



Teixeira & Milhomens
Engenharia e Perícias

**EXCELENTÍSSIMO(A) SR(A). DR(A). JUIZ(A) DA 11ª CÂMARA CÍVEL
DA COMARCA DE GOIÂNIA, ESTADO DE GOIÁS.**

Processo nº.: 0285135-94.2012.8.09.0051

Polo Ativo: DULLIS D MARE BORGES COUTINHO CARVALHO

Polo Passivo: GUILHERMINO COELHO DE MORAIS JUNIOR

BRUNO MILHOMENS DE SIQUEIRA, perito nomeado nos autos, vem,
respeitosamente, apresentar o seguinte **LAUDO DE AVALIAÇÃO
PERICIAL**.

pericias@teixeirasantosengenharia.com.br

(62) 99858-0220 (62) 99803-3219

  @teixeiraemilhomensengenharia

Valor: R\$ 1.216.574,30
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 3ª UPP VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 20/07/2026 14:35:38





Teixeira & Milhomens
Engenharia e Perícias

Valor: R\$ 1.216.574,30
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 3ª UPP VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 20/07/2026 14:35:38

1. OBJETIVO

Este laudo tem por finalidade estimar o valor de mercado do imóvel urbano de uso misto (residencial e comercial), localizado na Rua Ana Aguiar, Quadra 07, Lote 19, Bairro Parque Trindade II, Aparecida de Goiânia/GO, matriculado sob o nº 193.849 no Cartório de Registro de Imóveis de Aparecida de Goiânia.

2. DILIGÊNCIA

Os locais de interesse foram vistoriados no dia 18 de fevereiro de 2025, na qual estiveram presentes:

Polo Passivo: Guilhermino Coelho de Moraes Júnior e Byanka D'Avila Souza e Silva Coelho;

Polo Ativo: Carlos Augusto Frutuoso (assistente técnico).

3. METODOLOGIA E FUNDAMENTAÇÃO

O laudo segue os critérios estabelecidos pelas normas ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2, utilizando o método comparativo direto de dados de mercado com tratamento científico, por meio de regressão estatística aplicada via software SISDEA. O grau de fundamentação é II e o grau de precisão é III.

4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Endereço: Rua Ana Aguiar, Quadra 07, Lote 19, Bairro Parque Trindade II, Aparecida de Goiânia/GO

Proprietária: Byanka D'Avila Souza e Silva Coelho

Imóvel com uso misto, composto por:

- Casa com 78,26 m²: varanda, sala, cozinha, banheiro e três quartos.
- Duas salas comerciais com 45,39 m²: uma com copa e banheiro; outra com banheiro inacabado.
- Terreno plano, com topografia regular, área total de 360 m², forma retangular.
- As construções não estão averbadas na matrícula.

pericias@teixeirasantosengenharia.com.br

(62) 99858-0220 (62) 99803-3219

  @teixeiraemilhomensengenharia



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 23/04/2025 16:31:24

Assinado por MYRIAN EDUARDA DA SILVA MENDES

Localizar pelo código: 109187615432563873752802378, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Teixeira & Milhomens
Engenharia e Perícias

Valor: R\$ 1.216.574,30
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 3ª UPP VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 20/07/2026 14:35:38

5. RESPOSTAS AOS QUESITOS (POLO ATIVO)

1. Queira o Sr. Perito informar detalhadamente o preço do m² na região, comparando com outros anúncios de imóveis similares.

O preço médio do m² construído, apurado por modelo estatístico, é de R\$ 2.739,34. Foram utilizados 68 dados comparáveis, todos localizados em Aparecida de Goiânia. Vide laudo.

2. Queira o Sr. Perito demonstrar os critérios utilizados para se obter o valor do m² da região.

O valor foi obtido por inferência estatística, com regressão linear múltipla, considerando variáveis como área privativa, área do lote, padrão, estado de conservação (Ross-Heidecke), localização (proxy: índice fiscal), entre outras. Vide laudo.

3. Queira o Sr. Perito especificar e descrever detalhadamente as benfeitorias existentes no imóvel, bem como identificar o estado de conservação das referidas benfeitorias.

As benfeitorias consistem em duas salas comerciais (total de 45,39 m²) e uma casa de alvenaria (78,26 m²). As edificações possuem idade aparente de 30 anos, estado de conservação regular, com pequenas patologias (fissuras e infiltrações).

4. Queira o Sr. Perito esclarecer se as benfeitorias, caso existentes, guardam destinação com o imóvel.

Sim. As benfeitorias guardam plena destinação com o uso do imóvel, sendo compatíveis com o uso misto observado para a região.

5. Queira o Sr. Perito esclarecer se as benfeitorias possuem valor comercial ou tendem a serem demolidas.

As benfeitorias possuem valor comercial e contribuem positivamente para a valoração do imóvel.

6. Queira o Sr. Perito informar se existem construções no imóvel, descrevendo-as, e se tais edificações aumentam o valor de mercado do imóvel como um todo.

Sim. As construções aumentam o valor de mercado do imóvel, sendo compatíveis com a vocação local.

pericias@teixeirasantosengenharia.com.br

(62) 99858-0220 (62) 99803-3219

  @teixeiraemilhomensengenharia



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 23/04/2025 16:31:24

Assinado por MYRIAN EDUARDA DA SILVA MENDES

Localizar pelo código: 109187615432563873752802378, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Teixeira & Milhomens
Engenharia e Perícias

7. Queira o Sr. Perito esclarecer se as edificações existentes no terreno foram edificadas de forma legal e se encontram com os tributos pertinentes pagos em dia.

As edificações não estão averbadas na matrícula do imóvel, não foi apresentada documentação que comprove a aprovação junto à regulação urbana da prefeitura de Aparecida de Goiânia. Não foi fornecida inscrição municipal ou comprovante de pagamento de IPTU do imóvel, não sendo possível atestar se os tributos estão pagos.

8. Considerando que o imóvel penhorado em caso de sua alienação judicial, qual o valor do imóvel considerando o critério de venda forçada.

Considerando a possibilidade de alienação judicial do bem, adota-se, conforme orientação da literatura técnica (como IBAPE/SP, Manual de Perícias de Engenharia e Avaliações), a aplicação de um deságio sobre o valor de mercado. Tal deságio tem por finalidade refletir as condições adversas da alienação forçada, tais como prazos exíguos, restrição de publicidade, impossibilidade de financiamento e menor competitividade. A NBR 14653 não determina como deve ser calculado, porém foram adotados os preceitos constantes do trabalho técnico “Boletim Técnico 2016/005”, elaborado pelos Engenheiros Osório Accioly Gatto e Rosana Akemi Murakami”, trabalho esse publicado pelo IBAPE nacional.

Liquidação forçada	
Taxa Selic anual	14,25%
Taxa de atratividade	6,00%
Taxa anual	20,25%
Taxa mensal	1,55%
Tempo de absorção	12
Índice	0,83160
Valor de mercado	R\$ 305.000,00
Custo de desapropriação e despesas diversas (8%)	R\$ 24.400,00
Valor de liquidação forçada	R\$ 233.000,00

Obtém-se, portanto, um valor de referência para venda forçada de:

R\$ 233.000,00 (duzentos e trinta e três mil reais). Valor esse próximo ao âmbito jurisprudencial, o Superior Tribunal de Justiça (STJ), embora em contexto de rescisões contratuais, que pacificou a retenção de até 25% como parâmetro adequado para refletir perdas e custos em desfavor do titular do bem.

pericias@teixeirasantosengenharia.com.br

(62) 99858-0220 (62) 99803-3219

  @teixeiraemilhomensengenharia

Valor: R\$ 1.216.574,30
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 3ª UPP VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 20/07/2026 14:35:38



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 23/04/2025 16:31:24

Assinado por MYRIAN EDUARDA DA SILVA MENDES

Localizar pelo código: 109187615432563873752802378, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Teixeira & Milhomens
Engenharia e Perícias

9. Esclareça o Sr. Perito, ainda, tudo o quanto mais entender necessário ou pertinente ao devido esclarecimento das questões postas.

Demais pontos foram destacados em laudo pericial.

6. CONCLUSÃO

O valor de mercado do imóvel avaliando, com base na metodologia aplicada e considerando os atributos físicos, documentais e mercadológicos, é de:

R\$ 305.000,00 (trezentos e cinco mil reais)

7. ENCERRAMENTO

Declararam os peritos que o presente laudo foi elaborado com imparcialidade, em conformidade com as normas técnicas aplicáveis, não havendo conflito de interesses.

Goiânia, 19 de abril de 2025.

Bruno Milhomens de Siqueira

Engenheiro Civil

CREA – 18.482/D-GO

IBAPE/GO 181

Henrique Teixeira Santos

Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho

CREA – 18.408/D-GO

IBAPE/GO 191

pericias@teixeirasantosengenharia.com.br

(62) 99858-0220 (62) 99803-3219

  @teixeiraemilhomensengenharia

Valor: R\$ 1.216.574,30
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 3ª UPP VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 20/07/2026 14:35:38





Teixeira & Milhomens
Engenharia e Perícias

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL/COMERCIAL



QUADRO RESUMO	
Finalidade:	Fins contábeis, imóvel em processo judicial.
Solicitante:	Guilhermino Coelho de Moraes Júnior.
Objetivo:	Determinação de valor de mercado de compra e venda, ou seja, a quantia mais provável pela qual o bem seria transacionado no mercado.
Proprietário:	Byanka D'ávila Souza e Silva Coelho
Normas utilizadas:	NBR 14.653-1 / 14.653-2, Instrução Normativa SPU nº 05/2018, Normas Técnicas do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).
Método utilizado:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Inferência por Tratamento Científico com auxílio de software SISDEA.
Responsáveis técnicos:	BRUNO MILHOMENS DE SIQUEIRA, engenheiro civil, CREA nº. 18482/D-GO, pós-graduado em Perícias, Avaliações e Auditorias em Engenharia, MBA em Gestão de Projetos, membro do IBAPE/GO (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias) sob o nº 181. HENRIQUE TEIXEIRA SANTOS, engenheiro civil e engenheiro de segurança do trabalho, CREA nº. 18408/D-GO, pós-graduado em Perícias, Avaliações e Auditorias em Engenharia, membro do IBAPE/GO (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias) sob o nº 191.

pericias@teixeirasantosengenharia.com.br
(62) 99858-0220 (62) 99803-3219
@teixeiraemilhomensengenharia

Valor: R\$ 1.216.574,30
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 3ª UPP VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 20/07/2026 14:35:38



Teixeira & Milhomens
Engenharia e Perícias

Data:	19/04/2025
Processo:	0285135-94.2012.8.09.0051
RESULTADOS DA AVALIAÇÃO	
Avaliação	R\$ 305.000,00 (trezentos e cinco mil reais).
Enquadramento:	Fundamentação II, Precisão III

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL			
Tipo de Imóvel:	Misto (Casa e salas comerciais)		
Matrícula:	193.849		
Cartório:	Registro de Imóveis e Tabelionato 1ª de Notas da Comarca de Aparecida de Goiânia, Goiás		
Endereço:	Rua Ana Aguiar, Quadra 07, Lote 19		
Bairro:	Parque Trindade II		
Município	Aparecida de Goiânia	UF:	Goiás
Posição geográfica:	16°45'10.9"S 49°12'20.1"W		
Descrição Sintética do Imóvel:	Trata-se de um imóvel misto com: Sala 1: sala comercial, com cozinha, copa e banheiro Sala 2: sala comercial, com banheiro inacabado Casa: varanda, 3 quartos, sala, cozinha e banheiro. - Utilização e vocação: A casa é utilizado como moradia, sendo essa alugada, conforme a vocação do imóvel. As duas salas comerciais estão desocupadas, com sinais que não vem sendo utilizadas a certo tempo. A vocação dessas são pequenos comércios locais como por exemplo salão de beleza. - Aspectos Físicos: O terreno tem forma retangular, topografia plana, solo aparentemente seco e firme. Os imóveis tem idade aparente de 30 anos, tendo a casa (conforme verificado em imagens áreas do Google Earth entre 2009 e 2012) passado por reforma. - Restrições Físicas e Legais ao aproveitamento: Não foram localizadas restrições ao imóvel. Porém há de se destacar que não são construções averbadas. - Documentação utilizada para a avaliação: Processo judicial.		

Valor: R\$ 1.216.574,30
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 3ª UPP VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 20/07/2026 14:35:38

pericias@teixeirasantosengenharia.com.br

(62) 99858-0220 (62) 99803-3219

@teixeiraemilhomensengenharia





Valor: R\$ 1.216.574,30
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 3ª UPP VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 20/07/2026 14:35:38

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO E DA REGIÃO			
Índice fiscal:	348,57 (extraído da planta de valores da cidade de Aparecida de Goiânia, ano de 2024)		
Formato:	Retangular		
Situação:	Imóvel com frente para a rua Ana Aguiar		
Topografia:	Plano (X)	Mesmo nível logradouro ()	Requer corte ()
	Acidentado ()	Abaixo do logradouro ()	Requer aterro ()
	Inclinado ()	Acima do Logradouro ()	
Superfície:	Superfície aparentemente seca		
Características do Logradouro:	Infraestrutura Urbana	Pavimentação (X)	Iluminação Pública (X)
		Rede Pluvial (X)	Passeio (X)
		Rede Elétrica (X)	Guias/Sarjetas (X)
		Rede de Água (X)	Telefone (X)
		Rede de Esgoto (X)	TV a Cabo (X)
		Gás encanado ()	
	Serviços Públicos e Comunitários	Escola (X)	Comércio (X)
		Posto de Saúde (X)	Rede Bancária ()
		Segurança (X)	Área de lazer (X)
		Transporte coletivo (X)	Coleta de lixo (X)
	Usos predominantes	Residencial unifamiliar (X)	Comercial ()
		Residencial multifamiliar ()	Industrial ()
		Misto ()	
Outras informações:	O terreno apresenta boa localização (no contexto do bairro) e topografia		



Teixeira & Milhomens
Engenharia e Perícias

Valor: R\$ 1.216.574,30
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 3ª UPP VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 20/07/2026 14:35:38

CARACTERÍSTICAS DAS BENFEITORIAS				
Descrição Sintética do Imóvel:	Duas salas comerciais e uma casa.			
Edificações:	Casa	78,26 m²	Salas comerciais	45,39 m²
Tipo:	Apartamento ()	Loja ()		Prédio ()
	Garagem ()	Galpão ()		Sala comercial (X)
	Casa geminada (X)	Casa isolada ()		Conjunto comercial ()
Divisão interna:	Sala 1: sala comercial, com cozinha, copa e banheiro Sala 2: sala comercial, com banheiro inacabado Casa: varanda, 3 quartos, sala, cozinha e banheiro.			
Uso:	Residencial (X)	Comercial (x)	Industrial ()	Misto ()
Estrutura:	Concreto (X)	Metálica ()	Alvenaria ()	Madeira ()
Cobertura	Laje (X)	Telha de Barro(X)	Fibrocimento/ Amianto()	Metálica ()
Padrão:	Alto ()	Normal (x)	Baixo ()	Popular ()
Revestimento da fachada:	Pintura (X)	Cerâmico ()	Mármore/ Granito ()	Vidro ()
Pisos:	Cimento ()	Cerâmico (X)	Mármore/ Granito ()	Taco/Tábua ()
Forros:	Laje/Gesso corrido (X)	Madeira ()	Gesso ()	PVC (X)
Esquadrias:	Ferro (X)	Madeira ()	Alumínio ()	Vidro (X)
Ross-Heidecke - Estado de conservação	1 - Novo ()		1,5 - Entre novo e regular ()	
	2 - Regular ()		2,5 - Entre regular e reparos simples ()	
	3 - reparo simples (X)		3,5- Entre reparos simples e importantes ()	
	4 - Reparos importantes ()		5,0 - Sem valor ()	
Idade Aparente:	30 anos			
Nº de Pavimentos:	1			
Nº de Vagas de Garagem:	Descobertas:	5		
Situação Atual:	Casa ocupada por inquilina, e salas desocupadas, servindo de depósito. O imóvel possui patologias construtivas como fissuras e infiltrações, de baixa gravidade.			

pericias@teixeirasantosengenharia.com.br

(62) 99858-0220 (62) 99803-3219

@teixeiraemilhomensengenharia



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 23/04/2025 16:31:24

Assinado por MYRIAN EDUARDA DA SILVA MENDES

Localizar pelo código: 109187615432563873752802378, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

**Teixeira & Milhomens**

Engenharia e Perícias

Valor: R\$ 1.216.574,30
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 3ª UPP VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 20/07/2026 14:35:38

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O presente trabalho está sujeito as seguintes limitações, sendo fundamentado:

- Esta avaliação é elaborada de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.
- A documentação fornecida e utilizada na avaliação, ou seja, certidão de matrícula e projetos arquitetônicos, sendo de inteira responsabilidade do solicitante, os avaliadores as consideram, portanto, como confiáveis e de boa fé, que o imóvel se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus. Não foram realizadas averiguações profundas na documentação do imóvel e a avaliação não tem a finalidade de confirmar título de propriedade.
- Reserva-se o direito de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que afete o potencial de venda do imóvel.
- Não foram realizados estudos ambientais no solo e nos materiais de construção, para averiguar ou não a presença de substâncias prejudiciais à saúde, à estrutura do imóvel ou ao meio ambiente.
- Não houve inspeção invasiva.
- A avaliação é válida somente para a data que foi elaborada.
- Nos dados obtidos junto aos agentes do mercado imobiliário, tomados todos como boa fé, portanto confiáveis.
- Os autores não têm no presente, nem contemplam no futuro, interesse no bem avaliando e tão pouco em relação ao interessado, não detém nenhum grau de parentesco, assim como não possuem nenhum interesse na transação comercial envolvendo o bem avaliando.
- Os valores expressos foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas.
- Os profissionais avaliadores declararam, sob as penas da lei, em especial o art. 299 do Código Penal, que não há conflito de interesse na elaboração do laudo de avaliação, sob penas da lei, em especial o art. 299 do Código Penal, que não há conflito de interesse na elaboração do laudo de avaliação.
- A edificação não está averbada, e a construção das salas comerciais está em recuo frontal, porém salvo melhor juízo, por se tratar de imóvel usado, não se apresenta empecilho à eventual averbação. A falta de averbação impacta negativamente sobre a comercialização e valoração do imóvel.

pericias@teixeirasantosengenharia.com.br

(62) 99858-0220 (62) 99803-3219

@teixeiraemilhomensengenharia



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 23/04/2025 16:31:24

Assinado por MYRIAN EDUARDA DA SILVA MENDES

Localizar pelo código: 109187615432563873752802378, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Teixeira & Milhomens
Engenharia e Perícias

Valor: R\$ 1.216.574,30
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 3ª UPP VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 20/07/2026 14:35:38

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário de Aparecida de Goiânia, no segmento de imóveis com uso misto (residencial/comercial), apresenta, na data de referência, desempenho compatível com padrões históricos recentes, caracterizando-se como um mercado de atividade regular. Observa-se oferta moderada de imóveis com características semelhantes ao bem avaliando.

No entanto, há restrições à comercialização decorrentes da inexistência de averbação das benfeitorias na matrícula do imóvel, o que inviabiliza seu enquadramento para financiamentos imobiliários por instituições como a Caixa Econômica Federal, especialmente em razão da destinação mista.

Considerando as especificidades construtivas e documentais do imóvel avaliando, bem como o perfil da demanda local, o bem é classificado como de baixa liquidez, com público-alvo majoritariamente composto por famílias interessadas em explorar atividade comercial de pequeno porte atrelada à moradia.

MÉTODO PARA IDENTIFICAR O VALOR DO BEM E TRATAMENTO DE DADOS UTILIZADO

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método comparativo direto de dados de mercado” com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística com auxílio de software SISDEA, sendo esse o método mais apropriado, conforme própria recomendação do item 6.6 da ABNT NBR 14653-1:2019, ou seja, “para a identificação do valor de mercado, sempre que possível, preferir o método comparativo direto de dados de mercado”. As variáveis utilizadas e os cálculos são descritos no Anexo I desse laudo.

ENCERRAMENTO

ANEXO I: Relatório Estatístico - Regressão Linear e Memória de cálculo;
ANEXO II: Croqui de localização do imóvel avaliando;
ANEXO III: Relatório Fotográfico do Avaliando;

RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Responsável:	BRUNO MILHOMENS DE SIQUEIRA	CREA 18482/D-GO
Responsável:	HENRIQUE TEIXEIRA SANTOS	CREA 18408/D-GO

pericias@teixeirasantosengenharia.com.br

(62) 99858-0220 (62) 99803-3219

@teixeiraemilhomensengenharia



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 23/04/2025 16:31:24

Assinado por MYRIAN EDUARDA DA SILVA MENDES

Localizar pelo código: 109187615432563873752802378, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Teixeira & Milhomens
Engenharia e Perícias

ANEXO I: Relatório Estatístico - Regressão Linear e Memória de cálculo

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Bruno Mihomens e Henrique Teixeira
Modelo:	Casas
Data do modelo:	19 de abril de 2025
Tipologia:	Casas

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	8
Variáveis utilizadas no modelo:	8
Total de dados:	68
Dados utilizados no modelo:	68

Dos 68 dados levantados 68 foram passíveis de serem utilizados, sendo os demais desconsiderados por apresentarem pontos influenciadores. Essa amostra foi levantada com dados de abril de 2023 a abril de 2025, nota-se que o lapso temporal por ser longo foi utilizada a variável data, além de toda a amostra ser de dados de oferta, não sendo utilizado a variável evento.

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Bairro	Texto			Sim
Logradouro	Texto			Sim
Quadra	Texto			Sim
Lote	Texto			Sim
Informante	Texto			Sim
Contato	Texto			Sim
Data	Texto			Sim
Área privativa	Numérica	Quantitativa	Área privativa do imóvel	Sim
Área do lote	Numérica	Quantitativa	área do lote ou fração de terreno	Sim
Localização	Numérica	Proxy	Índice Fiscal	Sim
Padrão	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1= normal/baixo, 2=normal, 3 normal alto	Sim
Ross-Hedeicke	Numérica	Proxy	Índice conservação x idade	Sim
Quartos e Banheiros	Numérica	Quantitativa	Soma das variaveis quartos+banheiros	Sim

pericias@teixeirasantosengenharia.com.br

(62) 99858-0220 (62) 99803-3219

@teixeiraemilhomensengenharia

Valor: R\$ 1.216.574,30
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 3ª UPP VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 20/07/2026 14:35:38



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 23/04/2025 16:31:24

Assinado por MYRIAN EDUARDA DA SILVA MENDES

Localizar pelo código: 109187615432563873752802378, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

**Teixeira & Milhomens**

Engenharia e Perícias

Data	Numérica	Quantitativa	1=jan/19	Sim
			2=fev/19	
			3=mar/19	
Valor unitário	Numérica	Dependente		Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área privativa	50,00	310,00	260,00	129,23
Área do lote	152,03	450,00	297,97	284,06
Localização	14,68	654,86	640,18	255,03
Padrão	1,00	3,00	2,00	1,97
Ross-Hedeicke	0,23	0,98	0,75	0,75
Quartos e Banheiros	3,00	9,00	6,00	4,96
Data	4,00	28,00	24,00	18,72
Valor unitário	1.190,48	4.655,17	3.464,69	2.905,11

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9189547 / 0,9152194
Coeficiente de determinação:	0,8444778
Fisher - Snedecor:	46,54
Significância do modelo (%):	0,00

Na NBR 14653-2, não há exigência quanto ao coeficiente de correlação, porém segundo autores e amplamente utilizado por profissionais da área é desejável que seja maior ou igual a 0,75, indicando que existe uma correlação variando de média a forte entre as variáveis independentes e a variável dependente.

Podemos verificar na Tabela que a correlação está acima de 0,75, indicando que existe uma correlação forte entre as variáveis independentes e a variável dependente, indicando a solidez do modelo. Esses coeficientes baixos indicam possíveis erros em escala das variáveis, ou omissão de variáveis importantes na variação dos valores.

A distribuição F de Snedecor também conhecida como distribuição de Fisher é frequentemente utilizada na inferência estatística, é uma distribuição de probabilidade contínua que surge

pericias@teixeirasantosengenharia.com.br

(62) 99858-0220 (62) 99803-3219

@teixeiraemilhomensengenharia

Valor: R\$ 1.216.574,30
 PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
 GOIÂNIA - 3ª UPP VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
 Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 20/07/2026 14:35:38



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 23/04/2025 16:31:24

Assinado por MYRIAN EDUARDA DA SILVA MENDES

Localizar pelo código: 109187615432563873752802378, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



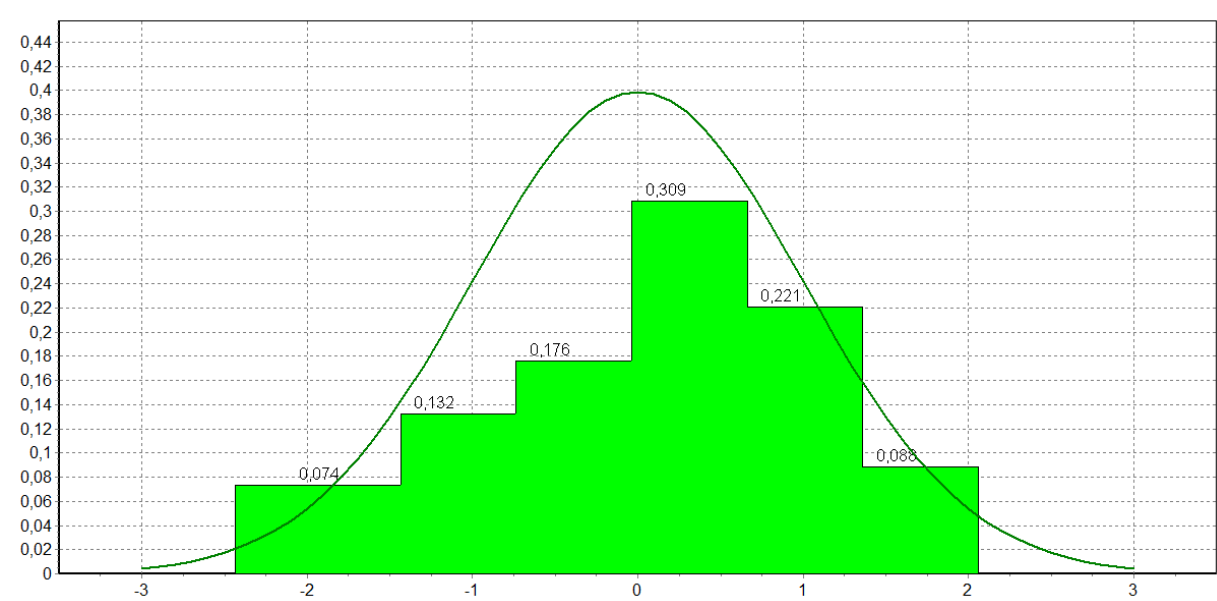
frequentemente como distribuição nula de uma estatística de teste, particularmente na análise da variância.

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	67%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	92%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	100%

A NBR 14.653-2 no Anexo A cita explicitamente três pontos da curva normal: 68, 90 e 95, sendo esses a comparação da frequência relativa dos resíduos amostrais padronizados nos intervalos de [-1; +1], [-1,64; +1,64] e [-1,96; +1,96], ou seja, quando os dados estão em distribuição normal 68% deles estão em um intervalo distante de -1 a +1 desvio-padrão da média, 90% de -1,64 a +1,64 desvio-padrão e 95% de -1,96 a +1,96 desvio-padrão da média.

No modelo de regressão é observado esta distribuição e comparado com a distribuição dos resíduos. Quanto mais próximo da distribuição normal melhor, há sugestões de autores para ficar próximo de [65 a 74, 85 a 95, 95 a 100], o modelo fica próximo dessa recomendação, de acordo com o Gráfico abaixo:

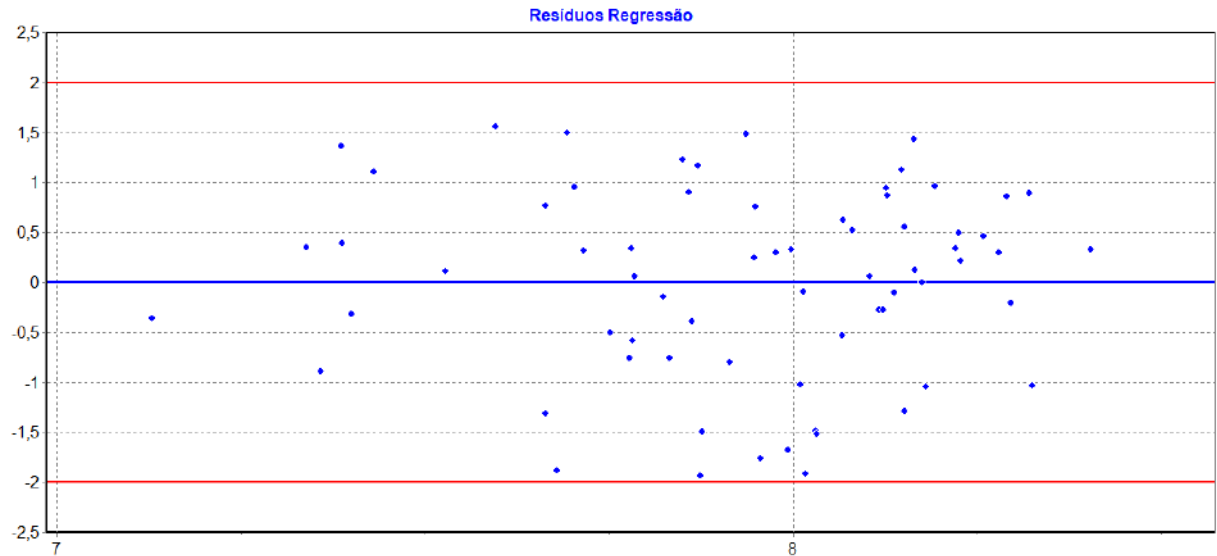




7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

Os Outliers são pontos atípicos, que estão distantes das demais observações em uma série estatística, eles podem ocorrer em qualquer distribuição e são pontos com indícios de uma distribuição com muita variação entre os seus componentes ou algum erro de mensuração. Os Outliers podem ser sinalizados quando se encontram fora de um intervalo da média para mais ou para menos. Este intervalo para mais ou para menos é definido pelo desvio padrão. Na análise foi utilizada também a estatística de Cook, sendo que o modelo atende aos dois parâmetros, tendo em vista a existência de menos de 5% de outliers e esse outlier não supera 2,5 no gráfico de resíduos regressão.



8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	5,308	7	0,758	46,542
Não Explicada	0,978	60	0,016	
Total	6,285	67		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):



$\ln(\text{Valor unitário}) = +6,087267034 + 57,97194279 / \text{Área privativa} - 45,20615885 / \text{Área do lote} + 0,1985706111 * \ln(\text{Localização}) + 0,477684561 * \ln(\text{Padrão}) + 0,7335806777 * \text{Ross-Hedeicke} - 1,579358635 / \text{Quartos e Banheiros} - 1,467603047 / \text{Data}$

•FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

$\text{Valor unitário} = +433,1028981 * e^{(+57,97194279 / \text{Área privativa})} * e^{(-45,20615885 / \text{Área do lote})} * e^{(+0,1985706111 * \ln(\text{Localização}))} * e^{(+0,477684561 * \ln(\text{Padrão}))} * e^{(+0,7335806777 * \text{Ross-Hedeicke})} * e^{(-1,579358635 / \text{Quartos e Banheiros})} * e^{(-1,467603047 / \text{Data})}$

•FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

$\text{Valor unitário} = +440,2166686 * e^{(+57,97194279 / \text{Área privativa})} * e^{(-45,20615885 / \text{Área do lote})} * e^{(+0,1985706111 * \ln(\text{Localização}))} * e^{(+0,477684561 * \ln(\text{Padrão}))} * e^{(+0,7335806777 * \text{Ross-Hedeicke})} * e^{(-1,579358635 / \text{Quartos e Banheiros})} * e^{(-1,467603047 / \text{Data})}$

•FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):

$\text{Valor unitário} = +443,8172513 * e^{(+57,97194279 / \text{Área privativa})} * e^{(-45,20615885 / \text{Área do lote})} * e^{(+0,1985706111 * \ln(\text{Localização}))} * e^{(+0,477684561 * \ln(\text{Padrão}))} * e^{(+0,7335806777 * \text{Ross-Hedeicke})} * e^{(-1,579358635 / \text{Quartos e Banheiros})} * e^{(-1,467603047 / \text{Data})}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área privativa	1/x	8,82	0,00
Área do lote	1/x	-2,37	2,10
Localização	ln(x)	7,48	0,00
Padrão	ln(x)	6,02	0,00
Ross-Hedeicke	x	5,73	0,00
Quartos e Banheiros	1/x	-3,58	0,07
Data	1/x	-4,76	0,00
Valor unitário	ln(y)	33,74	0,00

Analisando as taxas de variação de cada uma das variáveis independentes com relação à variável dependente Y, concluímos que elas estão compatíveis com o mercado imobiliário em estudo, tanto com relação à elasticidade como em relação ao sinal das variáveis.

O teste de hipótese tem como objetivo verificar a possibilidade de erros serem cometidos nas afirmações sobre a média populacional ou sobre a influência de uma variável sobre outra. Observamos que o modelo apresenta uma boa coerência, apresentando significâncias baixas.

**Teixeira & Milhomens**

Engenharia e Perícias

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Segundo a NBR 14653-2, para verificação da multicolinearidade, deve-se analisar a matriz das correlações, representada pelas tabelas acima. Esses índices representam as dependências lineares de primeira ordem entre as variáveis independentes. Recomenda-se atenção especial para resultados superiores a 0,80. Nos casos em que o imóvel avaliando segue os padrões estruturais do modelo, a existência de multicolinearidade pode ser negligenciada.

Segue abaixo as correlações para todas as variáveis utilizadas no modelo, estando os valores em conformidade.

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	x7	y
Área privativa	x1	0,00	0,22	-0,17	-0,31	-0,04	0,66	0,01	0,25
Área do lote	x2	0,22	0,00	0,12	0,16	0,61	0,00	0,03	0,40
Localização	x3	-0,17	0,12	0,00	0,29	-0,07	-0,18	0,07	0,44
Padrão	x4	-0,31	0,16	0,29	0,00	0,49	-0,07	-0,03	0,59
Ross-Hedeicke	x5	-0,04	0,61	-0,07	0,49	0,00	-0,11	0,14	0,53
Quartos e Banheiros	x6	0,66	0,00	-0,18	-0,07	-0,11	0,00	-0,07	0,05
Data	x7	0,01	0,03	0,07	-0,03	0,14	-0,07	0,00	-0,15
Valor unitário	y	0,25	0,40	0,44	0,59	0,53	0,05	-0,15	0,00

pericias@teixeirasantosengenharia.com.br

(62) 99858-0220 (62) 99803-3219

@teixeiraemilhomensengenharia

Valor: R\$ 1.216.574,30
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 3ª UPP VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 20/07/2026 14:35:38



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 23/04/2025 16:31:24

Assinado por MYRIAN EDUARDA DA SILVA MENDES

Localizar pelo código: 109187615432563873752802378, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Teixeira & Milhomens
Engenharia e Perícias

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	x7	y
Área privativa	x1	0,00	0,38	0,51	0,65	0,42	0,73	0,41	0,75
Área do lote	x2	0,38	0,00	0,43	0,03	0,67	0,18	0,27	0,29
Localização	x3	0,51	0,43	0,00	0,18	0,67	0,16	0,46	0,69
Padrão	x4	0,65	0,03	0,18	0,00	0,00	0,49	0,22	0,61
Ross-Hedeicke	x5	0,42	0,67	0,67	0,00	0,00	0,12	0,47	0,59
Quartos e Banheiros	x6	0,73	0,18	0,16	0,49	0,12	0,00	0,24	0,42
Data	x7	0,41	0,27	0,46	0,22	0,47	0,24	0,00	0,52
Valor unitário	y	0,75	0,29	0,69	0,61	0,59	0,42	0,52	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	7,82	7,78	0,04	0,5547%	0,340015	0,00549800
2	7,76	7,66	0,10	1,2653%	0,769363	0,03205300
3	7,44	7,68	-0,24	-3,2395%	-1,887847	0,48050100
4	7,79	7,59	0,20	2,5548%	1,560021	0,06305200
5	7,79	7,78	0,01	0,1019%	0,062209	0,00010300
6	7,73	7,83	-0,10	-1,2528%	-0,759136	0,01233100
7	8,04	8,00	0,04	0,5285%	0,332881	0,00112000
8	7,78	7,99	-0,21	-2,7497%	-1,675723	0,04093900
9	7,69	7,88	-0,19	-2,4770%	-1,491522	0,01762400
10	7,84	8,03	-0,19	-2,4643%	-1,513414	0,04558200
11	8,29	8,15	0,14	1,7378%	1,128901	0,01591700
12	7,88	7,69	0,19	2,4213%	1,495372	0,01901100
13	8,08	8,12	-0,04	-0,4438%	-0,280942	0,00070300
14	8,25	8,13	0,12	1,4604%	0,943571	0,00632700
15	7,38	7,34	0,04	0,6084%	0,351935	0,01081400
16	8,35	8,16	0,18	2,1859%	1,429324	0,02466900
17	8,15	8,07	0,08	0,9856%	0,629155	0,00720900
18	7,56	7,39	0,17	2,3072%	1,366605	0,04648600
19	8,12	8,14	-0,01	-0,1566%	-0,099658	0,00010200
20	8,22	8,15	0,07	0,8633%	0,556058	0,00212400
21	7,77	8,02	-0,24	-3,1391%	-1,911611	0,01356000
22	8,40	8,29	0,11	1,3129%	0,863989	0,00719100
23	8,11	8,10	0,01	0,0989%	0,062859	0,00003500
24	8,32	8,19	0,12	1,4797%	0,964044	0,00493800
25	7,73	7,96	-0,23	-2,9131%	-1,764239	0,02738500
26	7,63	7,87	-0,25	-3,2335%	-1,931946	0,04911500
27	7,44	7,39	0,05	0,6635%	0,386524	0,00598600
28	7,81	7,86	-0,05	-0,6381%	-0,390553	0,00312600

pericias@teixeirasantosengenharia.com.br

(62) 99858-0220 (62) 99803-3219

@teixeiraemilhomensengenharia

Valor: R\$ 1.216.574,30
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 3ª UPP VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 20/07/2026 14:35:38



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 23/04/2025 16:31:24

Assinado por MYRIAN EDUARDA DA SILVA MENDES

Localizar pelo código: 109187615432563873752802378, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Teixeira & Milhomens

Engenharia e Perícias

29	8,32	8,28	0,04	0,4607%	0,300181	0,00216700
30	7,97	7,86	0,12	1,4478%	0,904422	0,01302700
31	8,24	8,13	0,11	1,3449%	0,868014	0,01557500
32	7,99	8,15	-0,17	-2,0663%	-1,292724	0,01121400
33	8,17	8,17	0,00	-0,0064%	-0,004072	0,00000000
34	8,00	8,07	-0,07	-0,8459%	-0,530081	0,00307900
35	8,05	8,18	-0,13	-1,6530%	-1,042138	0,00898400
36	7,81	7,91	-0,10	-1,2975%	-0,794149	0,00457500
37	7,84	8,03	-0,19	-2,4123%	-1,481956	0,01806300
38	8,32	8,26	0,06	0,7082%	0,461445	0,00237600
39	7,88	8,01	-0,13	-1,6593%	-1,024221	0,03227000
40	8,12	7,93	0,19	2,3290%	1,482415	0,05545500
41	8,05	7,95	0,10	1,2064%	0,760417	0,00256900
42	7,76	7,71	0,04	0,5215%	0,316854	0,00104600
43	8,19	8,32	-0,13	-1,6160%	-1,037171	0,01433700
44	8,45	8,40	0,04	0,5003%	0,331028	0,00160100
45	8,27	8,30	-0,03	-0,3231%	-0,209332	0,00120800
46	8,15	8,08	0,07	0,8254%	0,526854	0,00312000
47	8,26	8,22	0,04	0,5145%	0,333064	0,00070100
48	7,98	7,95	0,03	0,3924%	0,245244	0,00031300
49	7,80	7,82	-0,02	-0,2313%	-0,141406	0,00015200
50	7,68	7,78	-0,10	-1,2535%	-0,754337	0,03469700
51	7,71	7,78	-0,07	-0,9717%	-0,586669	0,00734200
52	8,29	8,22	0,06	0,7538%	0,489388	0,00156500
53	7,57	7,43	0,14	1,8719%	1,110440	0,08984400
54	8,09	8,12	-0,03	-0,4312%	-0,273176	0,00075700
55	7,54	7,53	0,01	0,1894%	0,111895	0,00083300
56	8,01	7,85	0,16	1,9545%	1,226000	0,08069400
57	7,08	7,13	-0,05	-0,6547%	-0,363269	0,01624500
58	8,18	8,16	0,02	0,1996%	0,127948	0,00014700
59	7,50	7,66	-0,17	-2,2385%	-1,314562	0,02224400
60	7,24	7,36	-0,11	-1,5719%	-0,892161	0,02140500
61	8,01	7,98	0,04	0,4762%	0,298988	0,00071700
62	8,02	7,87	0,15	1,8593%	1,168177	0,01378700
63	7,69	7,75	-0,06	-0,8367%	-0,503906	0,00299000
64	8,25	8,23	0,03	0,3358%	0,217185	0,00039700
65	7,82	7,70	0,12	1,5517%	0,951162	0,02664000
66	7,36	7,40	-0,04	-0,5504%	-0,317304	0,00339600
67	8,00	8,01	-0,01	-0,1496%	-0,093782	0,00018800
68	8,43	8,32	0,11	1,3455%	0,889056	0,01471400

Valor: R\$ 1.216.574,30
 PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
 GOIÂNIA - 3ª UPP VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
 Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 20/07/2026 14:35:38

pericias@teixeirasantosengenharia.com.br

(62) 99858-0220 (62) 99803-3219

@teixeiraemilhomensengenharia

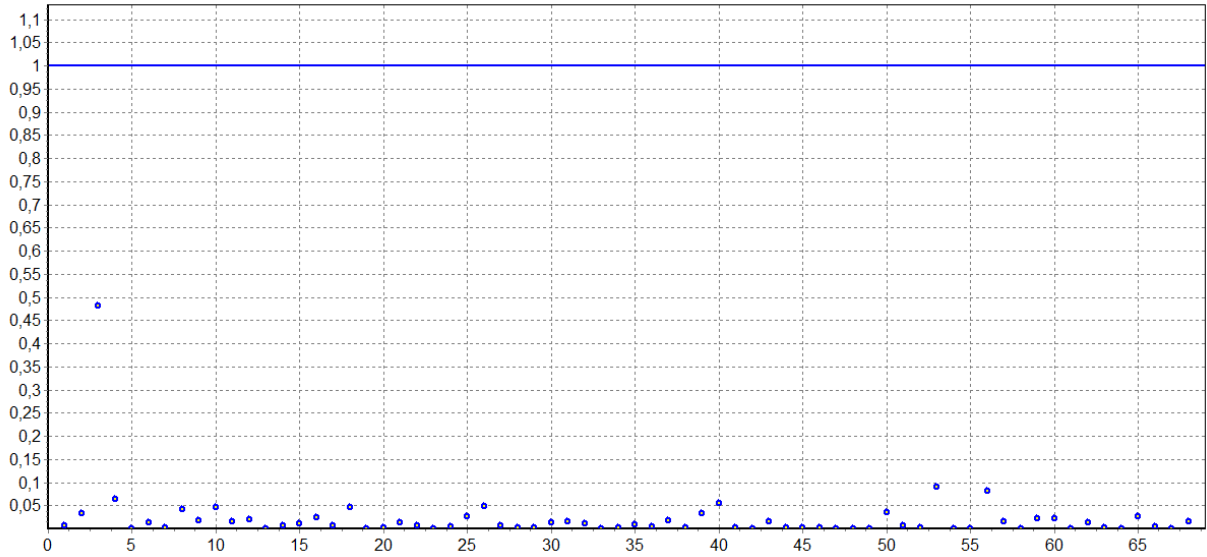


Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 23/04/2025 16:31:24

Assinado por MYRIAN EDUARDA DA SILVA MENDES

Localizar pelo código: 109187615432563873752802378, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Conforme a NBR 14653-2, recomenda-se a estatística de Cook ou outra, para detectar pontos influenciantes, conforme gráfico acima, é possível observar que não existem dados influenciantes, pois todos assumem valor menor que 1.

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	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	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do	3

Valor: R\$ 1.216.574,30
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 3ª UPP VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 20/07/2026 14:35:38



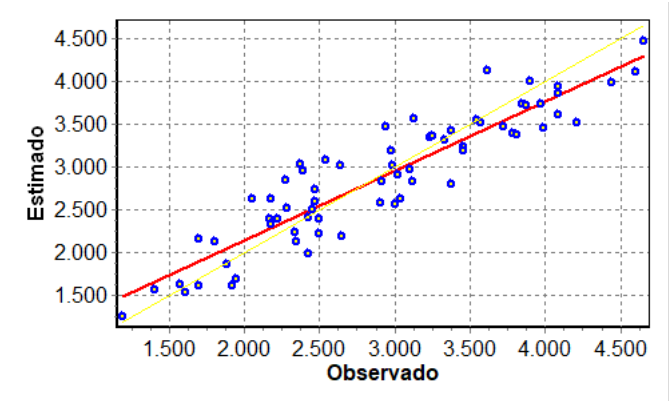
Teixeira & Milhomens
Engenharia e Perícias

			valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

De acordo com a tabela acima, o laudo tem grau de **Fundamentação II**, mesmo atingindo 17 pontos, por não ter sido adotada a estimativa central dos valores.

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

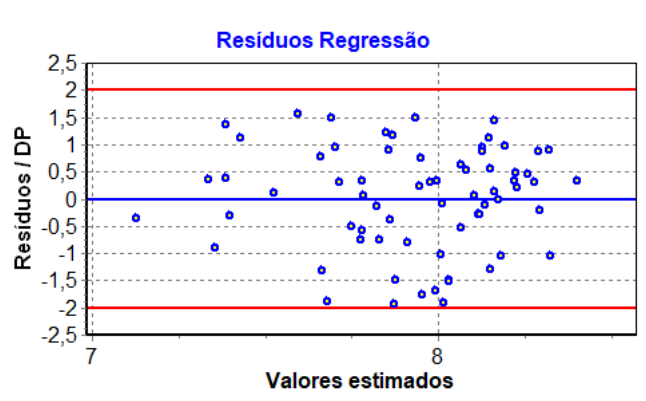
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



No Gráfico podemos observar que os dados se encontram bem aderidos à reta, indicando uma correlação forte e consequente confiabilidade dos resultados obtidos.

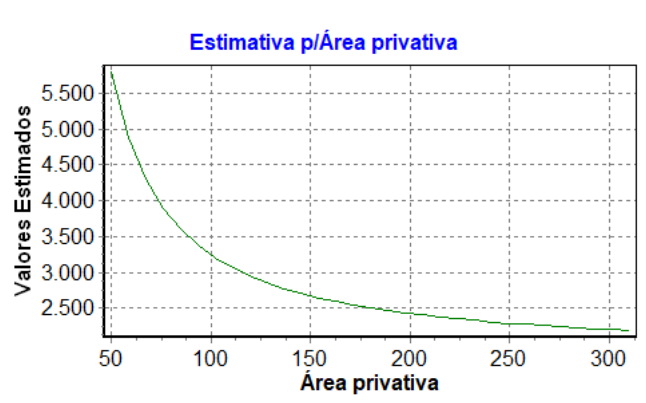
**Teixeira & Milhomens**

Engenharia e Perícias

Resíduos da Regressão Linear

De acordo com a tabela e gráfico acima, é possível verificar a inexistência de Outliers acima de 2,5 no modelo, indicando a qualidade da amostra e consequentemente um valor confiável de avaliação.

Além disso, é possível verificar que os pontos estão distribuídos aleatoriamente em torno de uma reta horizontal, que passa na origem, sem nenhum padrão definido, ou seja, o modelo é homocedástico, sendo indicador favorável à aceitação da hipótese de variância constante para o erro.

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:

pericias@teixeirasantosengenharia.com.br

(62) 99858-0220 (62) 99803-3219

@teixeiraemilhomensengenharia

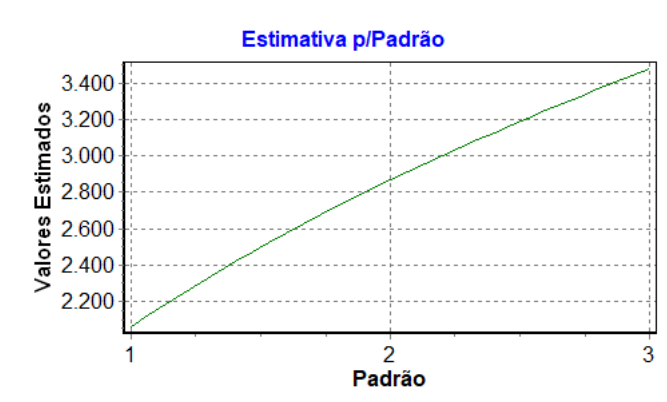
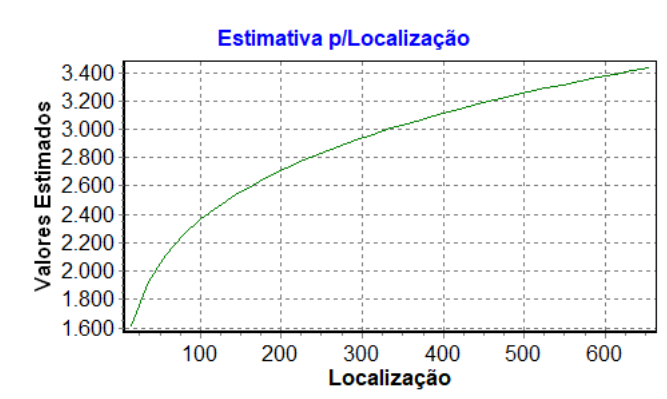
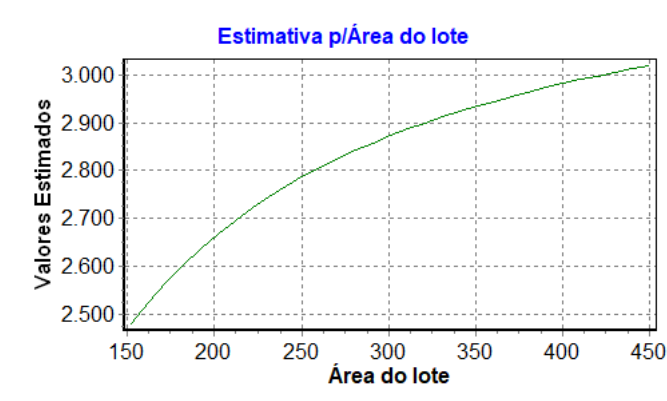
Valor: R\$ 1.216.574,30
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 3ª UPP VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 20/07/2026 14:35:38





Teixeira & Milhomens

Engenharia e Perícias



pericias@teixeirasantosengenharia.com.br

(62) 99858-0220 (62) 99803-3219

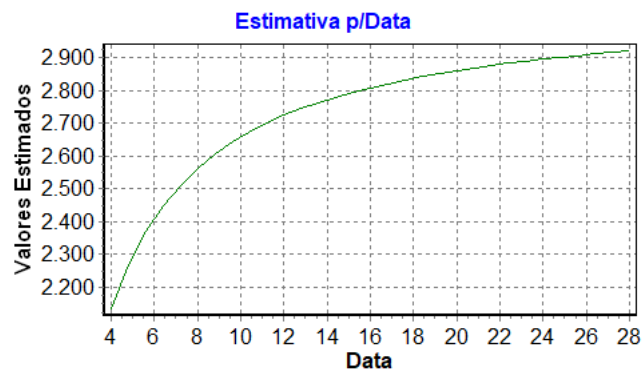
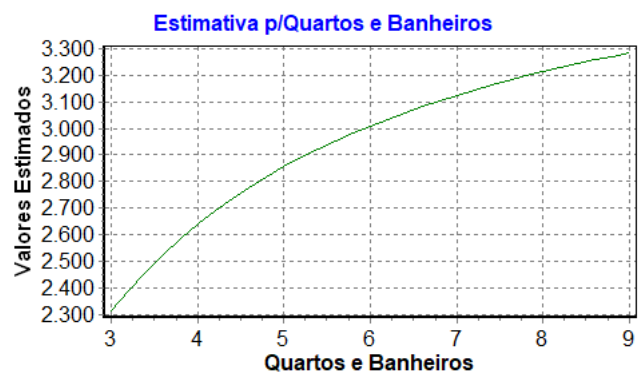
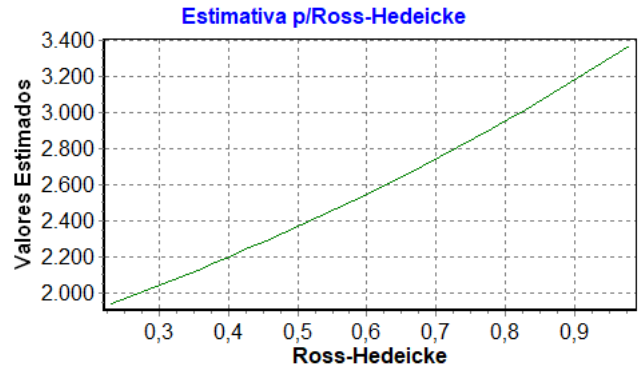
@teixeiraemilhomensengenharia

Valor: R\$ 1.216.574,30
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 3ª UPP VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 20/07/2026 14:35:38



Teixeira & Milhomens

Engenharia e Perícias



Em análise aos gráficos é possível verificar que o comportamento das variáveis atende às expectativas.

pericias@teixeirasantosengenharia.com.br

(62) 99858-0220 (62) 99803-3219

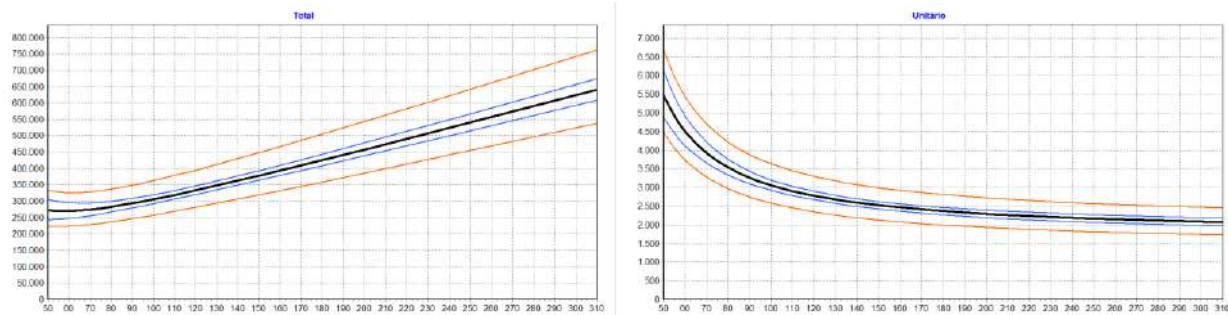
@teixeiraemilhomensengenharia

Valor: R\$ 1.216.574,30
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 3ª UPP VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 20/07/2026 14:35:38



Teixeira & Milhomens
Engenharia e Perícias

17) PONTOS DE MÁXIMOS E MÍNIMOS:



Observa-se que não há pontos de inflexão nos gráficos na região próxima às características do avaliando, podendo ser aceito.

18) MICRONUMEROSIDADE:



Observa-se que não há micronumerosidade para as variáveis dicotômicas e códigos alocados.

pericias@teixeirasantosengenharia.com.br

(62) 99858-0220 (62) 99803-3219

@tetxeiraemilhomensengenharia

Valor: R\$ 1.216.574,30
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 3ª UPP VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 20/07/2026 14:35:38



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 23/04/2025 16:31:24

Assinado por MYRIAN EDUARDA DA SILVA MENDES

Localizar pelo código: 109187615432563873752802378, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



19) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Bairro	Logradouro	Quadra	Lote	Informante	Contato	Data	Área privativa	Área do lote	Localização	Padrão	Ross-Hedecke	Quartos e Banheiros	Data	Valor unitário
PARQUE VEIGA JARDIM	R DONA ISOLINA	80	18	SANTOS	62 98585-9658	abr/23	110	180	204,87	2	0,971	5	4	\$ 2.500,00
CIDADE SATELITE SAO LUIZ	AV CASIMIRO DE ABREU	82	10	JACKSON	62 98122-8896	abr/23	123,12	208,6	325,11	2	0,715	5	4	\$ 2.347,36
CAMPOS ELISIOS	R BASTILHA	48	19	MAX	62 99154-2750	abr/23	50	360	177,41	1	0,577	3	4	\$ 1.700,00
GOIANIA PARK SUL	AV CONTINENTAL	36A	5	R8 MOVEIS	62 3995-6001	mai/23	181,37	371,25	130,2	2	0,775	6	5	\$ 2.425,98
VILA ALZIRA	R ARARUAMA	46	5	MELHOR IMOVEL	62 99815-2112	jun/23	304,84	450	364,84	2	0,715	9	6	\$ 2.420,98
VILA MARIANA	R RIBEIRAO PRETO	45	8	LEONARDO	62 98205-2422	jun/23	175	360	553,45	2	0,577	7	6	\$ 2.285,71
SETOR CONDE DOS ARCOS	R GRAMADO	58	34	ADAO IMOVEIS	62 99228-2639	jul/23	112,9	186	283,13	2	0,971	5	7	\$ 3.100,09
JARDIM BURITI SERENO	R PINHEIRO MACHADO	324	13	PAULO HENRIQUE	62 98477-1641	set/23	90	385,5	124,3	2	0,775	5	9	\$ 2.388,88
CIDADE VERA CRUZ	R H-85	211	35	ADAO IMOVEIS	62 99228-2639	set/23	119,41	300	338,32	2	0,715	4	9	\$ 2.177,31
JARDIM BURITI SERENO	R IMPERATRIZ	135		FERNANDA	62 98404-8234	set/23	67	300	182,33	2	0,577	4	9	\$ 2.537,31
PARQUE VEIGA JARDIM	R DONA ROSA AMELIA SOCRATES	4	5	ARYEL	62 99178-1316	out/23	188	300	292,96	3	0,971	5	10	\$ 3.989,38
VILA SAO MANOEL	R POTIGUARES	3	18	WILMAR	62 99113-4450	out/23	132	368	151,29	2	0,577	5	10	\$ 2.651,52
CIDADE SATELITE SAO LUIZ	R VIRIATO	32	8	EDELSON	62 98130-0330	out/23	161	241	325,11	3	0,88	5	10	\$ 3.229,81
JARDIM HELVECIA	AV CARIBA	81	14	POINTER IMÓVEIS	62 3609-4777	out/23	106,17	187,45	357,08	2	0,952	5	10	\$ 3.814,61
JARDIM BURITI SERENO	AV NOSSA SENHORA DE FATIMA	242	22	AZEVEDO	62 98155-7576	out/23	143	209,1	124,3	1	0,88	4	10	\$ 1.608,39
PARQUE VEIGA JARDIM	AV LUIZ ASTOLPHO AMORIM	3	4	ARYEL	62 99178-1316	out/23	178	298	292,96	3	0,971	5	10	\$ 4.213,48
SETOR AEROPORTO SUL	8ªAVENIDA	39	19	AROLD	62 99838-1020	nov/23	78,14	152,03	170,5	2	0,971	4	11	\$ 3.455,34
JARDIM DOM BOSCO 2º ETAPA	AV NEUZA DE JESUS MACEDO	70		ADAO IMOVEIS	62 99228-2639	dez/23	151	380	124,74	1	0,577	7	12	\$ 1.920,53
CHACARAS SAO PEDRO	R 6	357	5	MYBROKER	62 3121-8060	dez/23	83	221	115,7	2	0,98	5	12	\$ 3.373,49
JARDIM HELVECIA	AV CARIBA	81	14	POINTER IMÓVEIS	62 3609-4777	dez/23	106,17	187,45	357,08	2	0,952	5	12	\$ 3.720,45
VILA OLIVEIRA	R MICA	63	9	PABLO	62 98124-6868	dez/23	120	260	232,24	2	0,88	5	12	\$ 2.375,00
BAIRRO CARDOSO CONTINUAÇÃO	AV GUAJUPIÁ	18	1	RF IMOVEIS	62 98300-3000	jan/24	90	235	304,33	2	0,971	5	13	\$ 4.444,44
ROSA DOS VENTOS	R JOSE ANTONIO NACIFF	93	1	JUNIOR	62 98211-9449	jan/24	75	200	110,25	2	0,971	4	13	\$ 3.333,33
BAIRRO CARDOSO CONTINUAÇÃO	R 34	27	5A	MAXSON	62 99218-6865	mai/24	95,42	199,3	304,33	2	0,9	5	17	\$ 4.087,19
PARQUE VEIGA JARDIM	R RODRIGO VEIGA GUTHIER	10	8	CONTABILIDADE	62 99126-8036	mai/24	145	375	204,87	2	0,822	5	17	\$ 2.275,86
JARDIM TROPICAL	R 123	70	32	BARRETO	62 3954-7400	mai/24	195	180	223,5	2	0,932	6	17	\$ 2.051,28
GARAVELO RESIDENCIAL PARK	R 10	137		CONTROL	62 99578-9001	jun/24	171	300	366,06	1	0,297	8	18	\$ 1.695,91
JARDIM TROPICAL	R 106	41	15	FABRICIO	62 98536-8528	jun/24	85	360	223,5	2	0,574	3	18	\$ 2.470,59
VILA SAO JOAQUIM	R 7	12	2	ADÃO	62 99228-2639	jun/24	110	326	327,44	2	0,98	5	18	\$ 4.090,91
VILA BRASÍLIA	R ANDIRÁ	21A	4	ADAO IMOVEIS	62 99228-2639	jun/24	310	403,1	371,73	2	0,609	9	18	\$ 2.903,23
VILA NOSSA SENHORA DE LOURDES	R MARANHÃO	7	1A	ADÃO	62 99228-2639	jul/24	71,38	207,02	328,08	2	0,775	3	19	\$ 3.782,57
PARQUE IBIRAPUERA	AV C 1	20	16	MYBROKER	62 3579-9775	jul/24	80	203,12	156,64	2	0,952	4	19	\$ 2.937,50
PARQUE VEIGA JARDIM	R DONA ROSA AMELIA SOCRATES	4	25	POLO	62 3278-1100	ago/24	93	180	292,96	2	0,88	5	20	\$ 3.548,39
CAMPOS ELISIOS	AV BUENOS AIRES	53	56A	POLO	62 3278-1100	ago/24	89	180	177,41	2	0,83	5	20	\$ 2.977,53
SETOR COLONIAL SUL	AV JOVITA MARIA DE JESUS	31	5	POLO	62 3278-1100	ago/24	80	180	206,23	2	0,952	4	20	\$ 3.125,00
JARDIM HELVECIA	R INHUMAS	G	1	FAL	62 3541-8620	ago/24	170	223	265,95	2	0,869	5	20	\$ 2.470,59
CAMPOS ELISIOS	R MONTE CARLO	35	58A	INFINITY	62 3539-0079	set/24	114	180	177,41	2	0,971	5	21	\$ 2.543,86
CIDADE SATELITE SAO LUIZ	R JOSE DE ALENCAR	104	15A	ADÃO	62 99228-2639	set/24	110	300	325,11	3	0,798	4	21	\$ 4.090,91
JARDIM LUZ	R DO ESPORTE	14	9	ADÃO	62 99228-2639	set/24	246,13	420	654,86	3	0,609	4	21	\$ 2.640,88
VILA NOSSA SENHORA DE LOURDES	R SÃO PAULO	9	7	BARRETO	62 3954-7400	set/24	80	420	328,08	2	0,471	3	21	\$ 3.375,00
JARDIM BURITI SERENO	R RIACHUELO	269	10	STAR HOME	62 99362-8181	set/24	125	214,8	169,51	2	0,877	5	21	\$ 3.120,00
JARDIM TROPICAL	R 106A	34	18	ADÃO	62 99228-2639	out/24	300	360	223,5	2	0,609	7	22	\$ 2.333,33
CIDADE VERA CRUZ	R H93	209	10	ADMIR	62 99927-4573	nov/24	152	300	338,32	3	0,889	6	23	\$ 3.611,84
PARQUE PRIMAVERA	R DAS VIOLETAS	34	2B	ADÃO IMÓVEIS	62 99228-2639	nov/24	116	221	349,68	3	0,9	6	23	\$ 4.655,17
PARQUE TRINDADE III	R AMETISTA	6	28	ESTEVAO	62 3280-9534	jan/25	100	360	236,29	2	0,971	5	25	\$ 3.900,00
RESIDENCIAL CARAIBAS	R FLAMBOYANT	4	10	AZUL IMOVEIS	62 3088-0241	jan/25	110	360	158,21	2	0,858	5	25	\$ 3.454,55
BAIRRO CARDOSO CONTINUAÇÃO	R 34	27	5A	MAXSON	62 99218-6865	jan/25	95,42	199,3	304,33	2	0,9	5	25	\$ 3.876,55
EXPANSUL	R MOSOTES	1	18	VINICUS	62 98596-9656	jan/25	120	360	189,71	2	0,687	5	25	\$ 2.916,67

Valor: R\$ 1.216.574,30
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 3ª UPP VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA

**Teixeira & Milhomens**

Engenharia e Perícias

Bairro	Logradouro	Quadra	Lote	Informante	Contato	Data	Área privativa	Área do lote	Localização	Padrão	Ross-Hedeicke	Quartos e Banheiros	Data	Valor unitário
PARQUE TRINDADE	R JOSE MARIA DUARTE	26	24	PAULO	62 98478-6978	mar/25	155	360	328,08	2	0,512	5	27	\$ 2.451,61
CIDADE LIVRE	R DOS CARPINTEIROS	56	13	ALAN	62 99265-2990	mar/25	60	300	225,54	1	0,23	5	27	\$ 2.166,67
SETOR AEROPORTO SUL 3ª ETAPA	R LUIZA HELOU	63	32	PABLO	62 998226-4220	mar/25	90	363	177,4	2	0,36	4	27	\$ 2.222,22
BAIRRO CARDOSO CONTINUAÇÃO	R 34	27	5A	MAXSON	62 99218-6865	mar/25	95,42	199,3	304,33	2	0,9	5	27	\$ 3.971,91
JARDIM IPE	R JI-55			DAVID	62 98317-3622	mar/25	70	360	14,68	1	0,758	4	27	\$ 1.942,86
MANSÕES PARAÍSO	R H107	61	7B	INFINITY	62 3539-0078	mar/25	120	180	319,62	2	0,877	6	27	\$ 3.250,00
JARDIM IPE	R JI-70			MY BROKER	62 99646-5604	mar/25	105	360	14,68	2	0,816	4	27	\$ 1.885,71
BAIRRO ITAPOÃ	R E	13	22	VENDEDOR	62 98132-4234	mar/25	50	416	225,04	1	0,296	3	27	\$ 3.000,00
JARDIM IPE	AV JI 8			GABRIEL	62 99686-9775	mar/25	210	360	14,68	2	0,648	4	27	\$ 1.190,48
JARDIM BURITI SERENO	R PALMARES	228	18	INFINITY	62 3539-0078	abr/25	82,6	210,24	174,04	2	0,822	5	28	\$ 3.571,43
JARDIM BELO HORIZONTE	AV CHILE	17	10	INFINITY	62 3539-0078	abr/25	250	350	323,2	2	0,495	5	28	\$ 1.800,00
BAIRRO INDEPENDÊNCIA - 3ª COM	R 58A	K38	23	INFINITY	62 3539-0078	abr/25	150	364,5	172,16	1	0,36	7	28	\$ 1.400,00
PARQUE VEIGA JARDIM	R JOAO DA SILVA BRANDÃO	36	25	NOVA MERCADO	62 3945-3703	abr/25	132	200	204,87	2	0,822	6	28	\$ 3.022,73
RESIDENCIAL ARAGUAIA	R 1	P	6	INFINITY	62 3539-0078	abr/25	125	405	348,05	2	0,525	4	28	\$ 3.040,00
PARQUE TRINDADE II	R PADRE ROQUE CONTINILLO	13	6	ADÃO IMÓVEIS	62 99228-2639	abr/25	266	360	348,57	2	0,609	5	28	\$ 2.180,45
PARQUE TRINDADE II	R PADRE ROQUE CONTINILLO	9	35B	EDVAN	62 98408-8998	abr/25	91	186	348,57	2	0,846	5	28	\$ 3.846,19
SETOR GARAVELO	R 4D	128	19	FRANCES	62 99271-7314	abr/25	120	250	348,26	2	0,364	4	28	\$ 2.500,00
JARDIM BURITI SERENO	R JARDIM BOTANICO	146	16	VANDERSON	62 99912-0709	abr/25	165	312	268,51	1	0,495	5	28	\$ 1.569,70
PARQUE HAYALA	R 1	25	17A	CVITAS	62 99986-8546	abr/25	77	203	189,42	2	0,822	3	28	\$ 2.987,01
JARDIM HELVECIA	R ROCUABA	59	17A	BATISTA	62 98536-9646	abr/25	65	225	446,36	2	0,609	4	28	\$ 4.600,00

20) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Dados para a projeção de valores:

- Área privativa = 123,65
- Área do lote = 361,20
- Localização = 348,57
- Padrão = 2
- Ross-Hedeicke = 0,512
- Quartos e Banheiros = 5
- Data = 28

- Bairro = PARQUE TRINDADE II
- Logradouro = R ANA AGUIAR
- Quadra = 7
- Lote = 19
- Informante =
- Contato =
- Data = abr/25

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (3,81%) = 2.634,85
- Médio = 2.739,34

pericias@teixeirasantosengenharia.com.br

(62) 99858-0220 (62) 99803-3219

@teixeiraemilhomensengenharia

Valor: R\$ 1.216.574,30
 PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
 GOIÂNIA - 3ª UPP VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
 Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 23/04/2025 16:31:24

Assinado por MYRIAN EDUARDA DA SILVA MENDES

Localizar pelo código: 109187615432563873752802378, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Teixeira & Milhomens

Engenharia e Perícias

- Máximo (3,97%) = 2.847,97

•Valor Total

- Mínimo = 325.799,01
- Médio = 338.719,34
- Máximo = 352.152,06

•Intervalo Predição

- Mínimo = 285.791,86
- Máximo = 401.448,79
- Mínimo (15,63%) = 2.311,30
- Máximo (18,52%) = 3.246,65
-
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 2.328,44
- RL Máximo = 3.150,24

21) RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Conforme a NBR 14653-2:2011 “os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços”, levando-se e, consideração que todos os dados são de oferta e que o imóvel não está averbado, é necessário que se aplique desconto, sendo aplicado o consagrado desconto de 10%. Com base nas considerações e aplicando o arredondamento de até 1% permitido, temos o seguinte valor de mercado para o avaliado em **01 de outubro de 2024**:

Valor adotado para o imóvel (considerando campo de arbítrio) é de:

R\$ 305.000,00 (trezentos e cinco mil reais).

pericias@teixeirasantosengenharia.com.br

(62) 99858-0220 (62) 99803-3219

  @teixeiraemilhomensengenharia

Valor: R\$ 1.216.574,30
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 3ª UPP VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 20/07/2026 14:35:38



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 23/04/2025 16:31:24

Assinado por MYRIAN EDUARDA DA SILVA MENDES

Localizar pelo código: 109187615432563873752802378, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Teixeira & Milhomens
Engenharia e Perícias

ANEXO II: Croqui de localização do imóvel avaliando



Valor: R\$ 1.216.574,30
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 3ª UPP VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 20/07/2026 14:35:38

pericias@teixeirasantosengenharia.com.br

(62) 99858-0220 (62) 99803-3219

@teixeiraemilhomensengenharia



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 23/04/2025 16:31:24

Assinado por MYRIAN EDUARDA DA SILVA MENDES

Localizar pelo código: 109187615432563873752802378, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Teixeira & Milhomens

Engenharia e Perícias

ANEXO III: Relatório Fotográfico do Avaliando



Fachada



Sala 1

pericias@teixeirasantosengenharia.com.br

(62) 99858-0220 (62) 99803-3219

Instagram @teixeiraemilhomensengenharia

Valor: R\$ 1.216.574,30
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 3ª UPP VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 20/07/2026 14:35:38



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 23/04/2025 16:31:24

Assinado por MYRIAN EDUARDA DA SILVA MENDES

Localizar pelo código: 109187615432563873752802378, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Teixeira & Milhomens
Engenharia e Perícias



Banheiro da Sala 1



Sala 2

pericias@teixeirasantosengenharia.com.br

(62) 99858-0220 (62) 99803-3219

  @teixeiraemilhomensengenharia

Valor: R\$ 1.216.574,30
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 3ª UPP VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 20/07/2026 14:35:38



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 23/04/2025 16:31:24

Assinado por MYRIAN EDUARDA DA SILVA MENDES

Localizar pelo código: 109187615432563873752802378, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Teixeira & Milhomens
Engenharia e Perícias



Quintal



Quarto

pericias@teixeirasantosengenharia.com.br

(62) 99858-0220 (62) 99803-3219

@teixeiraemilhomensengenharia

Valor: R\$ 1.216.574,30
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 3ª UPP VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 20/07/2026 14:35:38



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 23/04/2025 16:31:24

Assinado por MYRIAN EDUARDA DA SILVA MENDES

Localizar pelo código: 109187615432563873752802378, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Teixeira & Milhomens
Engenharia e Perícias



Quarto



Cozinha

pericias@teixeirasantosengenharia.com.br

(62) 99858-0220 (62) 99803-3219

  @teixeiraemilhomensengenharia

Valor: R\$ 1.216.574,30
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 3ª UPP VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 20/07/2026 14:35:38



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 23/04/2025 16:31:24

Assinado por MYRIAN EDUARDA DA SILVA MENDES

Localizar pelo código: 109187615432563873752802378, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Teixeira & Milhomens
Engenharia e Perícias



Banheiro



Varanda

pericias@teixeirasantosengenharia.com.br

(62) 99858-0220 (62) 99803-3219

  @teixeiraemilhomensengenharia

Valor: R\$ 1.216.574,30
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 3ª UPP VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 20/07/2026 14:35:38



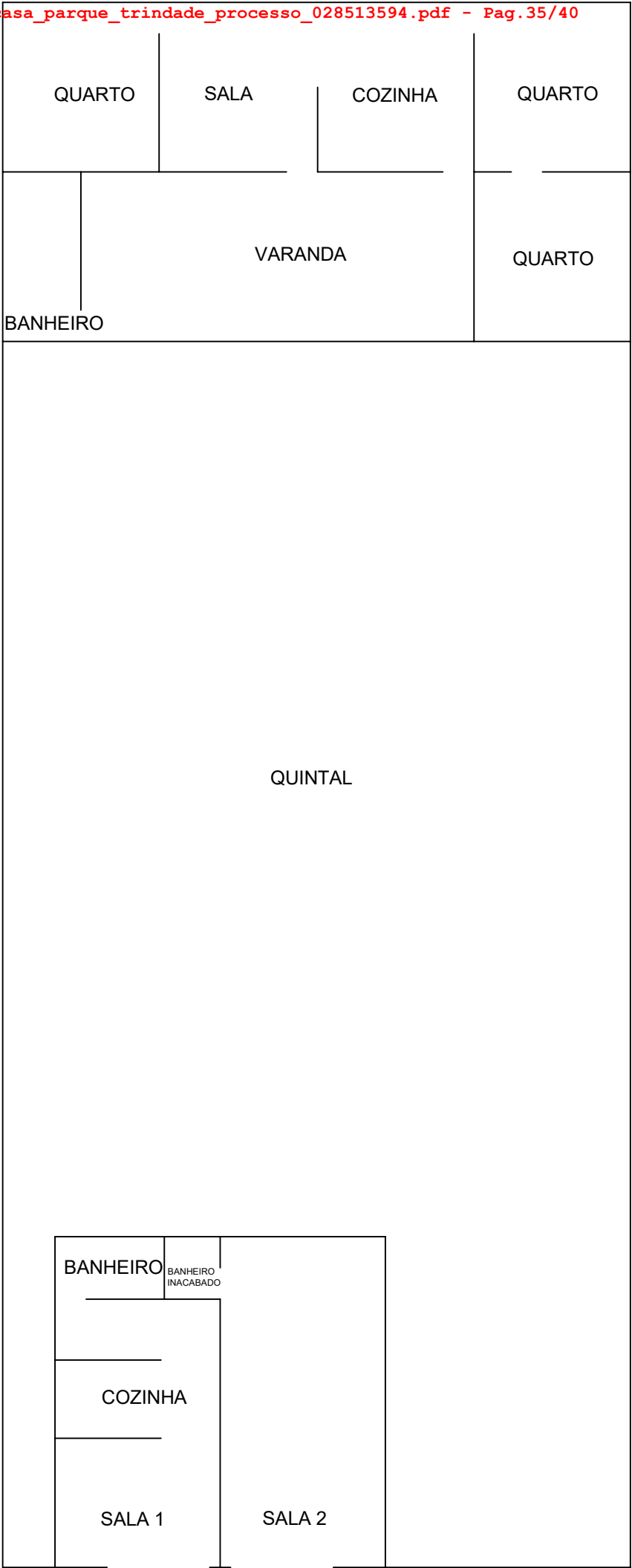
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 23/04/2025 16:31:24

Assinado por MYRIAN EDUARDA DA SILVA MENDES

Localizar pelo código: 109187615432563873752802378, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

Valor: R\$ 1.216.574,30
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 3ª UPP VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 20/07/2026 14:35:38



ESTADO DE GOIÁS



COMARCA DE APARECIDA DE GOIÂNIA

Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas

193.849

Livro 2 - Registro Geral - Ficha N.º 1

MATRÍCULA

APARECIDA DE GOIÂNIA, 27 de Fevereiro de 2007

IMÓVEL: LOTE 19 da QUADRA 07 do loteamento "**PARQUE TRINDADE II**", neste município, com a área de 361,20 metros quadrados; sendo 12,04 metros de frente para a Rua Ana Aguiar; pelos fundos 12,04 metros com o lote 25; pela direita 30,00 metros com os lotes 20, 21 e 22; e, pela esquerda 30,00 metros com o lote 18. **PROPRIETÁRIA:** CONGREGAÇÃO DA ORDEM TERCEIRA DE SÃO FRANCISCO DE MARIA IMACULADA, entidade religiosa sem fins lucrativos, estabelecida no Km. 5,2 da Rodovia GO-352, estrada antiga de Goiânia-Bela Vista, inscrita no CGC/MF sob o nº 01.654.961/0001-82. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.1-150.872 deste Registro. Dou fé. **OFICIAL.**

R.1-193.849 -Aparecida de Goiânia, 27 de fevereiro de 2.007. **VENDA.** Nos Termos da Escritura Pública de Compra e Venda das fls. 079/081 do livro 0533 do Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato de Notas do Distrito de Vila Brasília, neste município, em 13.07.2.005, a proprietária já qualificada, vendeu o imóvel objeto da matrícula à **BYANKA D'AVILA SOUZA E SILVA COELHO**, brasileira, casada com GUILHERMINO COELHO MORAES JUNIOR, sob o regime da comunhão parcial de bens, estudante, CI nº 1999568-2ª.Via-DGPC/GO e CPF nº 547.643.271-04, residente e domiciliada à Rua Dom Celestino, quadra 07, lote 22, Parque Trindade II, neste município; pelo valor de R\$ 9.995,53 (nove mil novecentos e noventa e cinco reais e cinquenta e três centavos). O ITBI foi pago pela GI nº 2007002443 autenticada pelo Banco Itaú S/A sob o nº 70542718706000006445 em 23.02.2.007. **KRM** Dou fé. **OFICIAL.jm**

Av.2-193.849-Aparecida de Goiânia, 17 de setembro de 2012. **CERTIDÃO DE AUTORIA.** Nos Termos do requerimento datado em 11/09/2012, em anexo a Certidão de Autoria, expedida pelo Cartório do Distribuidor Cível do Termo e Comarca de Goiânia Estado de Goiás, em 06/09/2012, extraída do protocolo nº 201202851350, distribuída em 06/08/2012 e entregue ao Cartório e Juízo de Direito do 11ª (décima primeira) Vara Cível da Comarca de Goiânia/GO, em 07/08/2012, consta o registro de uma **EXECUÇÃO** de autoria de DULLIS D MARE BORGES COUTINHO CARVALHO e RONALDO LANNA SANTIAGO, CPF nº 809.909.676-20, em desfavor de GUILHERMINO COELHO MORAIS JÚNIOR, CPF nº 578.074.501-34, e BYANKA D AVILA SOUZA E SILVA COELHO, CPF nº 547.643.271-04, no valor R\$ 494.986,77 (quatrocentos e noventa e quatro mil e novecentos e oitenta e seis reais e setenta e sete centavos). Certificada por Bel. LUIS SILVA, Distribuidor Judicial do Termo e Comarca de Goiânia/GO, fica gravada a existência da presente execução de autoria, no imóvel objeto da matrícula. **CD**. Dou fé. **OFICIAL.**

Av.2-177.339-Aparecida de Goiânia, 21 de janeiro de 2.013. **CERTIDÃO DE AUTORIA.** Nos Termos do requerimento datado de 17/01/2013, em anexo a Certidão de Autoria, expedida pelo Cartório do Distribuidor Cível da Comarca de Goiânia/GO, em 15/01/2013, extraída do

Continua no Verso...



169.856



05/12/2019 13:47:00 Emitido por: GUSTAVO ARAÚJO DA SILVA

1 Continua no verso

Valor: R\$ 1.216.574,30
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
Jusúario: Nayara Milhomens de Siqueira - Data: 17/02/2025 22:52:19

Continuação: da Matrícula n.º 193.849

protocolo nº 201203245712, distribuída e entregue ao Cartório e Juízo de Direito do 11º Vara Cível da Comarca de Goiânia em 12/09/2012, de Execução de autoria DULLIS D MARE BORGES COUTINHO CARVALHO e RONALDO LANNA SANTIAGO, CPF nº 809.909.676-20, em desfavor de GUILHERMINO COELHO MORAIS JUNIOR, CPF nº 578.074.501-34 e BYANKA D AVILA SOUZA E SILVA COELHO, CPF nº 547.643.271-04, no valor R\$ 296.991,96 (duzentos e noventa e seis mil novecentos e noventa e um reais e noventa e seis centavos), Certificada por Bel. LUIS SILVA, Distribuidor Judicial Cível do Termo e Comarca de Goiânia, fica gravada a existência da presente ação no imóvel objeto da matrícula. Dou fé. FL. OFICIAL.

Av.4-193.849-Aparecida de Goiânia, 04 de dezembro de 2019. **CORREÇÃO DE OFÍCIO.** Nos termos do art. 213, inciso I da Lei 6.015/73, procede-se a esta averbação para constar que onde se lê: Av.2-177.339, **leia-se: Av.3-193.849** e não como equivocadamente redigido. Isp Dou fé. OFICIAL.

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula **193849**, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei 6015 de 31 de dezembro de 1973. Último ato verificado Av.4. Nada Mais. XXXXXXXXXXXXX
Emolumentos: R\$37,94; Taxa Judiciária: R\$ 14,06; FUNDESP: R\$3,79; ISSQN: R\$1,14; FUNESP: R\$3,04; Estado: R\$ 1,14; Penais: R\$1,52; FUNEMP: R\$1,14; FUNCOMP: R\$ 0,95; Adv.Dativos: R\$0,76; FUNPROGE: R\$0,76; FUNDEPEG: R\$ 0,57; FUNDAF: R\$0,57; FEMAL-GO: R\$0,57; **R\$ Total: R\$ 67,94.** Selo Digital n. 00851912014960910640574

Atenção: Para fins de transmissão imobiliária, a validade desta certidão será de 30 dias, conforme estabelece o art. 1º, IV, b, do Decreto nº 93.240/1986, que regulamenta a Lei nº 7.433/1985. Consulte o selo em: <https://extrajudicial.tjgo.jus.br/selo>

O referido é verdade e dou fé.

Aparecida de Goiânia/GO, 05 de dezembro de 2019.

Gleice Kelly Peixoto Sabag
Suboficial e Escrevente

ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE APARECIDA DE GOIÂNIA
TABELIONATO 1º DE NOTAS
CNPJ: 02.890.440/0001-97

Maria Elias de Melo
Oficial e Tabelioa

Rua Abraão Lourenço de Carvalho Nº 131
Centro de Aparecida de Goiânia - Goiás
CEP: 74980-020 - Fone: (62) 3283-1116



169.856

05/12/2019 13:47:03 Emitido por: GUSTAVO ARAÚJO DA SILVA



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-GO

ART Múltipla
1020250113017

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás

Item 1

1. Responsável Técnico(a) BRUNO MILHOMENS DE SIQUEIRA Título profissional: Engenheiro Civil , RNP: 1009464302 Registro: 18482/D-GO					
2. Dados do Contrato Contratante: Tribunal de Justiça do Estado de Goiás Finalidade: Outro CPF/CNPJ: 02.292.266/0001-80					
3. Dados da Obra/Serviço Ana Aguiar, Nº S/N Cidade: Aparecida de Goiânia-GO Data de Inicio: 01/01/2023 Bairro: Parque Trindade II Complemento: CEP: 74927-015 Documento: Processo 0285135-94.2012.8.09.0051 Previsão término: 01/01/2026					
4. Atividade Técnica ATUACAO LAUDO TECNICO SERVICOS AFINS E CORRELATOS EM EDIFICACOES <i>O registro da A.R.T. não obriga ao CREA-GO a emitir a Certidão de Acervo Técnico (C.A.T.), a confecção e emissão do documento apenas ocorrerá se as atividades declaradas na A.R.T. forem condizentes com as atribuições do(a) Profissional. As informações constantes desta ART são de responsabilidade do(a) profissional. Este documento poderá, a qualquer tempo, ter seus dados, preenchimento e atribuições profissionais conferidos pelo CREA-GO.</i> <i>Após a conclusão das atividades técnicas o(a) profissional deverá proceder a baixa desta ART</i> QuantidadeUnidade 1.0000 UNIDADES					
5. Observações Perícias, assistência técnica, consultoria e avaliação de imóveis.					
6. Declarações Acessibilidade: Não: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.					
7. Entidade de Classe NENHUMA	9. Informações - A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante de pagamento ou conferência no site do CREA. - A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creago.org.br ou www.confega.org.br - A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do(a) profissional e do(a) contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual. - Não é mais necessário enviar o documento original para o CREA-GO. O CREA-GO não mais afixará carimbo na nova ART.  www.creago.org.br atendimento@creago.org.br Tel: (62) 3221-6200 				
8. Assinaturas Declaro serem verdadeiras as informações acima _____, ____ de ____ de ____ Local Data BRUNO MILHOMENS DE SIQUEIRA - CPF: 740.761.591-87 Tribunal de Justiça do Estado de Goiás - CPF/CNPJ: 02.292.266/0001-80					
Registrada em 22/04/2025	Valor Pago R\$ 266,00	Nosso Numero 28320690125110251	Situação Registrada/OK	Não possui Livro de Ordem	Não Possui CAT

22/04/2025, 15:16

Anotação de Responsabilidade Técnica ART - Lei 6.496/1977, Res. 1025/2009



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-GO
ART Múltipla
1020250113380

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás

Item 1

1. Responsável Técnico(a) HENRIQUE TEIXEIRA SANTOS Título profissional: Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho, RNP: 1009419412 Registro: 18408/D-GO		
2. Dados do Contrato Contratante: Tribunal de Justiça do Estado de Goiás CPF/CNPJ: 02.292.266/0001-80 Finalidade: Outro		
3. Dados da Obra/Serviço Ana Aguiar, Nº SN Cidade: Aparecida de Goiânia-GO Bairro: Parque Trindade II Complemento: CEP: 74927-015 Data de Início: 01/01/2023 Previsão término: 01/01/2026 Documento: Processo 0285135-94.2012.8.09.0051		
4. Atividade Técnica ATUACAO ASSISTENCIA TECNICA SERVICOS AFINS E CORRELATOS EM EDIFICACOES <i>O registro da A.R.T. não obriga ao CREA-GO a emitir a Certidão de Acervo Técnico (C.A.T.), a confecção e emissão do documento apenas ocorrerá se as atividades declaradas na A.R.T. forem condizentes com as atribuições do(a) Profissional. As informações constantes desta ART são de responsabilidade do(a) profissional. Este documento poderá, a qualquer tempo, ter seus dados, preenchimento e atribuições profissionais conferidos pelo CREA-GO.</i> <i>Após a conclusão das atividades técnicas o(a) profissional deverá proceder a baixa desta ART</i> QuantidadeUnidade 1.0000 UNIDADES		
5. Observações Perícias, assistência técnica, consultoria e avaliação de imóveis		
6. Declarações Acessibilidade: Não: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.		
7. Entidade de Classe NENHUMA		
8. Assinaturas Declaro serem verdadeiras as informações acima Local _____ de _____ Data _____		
9. Informações - A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante de pagamento ou conferência no site do CREA. - A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creago.org.br ou www.confea.org.br - A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do(a) profissional e do(a) contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual. - Não é mais necessário enviar o documento original para o CREA-GO. O CREA-GO não mais afixará carimbo na nova ART.		

https://www3.crea-go.org.br/art1025/funcoes/form_impressao.php?NUMERO_DA_ART=1020250113380

5/26

22/04/2025, 15:16

HENRIQUE TEIXEIRA SANTOS - CPF: 026.544.271-02

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás - CPF/CNPJ: 02.292.266/0001-80

Anotação de Responsabilidade Técnica ART - Lei 6.496/1977, Res. 1025/2009



www.creago.org.br atendimento@creago.org.br

Tel: (62) 3221-6200



	Registrada em 22/04/2025	Valor Pago R\$ 276,14	Nosso Numero 28320690125110600	Situação Registrada/OK		Não possui Livro de Ordem	Não Possui CAT
--	-----------------------------	--------------------------	-----------------------------------	---------------------------	--	---------------------------	----------------

https://www3.crea-go.org.br/art1025/funcoes/form_impressao.php?NUMERO_DA_ART=1020250113380

6/26



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 23/04/2025 16:31:24
Assinado por MYRIAN EDUARDA DA SILVA MENDES
Localizar pelo código: 109187615432563873752802378, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Teixeira & Milhomens
Engenharia e Perícias

**EXCELENTÍSSIMO(A) SR(A). DR(A). JUIZ(A) DA 11ª CÂMARA CÍVEL
DA COMARCA DE GOIÂNIA, ESTADO DE GOIÁS.**

Processo nº.: 0285135-94.2012.8.09.0051
Polo Ativo: DULLIS D MARE BORGES COUTINHO CARVALHO
Polo Passivo: GUILHERMINO COELHO DE MORAIS JUNIOR

BRUNO MILHOMENS DE SIQUEIRA e HENRIQUE TEIXEIRA SANTOS,
Peritos Judiciais nomeados na presente ação, apresenta resposta à
impugnação PARCIAL do laudo pericial apresentada pelo requerido.

pericias@teixeirasantosengenharia.com.br

(62) 99858-0220 (62) 99803-3219

  @teixeiraemilhomensengenharia

Valor: R\$ 1.216.574,30
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 3ª UPP VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 20/07/2026 14:35:10



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 05/08/2025 12:15:28

Assinado por MYRIAN EDUARDA DA SILVA MENDES

Localizar pelo código: 109187665432563873783990561, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Excelentíssimo(a) Senhor(a) Juiz(a),

Inicialmente, é importante ressaltar que a impugnação do laudo pericial é um direito garantido às partes envolvidas no processo, como previsto nos artigos 464 a 480 do Código de Processo Civil. Tal possibilidade visa assegurar o contraditório e ampla defesa, permitindo que qualquer uma das partes questione a conclusão apresentada pelo perito, apresente suas argumentações e busque o esclarecimento necessário.

No presente caso, é compreensível que as partes manifestem insatisfação ou discordância com o resultado do laudo pericial, uma vez que sua posição e interesses podem divergir das conclusões apresentadas.

No entanto, é necessário observar que o laudo pericial foi elaborado de acordo com os preceitos técnicos e científicos aplicáveis à engenharia civil. Como perito judicial, tive a responsabilidade de analisar minuciosamente todas as evidências, documentos e informações pertinentes ao caso, bem como de empregar meu conhecimento e expertise na realização da perícia.

Cabe ressaltar que a função do perito judicial é emitir um parecer técnico e imparcial, respaldado em critérios técnicos, científicos e legais, de forma a fornecer ao Juízo elementos consistentes para a tomada de decisão. O laudo pericial foi elaborado com base em procedimentos e metodologias reconhecidos no meio técnico-científico, visando a uma análise precisa e fundamentada dos fatos.

Diante do exposto, reitero a idoneidade do laudo pericial elaborado, bem como a minha imparcialidade e competência técnica como perito nomeado por este respeitável Juízo.

Iremos colacionar a seguir, os pontos de questionamento nas impugnações apresentadas.

pericias@teixeirasantosengenharia.com.br

(62) 99858-0220 (62) 99803-3219

  @teixeiraemilhomensengenharia

Valor: R\$ 1.216.574,30
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 3ª UPP VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 20/07/2026 14:35:10



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 05/08/2025 12:15:28

Assinado por MYRIAN EDUARDA DA SILVA MENDES

Localizar pelo código: 109187665432563873783990561, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



- IMPUGNAÇÃO APRESENTADA PELA RÉ QUANTO PARÂMETRO DE VENDA FORÇADA

Segundo petição do réu:

“A título de esclarecimento deve ser observado que o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, que pacificou a retenção de 25% (vinte e cinco por cento), ocorre apenas em casos de rescisão contratual de promessa de compra e venda em hipótese de resolução do contrato de aquisição de unidades imobiliárias, em virtude da inadimplência do consumidor”.

E conclui pedindo:

“Seja totalmente rejeitado o valor de R\$ 233.000,00 (duzentos e trinta e três mil reais) apresentado pelo Senhor Perito para venda forçada do imóvel, visto que a função da perícia é unicamente a determinação do real valor de mercado ao bem penhorado”.

Ocorre que a solicitação para que trouxesse no laudo o valor de liquidação forçada partiu para parte autora, conforme quesito de número 8, não tendo partido essa do perito, que cabe reforçar, não tem papel de julgar, mas fornecer subsídios e conhecimentos para o juízo assim fazer.

Com relação à metodologia empregada, o perito deixa claro que “a NBR 14653 não determina como deve ser calculado”, por outro lado o réu omite que a informação de que o perito utilizou de preceitos publicados no IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia em Engenharia) e utilizou a jurisprudência somente à título de comparação, tanto que se fosse aplicado o deságio de 25%, o valor seria de R\$228.750,00 e o valor apresentado foi de R\$233.000,00.

Vejamos abaixo, o trecho do laudo:

pericias@teixeirasantosengenharia.com.br

(62) 99858-0220 (62) 99803-3219

@teixeiraemilhomensengenharia

Valor: R\$ 1.216.574,30
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 3ª UPP VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 20/07/2026 14:35:10





Teixeira & Milhomens
Engenharia e Perícias

Valor: R\$ 1.216.574,30
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 3ª UPP VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 20/07/2026 14:35:10

8. Considerando que o imóvel penhorado em caso de sua alienação judicial, qual o valor do imóvel considerando o critério de venda forçada.

Considerando a possibilidade de alienação judicial do bem, adota-se, conforme orientação da literatura técnica (como IBAPE/SP, Manual de Perícias de Engenharia e Avaliações), a aplicação de um deságio sobre o valor de mercado. Tal deságio tem por finalidade refletir as condições adversas da alienação forçada, tais como prazos exíguos, restrição de publicidade, impossibilidade de financiamento e menor competitividade. A NBR 14653 não determina como deve ser calculado, porém foram adotados os preceitos constantes do trabalho técnico “Boletim Técnico 2016/005”, elaborado pelos Engenheiros Osório Accioly Gatto e Rosana Akemi Murakami”, trabalho esse publicado pelo IBAPE nacional.

Liquidação forçada	
Taxa Selic anual	14,25%
Taxa de atratividade	6,00%
Taxa anual	20,25%
Taxa mensal	1,55%
Tempo de absorção	12
Índice	0,83160
Valor de mercado	R\$ 305.000,00
Custo de desapropriação e despesas diversas (8%)	R\$ 24.400,00
Valor de liquidação forçada	R\$ 233.000,00

Obtém-se, portanto, um valor de referência para venda forçada de:

R\$ 233.000,00 (duzentos e trinta e três mil reais). Valor esse próximo ao âmbito jurisprudencial, o Superior Tribunal de Justiça (STJ), embora em contexto de rescisões contratuais, que pacificou a retenção de até 25% como parâmetro adequado para refletir perdas e custos em desfavor do titular do bem.

- CONCLUSÃO

Não foi demonstrado nenhum erro no cálculo relacionada à liquidação forçada, e o valor de avaliação pelo preço de mercado foi homologado por ambas as partes. Dessa forma o perito ratifica o laudo pericial apresentado, e informa que não cabe a esse determinar, se o valor de liquidação forçada, seja esse valor o que for, seja ou não rejeitada.

pericias@teixeirasantosengenharia.com.br

(62) 99858-0220 (62) 99803-3219

@teixeiraemilhomensengenharia



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 05/08/2025 12:15:28

Assinado por MYRIAN EDUARDA DA SILVA MENDES

Localizar pelo código: 109187665432563873783990561, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Solicita, ainda que seja expedido o pagamento dos honorários conforme evento 277.

ENCERRAMENTO

Para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários, os responsáveis técnicos pelo trabalho colocam-se à inteira disposição.

Goiânia, 04 de agosto de 2025.

Bruno Milhomens de Siqueira

Engenheiro Civil

CREA – 18.482/D-GO

IBAPE/GO 181

Henrique Teixeira Santos

Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho

CREA – 18.408/D-GO

IBAPE/GO 191

pericias@teixeirasantosengenharia.com.br

(62) 99858-0220 (62) 99803-3219

  @teixeiraemilhomensengenharia

Valor: R\$ 1.216.574,30
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 3ª UPP VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 20/07/2026 14:35:10

