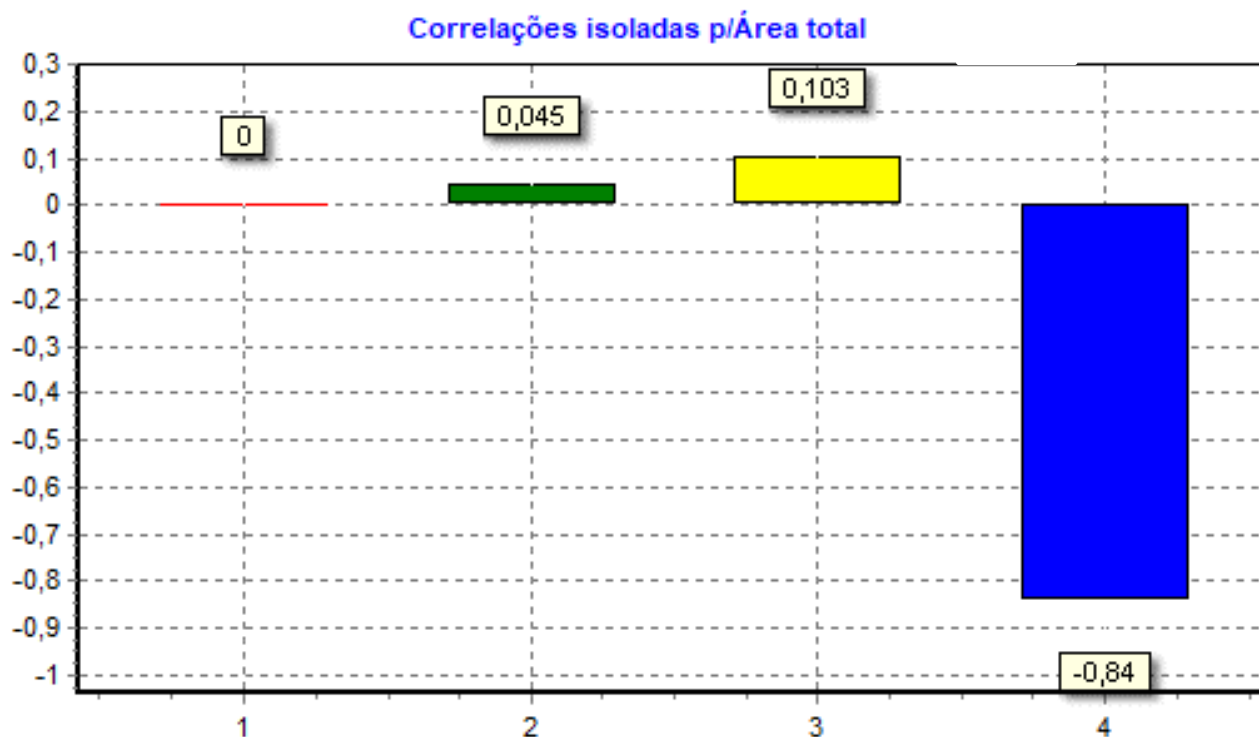
(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com



eng.felipegodoi



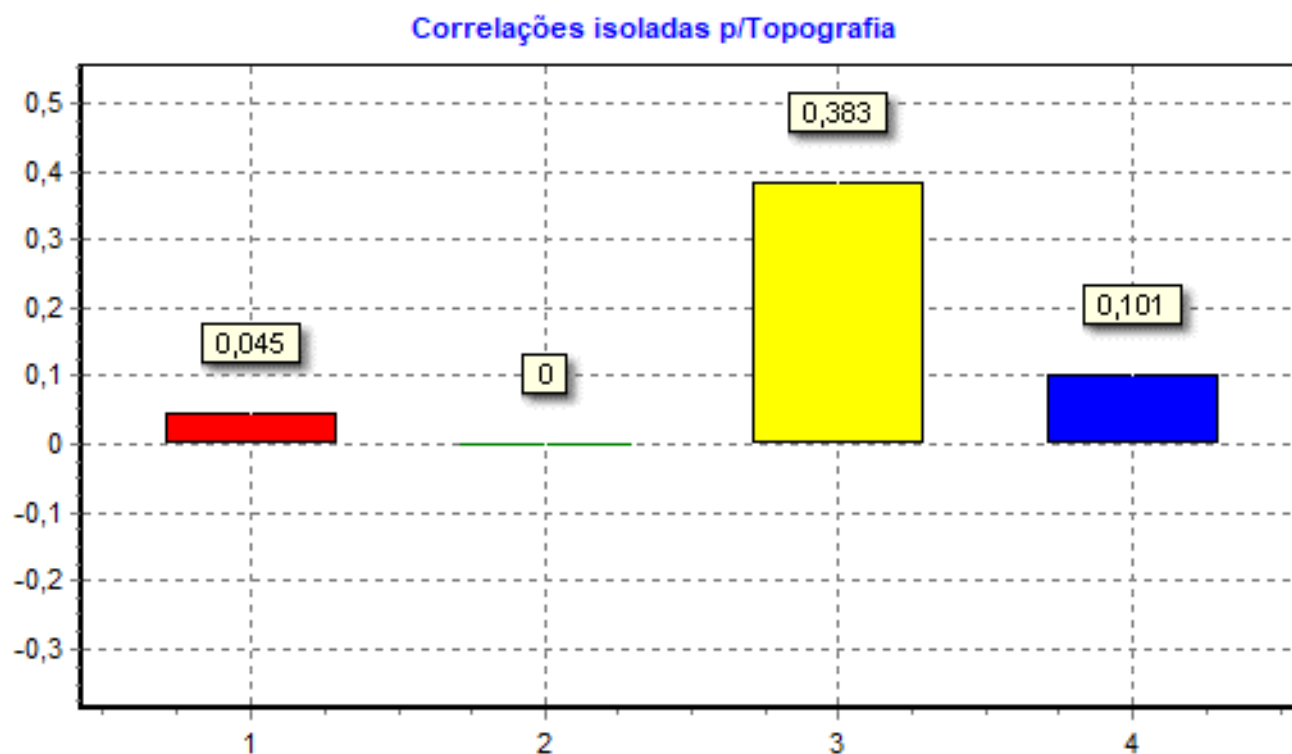
(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com



eng.felipegodoi



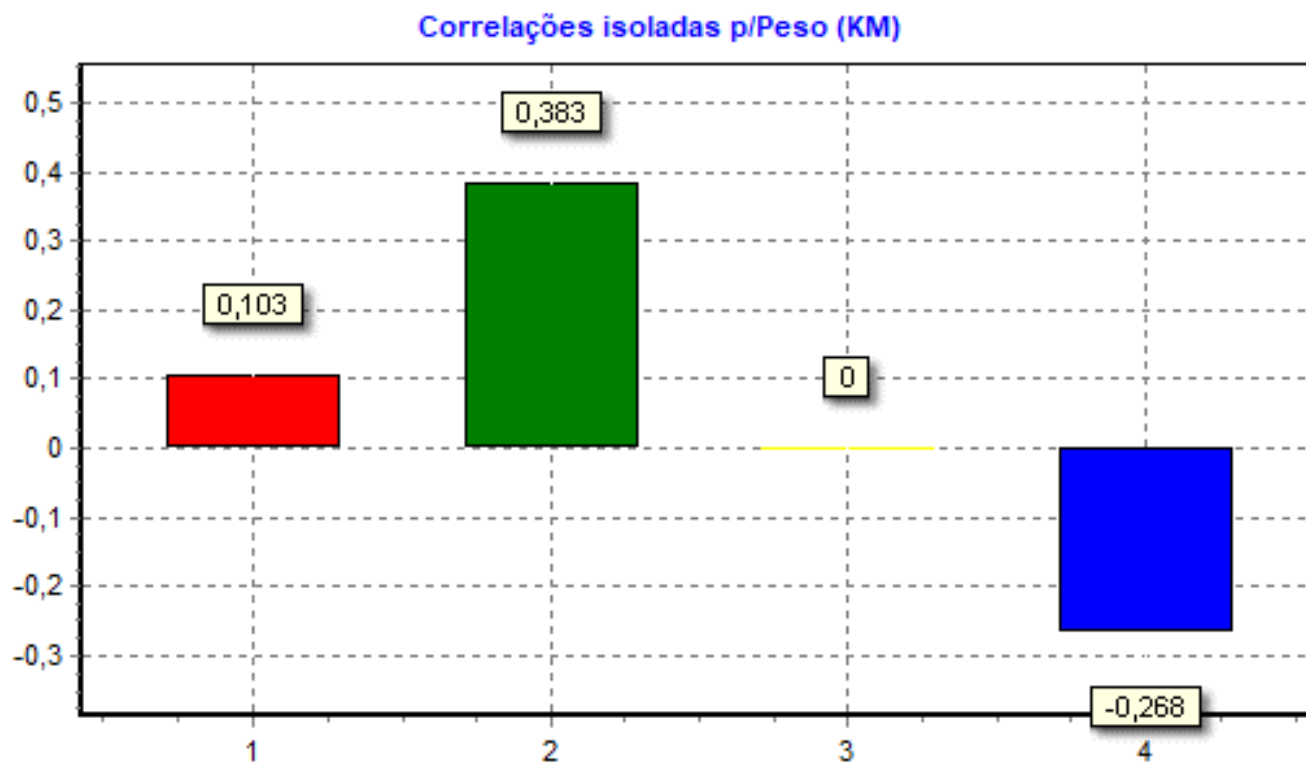
(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com



eng.felipegodoi



(62) 98497-7015

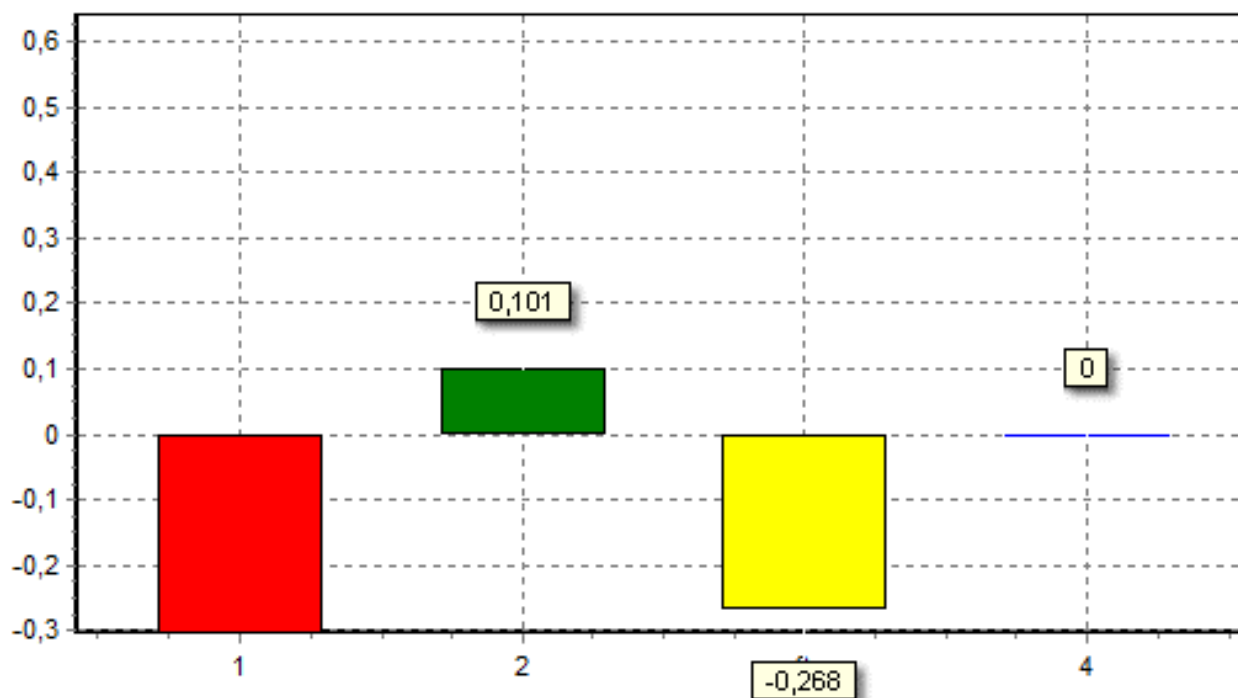


eng.felipegodoi@gmail.com



eng.felipegodoi

Correlações isoladas p/Valor unitário



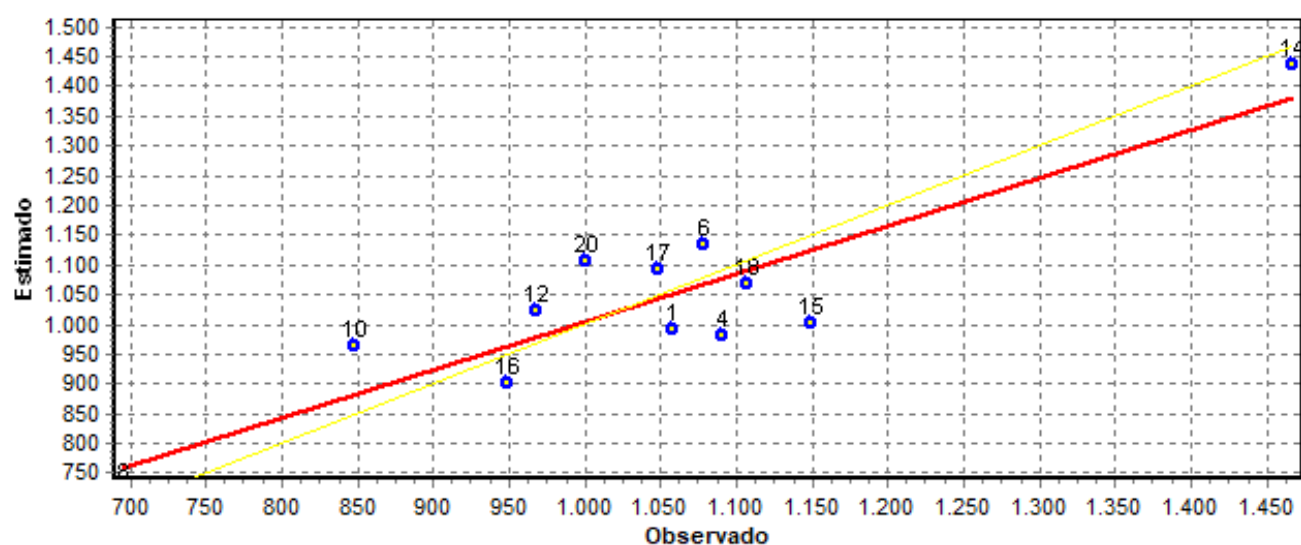
(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com



eng.felipegodoi



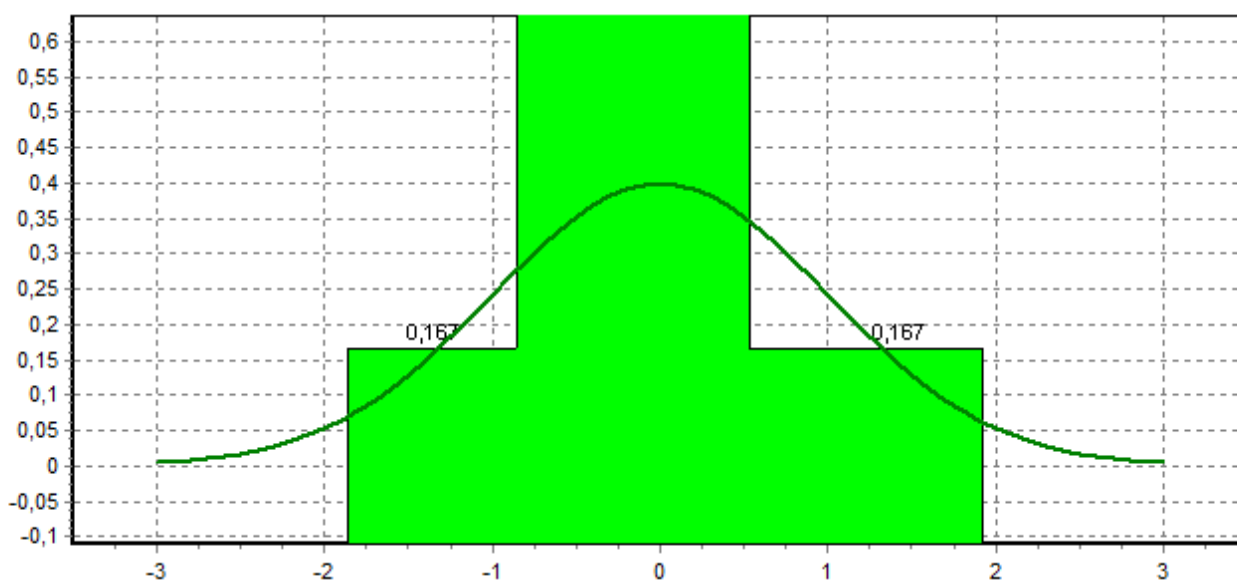
(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com



eng.felipegodoi



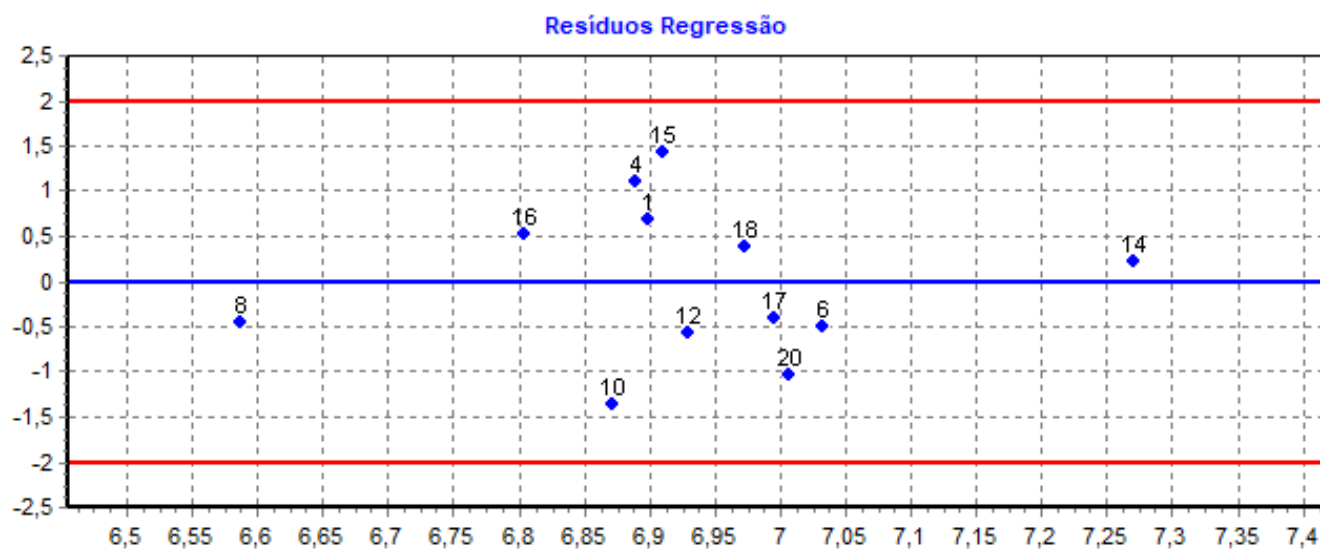
(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com



eng.felipegodoi



(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com



eng.felipegodoi

ANEXO 02

PLANTA PERICIAL



(62) 98497-7015

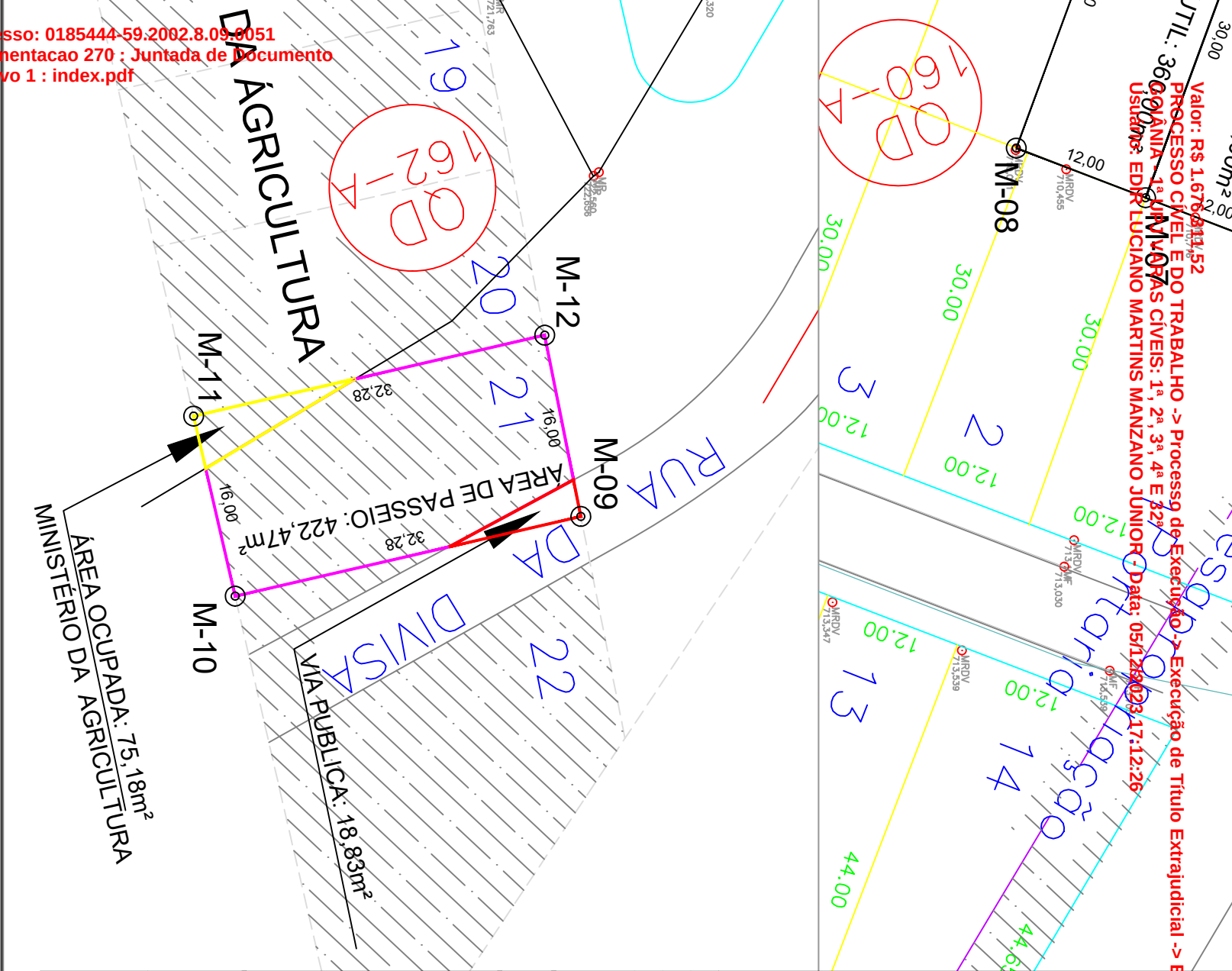


eng.felipegodoi@gmail.com



eng.felipegodoi

Valor: R\$ 1.678.000,52
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 1ª VARA CÍVEL
USUÁRIO: EDIR LUCIANO MARTINS MANZANO JUNIOR Data: 05/12/2023 17:12:26



PONTO	COORDENADAS UTM	
	ESTE	NORTE
M-01	689.602,820	8.159.394,354
M-02	689.607,123	8.159.405,557
M-03	689.611,427	8.159.416,760
M-04	689.616,542	8.159.430,063
M-05	689.642,847	8.159.414,353
M-06	689.639,583	8.159.406,394
M-07	689.635,279	8.159.395,191
M-08	689.630,975	8.159.383,988
M-09	689.860,314	8.159.300,893
M-10	689.867,218	8.159.270,953
M-11	689.851,627	8.159.267,357
M-12	689.844,614	8.159.297,769

00	09/11/2023	ELABORAÇÃO DO DESENHO	ARTHUR
REV.	DATA	DESCRIÇÃO	RESP.

CADASTRO PLANALTIMÉTRICO

ENDEREÇO: Rua da Divisa, 820 - RESIDENCIAL PARQUE JAO, Goiânia - GO, 74674-025
Lotes 18, 19, 20 na Quadra 160A e Lote 21 na Quadra 162A

INTERESSADO:

Felipe Godoi Oliveira
CPF: 450.349.848-73



RESP. TÉCNICO: ARTHUR RODRIGUES DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 102134594ED-GO

fone: (62) 98124-2277
E-MAIL: arthurogr@gmail.com

ARQUIVO:

CADASTRO_PARQUE_JAO

ÁREA TERRENO:

Indicada

DATA:

novembro/2023

CONTEUDO:

LEVANTAMENTO PLANALTIMÉTRICO CADASTRAL

OBSERVAÇÕES:

Escala: 1/ 500

CONTRATANTE:

ENGENHEIRO CIVIL FELIPE GODOI OLIVEIRA
CREA: 1019337214D

PRANCHETA:

1 / 1