

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 8ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE GOIÂNIA - GO
DANILO FARIAS BATISTA CORDEIRO

Processo número: 5370603-62.2017.8.09.0051

APRESENTAÇÃO AO LAUDO PERICIAL Nº 2022/04178

PERITOS & ASSOCIADOS, dirigida por **ÓLIVER PEREIRA DA SILVA**, Perito já qualificado nos autos, tendo concluído os trabalhos ao laudo pericial, vem com a devida vênica perante a ilustre presença de Vossa Excelência para ofertá-lo em resposta ao pleito solicitado, em ordem a servir a instrução processual e a produzir os legais efeitos.

Sendo assim, com o devido respeito vem requerer que seja expedido o alvará referente aos honorários periciais totais no valor de **R\$ 9.400,00 (nove mil e quatrocentos reais) mais rendimentos auferidos das Contas Judiciais nº 4800101608095 e 3500107057269 AG. 86-, Banco do Brasil**, conforme depósito no **evento 196 nos autos**.

MM juiz, sirvo-me do presente, e ainda, dando cumprimento a PORTARIA Nº 142 / 2020 que resolve em seu Art. 1º – Durante o período emergencial, os alvarás para levantamento de valor deverão ser encaminhados às instituições financeiras por meio dos seguintes endereços eletrônicos: **age0086@bb.com.br (Banco do Brasil)**.

os dados para depósito são:

Beneficiário: PERITOS & ASSOCIADOS CONSULTORIA LTDA, CGC 03.794.101/0001 - 70, BANCO 001 (**BANCO DO BRASIL**) AGÊNCIA: 3648-X CONTA CORRENTE 40401-2

Nestes termos, requer a juntada do laudo aos supramencionados autos, com o **DEFERIMENTO** de nossa solicitação.

Goiânia, 03 de fevereiro de 2023.


Óliver Pereira da Silva
Diretor Técnico | Perito Forense
CNAI 24180 • CRC/GO 18250 • CRECI 23995
PERITOS & ASSOCIADOS
CREA RF 9143

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 8ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE GOIÂNIA - GOIÁS
DANILO FARIAS BATISTA CORDEIRO

Processo: 5370603-62.2017.8.09.0051

A PERITOS & ASSOCIADOS CONSULTORIA LTDA, empresa prestadora de serviços técnicos de assessoria, consultoria e perícias, há mais de **20 anos**, composta por Avaliadores, Ambientalistas, Contadores, Economistas, Engenheiros, Peritos Forenses. Tendo em seu portfólio **4.474 perícias realizadas** somente para a Justiça Cível do Brasil e milhares de Pareceres Técnicos das mais diversas áreas.

Óliver Pereira da Silva, Pós-Graduado em Ciência Forense¹, Pós-Graduado em Perícia Judicial e Documentoscopia Avançada, TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS CRECI 23995 / CNAI 24180 - 5ª REGIÃO/GO; CONTADOR devidamente habilitado junto ao Conselho Federal de Contabilidade sob o número 18250 – GO, Perito **GRAFOTÉCNICO Diplomado** sob o nº Reg. 005.7969, **REGULADOR / VISTORIADOR DE AUTOMÓVEIS** pela FUNDAÇÃO ESCOLA DE SEGUROS (FUNENSEG) desde 2000 **Diplomado** sob o nº 0025360. Participou do **I SIMPÓSIO GOIANO DE PERÍCIAS EM CRIMES DE TRÂNSITO** realizado pelo Instituto de Criminalística do Estado de Goiás, possuindo também curso de aperfeiçoamento profissional em **EDUCAÇÃO AMBIENTAL e SEGURANÇA DO TRABALHO** pelo SENAI; devidamente inscrito junto ao COAF sob o número **00177027-63; apresenta certificado do curso - O PERITO E O ASSISTENTE TÉCNICO E A PROVA PERICIAL NO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO** - como também outros extensivos cursos de graduação nas mais diversas áreas afins.

Há 30 anos, iniciou atividades como prestador de serviços técnicos de **vistoria: Veicular / Imóveis / Máquinas e Equipamentos**, atendendo ao mercado securitário. Diante da imparcialidade que se faz necessário à realização de **Perícia Judicial**, em 1999 passou a dedicar-se somente à esta atividade, em parceria com renomados profissionais do conhecimento científico. Atualmente, proprietário e Diretor Técnico da **PERITOS & ASSOCIADOS CONSULTORIA**. Reconhecida pela **BRASLIDER – No Hall Monumental da Assembleia Legislativa de São Paulo, Palácio Nove de Julho OLIVER PEREIRA DA SILVA MELHORES DO ANO – Categoria – “PROFISSIONAL DO ANO / DESTAQUE PERITO ESPECIALIZADO E DIRETOR NA PERITOS E ASSOCIADOS”**. Assim, Perito Judicial, nos autos de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **BANCO DO BRASIL** contra **ARTES E DELÍCIAS COMERCIAL DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA ME E OUTROS**, honrado com a nomeação estampada no evento 160, onde, havendo procedido ao estudo e às diligências que se fizeram necessárias venho respeitosamente apresentar a V. Exa., às conclusões as quais cheguei, consubstanciadas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL nº 2022/04178

ÍNDICE

| | |
|---|----|
| 1 - INTRODUÇÃO..... | 3 |
| 2 CONCEITOS E MÉTODOS DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL..... | 4 |
| 3 - ANÁLISE E METODOLOGIA..... | 7 |
| 4 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS..... | 9 |
| 3 - DO GRUPO AMOSTRAL..... | 10 |
| 4 – GEOGRAFIA INDICADORES..... | 15 |
| 5 – CONTEXTO DO IMÓVEL..... | 16 |
| 6 - ESCLARECIMENTOS DO PERITO..... | 17 |
| 7 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL..... | 17 |
| 7.1 – MERCADO IMOBILIÁRIO..... | 19 |
| 7.2 - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL E PREMISSAS..... | 20 |
| 8- CONCLUSÃO..... | 21 |
| 9 - TERMO DE ENCERRAMENTO..... | 22 |

ANEXOS

ANEXO – I (FICHA DE PESQUISA ÁREA E APARTAMENTO / ELEMENTO COMPARATIVO / CUSTO BENFEITORIA) / (TABELA HOSS-HEIDECKE);

ANEXO – II (MAPA DE LOCALIZAÇÃO);

ANEXO – III (ESPELHO DE FOTOS);

ANEXO – IV (CUB DEZEMBRO 2022);

ANEXO – V (CERTIDÃO DO CRECI).

1 - INTRODUÇÃO

O objetivo do presente laudo é promover a avaliação mercadológica de dois imóveis aos quais foram **objeto de penhora nos autos no evento 134, sito os:**

- Um apartamento sob nº 1103, do Ed. Columbia, situado à Rua T-36, Qd. 146, Lote nº 6/7, Setor Bueno, Goiânia/GO.
- Um lote de nº 37, quadra 05, à Avenida 1, esquina da Rua 6, zona comercial, na Nova Vila, Goiânia/GO, com área de 332,80m².

Sendo assim, foi determinada a avaliação dos referidos imóveis (eventos 149 e 150), no entanto, o oficial de justiça não conseguiu proceder com a mesma. Momento em que foi deferida a prova pericial de avaliação dos bens penhorados.

Nessa senda, **IMPRESCÍNDIVEL** é a realização da AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA que APONTE para os imóveis, frente as **condições mercadológicas atuais** referente a imóveis similares atualmente em negociação.

Desde já esclareço que o presente trabalho técnico segue padrões usuais de perícia tendo como base a **Resolução COFECI N° 1.066/2007**, publicada no D.O.U. em 29/11/07, que dispõe sobre a nova regulamentação para o FUNCIONAMENTO do **Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários**, assim como para ELABORAÇÃO de **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM** e dá outras providências, informando que o Corretor de Imóveis é **PROFISSIONAL HABILITADO** para elaboração de **PTAM**, no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente.

Em seguida, será apresentado a **METODOLOGIA APLICADA** à apuração do valor mercadológico contemporâneo dos referidos imóveis, bem como à seleção do grupo amostral, à contextualização do mercado imobiliário contemporâneo e à obtenção dos devidos resultados.

2 CONCEITOS E MÉTODOS DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A Associação Brasileira de Normas Técnicas – **ABNT** é o Fórum Nacional de Normatização, **ESTABELECENDO**, em conjunto dos Comitês Brasileiros e dos Organismos de Normatização Setorial, as **NORMAS BRASILEIRAS**.

Em relação a atividade de avaliação de imóveis, a ABNT introduz que, na década de 50, surgem as primeiras normas organizadas por entidades públicas e institutos voltados para a engenharia de avaliações. Entretanto, o assunto **ganhou relevância** na época dos grandes surtos de desapropriações da década de 60, com estudos feitos por comissões de profissionais dedicados a perícias e avaliações judiciais.

Na qual a **NBR 14.653**, sob o título geral “Avaliação de bens”, visa **CONSOLIDAR** os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os **serviços técnicos de avaliação de bens**, sendo constituída pelas seguintes partes:

1. **Parte 1** – Procedimentos gerais;
2. **Parte 2** – Imóveis urbanos;
3. **Parte 3** – Imóveis rurais;
4. **Parte 4** – Empreendimentos;
5. **Parte 5** – Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral;
6. **Parte 6** – Recursos naturais e ambientais;
7. **Parte 7** – Patrimônios históricos.

E, **FIXANDO** as seguintes **diretrizes**:

- a) classificação da sua natureza;
- b) instituição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas;
- c) descrição das atividades básicas;
- d) definição da metodologia básica;
- e) especificação das avaliações;
- f) requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação.

Dentre as **ATIVIDADES BÁSICAS** realizadas na **AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA** de um imóvel, tem-se:

1. Requisição da documentação;
2. Conhecimento da documentação;
3. Vistoria do bem avaliando;
4. Coleta de dados;
5. Escolha da metodologia;
6. Tratamento dos dados;
7. Identificação do valor de mercado;

Neste trabalho, este Perito Avaliador adotou o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, tal como definido pelo Instituto Brasileiro de avaliações e Perícias – **IBAPE**, elaborado pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - **ABNT**. O método fora escolhido por este especialista uma vez que, nos casos em que o objeto da avaliação seja o **valor corrente** (valor transacionável no qual são estudados a demanda, oferta, preços e comercialização e demais elementos comparativos), este método é **PREFERIDO** a qualquer outro (conforme se depreende do **item 8.1.1** e **item 11.4.1.1** da **NBR 14653-2**, que trata sobre Avaliação de imóveis).

A simples **obtenção dos dados** (elementos comparativos), **não é em si mesmo avaliação**. Os fenômenos concretizados e quantificados, quanto no possível, **são apenas uma das etapas do processo de avaliação do imóvel**. Contrariamente ao dito popular os fatos raramente falam por si. **Eles têm de ser INTERPRETADOS** e, sua interpretação é componente que distingue a avaliação da simples medida.

Destacando aqui que, o trabalho técnico em questão envolve etapas pertinentes ao **CONHECIMENTO da realidade mercadológica do imóvel avaliando**, observando se a documentação pertinente se encontra disponível (no presente caso, a certidão do imóvel), se é possível a visita ao imóvel para verificação das CARACTERÍSTICAS FÍSICAS, ECONÔMICAS e SOCIAIS do objeto (em relação aos aspectos quantitativos, qualitativos e a situação mercadológica da locação do imóvel), entre outras.

O *American Institute of Real Estate Appraisers* e a *Society for Real Estate Appraisers* (na literatura do **IBAPE**) atribuem a **VALOR** o seguinte conceito (grifos deste Avaliador):

“...o preço ou valor locatício mais alto que uma propriedade alcançaria num mercado aberto e competitivo...e assumido que o preço não seria afetado por estímulos indevidos.”

De modo que, distingue-se entre VALOR e PREÇO que:

- Valor é o que um imóvel **vale efetivamente**, considerando-se o mercado;
- Preço é o que realmente é **pago** pelo imóvel. Este pode ser maior ou menor que o valor.

Nessa senda, uma avaliação não tem de apontar o PREÇO pelo qual o imóvel será vendido, mas o seu **devido VALOR** de venda ou, como no presente caso, **de INDENIZAÇÃO**.

Depreende-se, portanto, que a **AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA** de um imóvel, bem como a adoção do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** envolve uma ATIVIDADE TÉCNICA em que se “*define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas*”. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação do valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos nesta Norma.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.” (grifos, negritos e sublinhados deste Parecerista).

A **homogeneização** de que trata o trecho acima se refere ao **TRATAMENTO DOS DADOS** levantados em processo de **SELEÇÃO DAS AMOSTRAS** que irão compor o **GRUPO AMOSTRAL** da avaliação mercadológica em questão, sendo ETAPA FUNDAMENTAL à realização do trabalho técnico mencionado.

Conforme exposto anteriormente, a simples coleta dos dados mercadológicos em **NADA APURA** quanto ao VALOR DO IMÓVEL. Tais dados precisam ser tratados através dos processos de **HOMOGENEIZAÇÃO** e **SANEAMENTO**.

Por fim, a **NBR 14653-1** define os **REQUISITOS MÍNIMOS** para apresentação de **PEÇA TÉCNICA** de **AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA** de bens, quais sejam:

- a) identificação da pessoa física ou jurídica e/ou seu representante legal que tenha solicitado o trabalho;
- b) objetivo da avaliação;
- c) identificação e caracterização do bem avaliando;
- d) indicação do método utilizado, com justificativa da escolha;
- e) especificação da avaliação;
- f) resultado da avaliação e sua data de referência;
- g) qualificação legal completa e assinatura do profissional responsável pela avaliação;
- h) local e data do laudo;
- i) outras exigências previstas nas demais partes da NBR 14653.

3 - ANÁLISE E METODOLOGIA

O presente trabalho fundamenta-se na NBR 14653 (Avaliação de bens – partes 1 e 2 imóveis urbanos), e baseia-se em:

- Elementos constatados “*in loco*” quando da vistoria do imóvel;
- Informações de agentes do mercado imobiliário e cartorário, tomadas como de boa-fé;
- Não foram efetuadas investigações quanto à possíveis erros em documentos fornecidos, as observações “*in loco*” foram feitas com instrumentos de medição manuais do tipo trena e as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé;
- Na presente avaliação considerou-se que as benfeitorias não se encontram regularizadas, e não estão livres e desembaraçadas de quaisquer ônus e/ou gravames, portanto, não estão em plenas condições legais de ocupação.

Para determinação dos custos da construção, foi utilizado o MQTCT – Método da Quantificação dos Custos, com aplicação do CUB (Custo Unitário publicado pelo SINDUSCON - GO).

O CUB/m² possui seu aparato legal que é a Lei 4.591/64, além do seu aparato técnico, conforme esclarecido pelo artigo 53 da referida Lei. Atualmente a Norma Brasileira que estabelece a metodologia de cálculo do CUB/m² é a ABNT NBR 12.721:2006, portanto este é o arcabouço técnico do CUB/m².

Aplica-se o valor de referência do CUB conforme a região federativa, a data em que a avaliação está sendo realizada e a tipologia do projeto (prédio ou casa, padrão alto ou baixo, etc.). Ainda, em sequência:

- Acrescenta-se percentual relativo ao BDI (Benefícios e Despesas Indiretas);
- Acrescenta-se um percentual relativo a serviços não constados no projeto padrão que compõe o CUB (tais como a execução de fundações, muros de arrimo, projetos, impermeabilização, varandas cobertas, etc.);
- Aplica-se percentual de correção devido à eventuais diferenças entre a área real do projeto e a área padrão da tipologia do CUB (o custo unitário é inversamente proporcional à área);
- Acrescenta-se um percentual relativo à Vantagem da Coisa Feita, devido ao fato de o imóvel estar pronto, em comparação com outro idêntico (mas ainda por ser construído);
- Abate-se um percentual relativo à depreciação das benfeitorias, conforme método de Ross-Heidecke;
- Abate-se um percentual relativo à desvalorização do imóvel devido à situação irregular dele, perante o código de obras do município, normas técnicas de construção, fisco e documentos cartorários.

Goiânia - GO

Av. C-169, Qd. 414, Lt 04
Jardim América - CEP 74250-020
62 3932-1140

www.peritoseassociados.com / pericias@peritoseassociados.com /  **62 99267-4274**



Distrito Federal - DF

QE 09, Conjunto G, Casa 24
Guará I - CEP 71020-079



4 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

CUSTO DAS BENFEITORIAS:

Para a determinação do custo das benfeitorias, foi utilizado o CUB do Sinduscon, com depreciação, com o acréscimo de serviços não constantes nesta referência de custos, a vantagem da coisa feita e o BDI, conforme abaixo.

CUSTO DAS BENFEITORIAS:

| Benfeitoria | Área (m²) | Unid | custo unit | Proj. Padrão | Custo Tot (R\$) |
|--|---------------|-----------|------------|-------------------------|-------------------|
| Lojas / Casa em alvenaria fundos | 332,80 | m² | 2.165,62 | R1 (Padrão Normal) (*1) | 720.718,34 |
| SUBTOTAL 1 | 332,80 | m² | | | 720.718,34 |
| itens não contemplados no CUB (13,6%) (*2) | | | | | 98.017,69 |
| SUBTOTAL 2 | | | | | 818.736,03 |
| desconto por economia escala 5% (*3) | | | | | 40.936,80 |
| SUBTOTAL 3 | | | | | 777.799,23 |
| diferença de área ref proj padrão 5% (*4) | | | | | 38.889,96 |
| SUBTOTAL 4 | | | | | 738.909,27 |
| BDI (12,41%) (*5) | | | | | 91.698,64 |
| SUBTOTAL 6 | | | | | 830.607,91 |
| Vantagem da Coisa Feita (2,75%)(*6) | | | | | 22.841,72 |
| TOTAL | | | | | 853.449,62 |

(*1) Base Dezembro/2022 - Sinduscon-GO considerando projeto Residência unifamiliar padrão normal.

(*2) Itens não contemplados no CUB:

RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR PADRÃO NORMAL

| Discriminação | % |
|---------------------|--------------|
| Projeto | 2 |
| Fundações especiais | 5 |
| Ligações | 0,6 |
| Impermeabilização | 1 |
| Serv complementares | 4 |
| Outros | 1 |
| TOTAL | 13,60 |

(*3) cfe Eng. Nelson Roberto Pereira Alonso, em Avaliação de Aluguéis, Ed.Leud.

(*4) O custo unitário é inversamente proporcional à área

(*5) De acordo com planilha em anexo

(*6) Acréscimo ao custo devido ao fato de o imóvel estar pronto, em comparação com outro idêntico, mas ainda por ser construído

Para efeitos desta avaliação, consideramos este acréscimo correspondendo a uma taxa de juros de financiamento sobre os custos das benfeitorias

Custo Unitário (R\$/m²)

2.564,45

VALOR DEPRECIADO DAS BENFEITORIAS:

Ver anexo

VALOR DEPRECIADO (R\$): 561.967,62

VALOR DO IMÓVEL (VI):

Valor do imóvel antes do Fator de Comercialização (*) (R\$):

VI = (VT + VB) **561.967,62**

Goiânia - GO

Av. C-169, Qd. 414, Lt 04
Jardim América - CEP 74250-020
62 3932-1140

www.peritoseassociados.com / pericias@peritoseassociados.com / **62 99267-4274**



Distrito Federal - DF

QE 09, Conjunto G, Casa 24
Guará I - CEP 71020-079



CONCLUSÃO:

Valor total do imóvel (R\$):

R\$ 1.396.967,62 UM MILHÃO, TREZENTOS E NOVENTA E SEIS MIL, NOVECENTOS E SESSENTA

Valor das benfeitorias JÁ DEPRECIADA (R\$):

R\$ 561.967,62 TREZENTOS E NOVENTA E CINCO MIL, OITOCENTOS E NOVENTA E DOIS

Valor do terreno (R\$):

R\$ 835.000,00 OITOCENTOS E TRINTA E CINCO MIL REAIS

3 - DO GRUPO AMOSTRAL

Estabelecido a METODOLOGIA e os CRITÉRIOS para aplicação do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, é **IMPRESCÍNDIVEL** tratar sobre os procedimentos utilizados para identificação das áreas similares ao objeto da avaliação e, conseqüentemente, construção do GRUPO AMOSTRAL pertinente.

Conforme estabelecido anteriormente, este Parecerista se valeu da **ABNT NBR 14653-2 – Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos**, de 03 de fevereiro de 2011 e da **Norma para avaliação de imóveis urbanos, IBAPE/SP – 2005**, versão 2 de 01 de maio de 2005, como normativas técnicas que fundamentam o presente trabalho técnico.

Primeiramente, é **IMPRESCÍNDIVEL** contextualizar a METODOLOGIA aplicada para **SELEÇÃO** do **GRUPO AMOSTRAL**, em consonância com a normativa pontuada. A **NBR 14653-2** (Avaliação de Imóveis Urbanos), estabelece os **Procedimentos Metodológicos** em sua **Seção 8** e, em específico, trata sobre o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** no **Item 8.2.1** da seção em questão.

A normativa é **CRISTALINA** ao estabelecer que, no processo de **Planejamento da Pesquisa** mercadológica a ser realizada “*o que se pretende é a **composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características**, tanto quanto possível, **semelhantes às do avaliando**, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa – que envolve estrutura e estratégia da pesquisa – deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou **hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.**” (grifos, sublinhados e negritos deste Avaliador).*

Estabelecendo-se as variáveis **DEPENDENTES** e **INDEPENDENTES** a serem aplicadas no método avaliativo. Quais sejam:

- **DEPENDENTES**: se referem a **conduta mercadológica** e as **formas de expressão do preço** (preço total ou unitário, moeda de referência, forma de pagamento, entre outros);
- **INDEPENDENTES**: se referem as **características física** dos imóveis (área e testada/frente), a **localização** (bairro, logradouro, distância ao pólo de influência, entre outros) e **econômicas** (oferta ou transação, época e condição de negócio – à vista ou a prazo).

E realizando o **levantamento dos dados de mercado** com o objetivo de OBTER uma amostra representativa que explique o comportamento do mercado no qual os imóveis avaliandos estão inseridos. Constituindo assim, a **BASE do PROCESSO AVALIATÓRIO**.

Essa etapa é **importantíssima** para a **CORRETA REALIZAÇÃO** deste trabalho técnico uma vez que, são EXATAMENTE esses dados levantados que irão apontar para o VALOR do imóvel avaliando. Nessa senda, a **NBR 14.653-2/2001** é TAXATIVA ao recomendar que os dados sejam verificados pelo responsável técnico pela avaliação, bem como recomenda-se um equilíbrio no uso de informações que impliquem em opiniões subjetivas do informante. Determinando o **FORMATO DE CARACTERIZAÇÃO do objeto avaliando** da seguinte forma:

➤ **CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:**

- **Aspectos gerais**: análise das **condições econômicas, políticas e sociais**, quando relevantes para o mercado, inclusive usos anteriores atípicos ou estigmas;
- **Aspectos físicos**: condições de relevo, natureza predominante do solo, condições ambientais;
- **Localização**: **situação no contexto urbano**, com indicação dos **principais pólos de influência**;

- **Uso e ocupação do solo:** confrontar a ocupação existente com as leis de zoneamento e uso do solo do município, para concluir sobre as tendências de modificação a curto e médio prazos;
- **Infra-estrutura urbana:** sistema viário, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado;
- **Atividades existentes:** comércio, indústria e serviço;
- **Equipamentos comunitários:** segurança, educação, saúde, cultura e lazer.

➤ **CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO:**

- **Localização:** situação na região e na via pública, com indicação de limites e confrontações definidas de acordo com a posição do observador, a qual deve ser obrigatoriamente explicitada;
- **Utilização atual e vocação,** em confronto com a legislação em vigor;
- **Aspectos físicos:** dimensões, forma, topografia, superfície, solo;
- **Infra-estrutura urbana disponível;**
- **Restrições físicas e legais ao aproveitamento;**
- Sub ou superaproveitamento.

Vale ressaltar que a referida **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos da IBAPE-SP**, emitida no ano de 2005, se HARMONIZA e se ADEQUA aos princípios básicos das **Partes 1 e 2 da NBR14653** e das normas do **IVSC – International Valuation Standards Committee**, adotadas pela União Panamericana de Associações de Avaliação – **UPAV** como **Normas Panamericanas**, entidades às quais o IBAPE está filiado. Logo, se refere ao entendimento pacificado pelos profissionais, reguladores e especialistas da área.

Segundo a **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, IBAPESP – 2005**, fora delimitado os parâmetros para a avaliação dos imóveis urbanos no tocante a AJUSTES a serem realizados em detrimento da “zona” em qual se enquadra o objeto avaliado.

Para a normativa em questão, essas zonas foram divididas a partir das características dos bairros de São Paulo, logo NÃO PODEM ser aplicadas diretamente sem a devida atenção as características que as fundamentam. Essas zonas são chamadas de “Zonas de Características Homogêneas” e são divididas em quatro grupos:

➤ **Grupo I – Zonas de uso predominantes residencial e ocupação horizontal:**

(...)

➤ **Grupo II – Zonas de uso residencial ou comercial e ocupação vertical (zona de incorporação):**

(...)

➤ **Grupo III – Zonas de uso comercial ou de serviços com ocupação predominantemente horizontal:**

▪ **7ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Popular:** Podem ser identificadas em regiões periféricas ou de população de baixa renda, onde é constatada a concentração de comércio ou prestação de serviços populares.

▪ **8ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Médio:** É constatada a concentração de comércio ou prestação de serviços de padrão médio.

▪ **9ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Alto:** Identificadas em regiões que apresentam arquitetura diferenciada, com projetos personalizados e de padrão elevado, presentes em corredores e ruas de bairros de alto padrão.

➤ **Grupo IV – Zonas de uso comercial ou de serviços com ocupação predominantemente horizontal:**

(...)

Extraí-se ainda, da normativa do **IBAPE** que **SERÃO CONSIDERADAS SEMELHANTES** os elementos que:

- Estejam na mesma região e em condições econômico-mercadológicas equivalentes às do bem avaliando;
- Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do grupo amostral;
- Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc.);

d) Em relação ao bem avaliando, sempre que possível tenham:

- Dimensões compatíveis;
- Número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios, entre outros);
- Padrão construtivo semelhante;
- Estado de conservação e obsolescência similares.

Além destas condições de semelhança, observar que:

- e) As referências de valor sejam buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;
- f) As fontes de informações sejam identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;
- g) No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos ou fundamentações complementares;
- h) Os dados referentes às ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado.

Estabelecido os critérios para **CARACTERIZAÇÃO** do imóvel avaliando, no tocante ao terreno, região e construções existentes, este Perito irá agora apresentar suas considerações quanto a VISTORIA do imóvel avaliando e o que fora constatado.

Um laudo é o resultado de uma vistoria ou de uma pesquisa: é um parecer emitido por um perito ou técnico na matéria que foi chamado a opinar sobre uma questão controversa ou que necessita ser conhecida em maior profundidade.

Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se bases para o julgamento dos critérios empregados e dos elementos que pareceram indispensável à perfeita compreensão dos valores adotados, evitando-se a descrição e a fundamentação muito prolixas dos dados solicitados.

4 – GEOGRAFIA INDICADORES

Goiânia é um município brasileiro, capital do estado de Goiás. Pertence à Mesorregião do Centro Goiano e à Microrregião de Goiânia, distância de 209 km de Brasília, a capital nacional. Com uma área de aproximadamente 739km², possui uma geografia contínua, com poucos morros e baixadas, caracterizada por ser uma região do Planalto Central do Brasil.

Localizada no centro do seu estado, foi planejada e construída para ser capital política e administrativa de Goiás sob influência da Marcha para o Oeste, política desenvolvida pelo governo Vargas para acelerar o desenvolvimento e incentivar a ocupação do Centro-Oeste brasileiro. Os estreitos laços de amizade e inteirações políticas entre Pedro Ludovico Teixeira e Vargas contribuíram bastante para essa empreitada. Sofreu um acelerado crescimento populacional desde a década de 1960 e atingiu um milhão de habitantes em 1996. Desde seu início, a sua arquitetura teve influência do Art Déco, que definiu a fisionomia dos primeiros prédios da cidade.

É a segunda cidade mais populosa do Centro-Oeste, sendo superada apenas por Brasília. É um importante polo econômico da região, considerada um centro estratégico para áreas como indústria, medicina, moda e agricultura. Contudo, tem enfrentado desafios, entre eles a desigualdade social, crescentes problemas de trânsito, índices de crime elevados e o clima seco, resultado da poluição e por se localizar no cerrado brasileiro. Entretanto, durante a década de 2000, Goiânia destacou-se entre as capitais brasileiras por possuir o maior índice de área verde por habitante do Brasil, na época ultrapassada apenas para a cidade de Edmonton, no Canadá.

*De acordo com as estimativas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), sua **população** é de 1 536 097 habitantes em 2020. É a segunda maior cidade do Brasil em tamanho, com 739 km² de área urbana e o décimo município mais populoso do Brasil.*

Fonte: Origem: Wikipédia, a enciclopédia livre/pt.wikipedia.org/wiki/Goiânia

5 – CONTEXTO DO IMÓVEL

As certidões dos imóveis acostadas **no evento 132** nos autos, possuem os seguintes limites e confrontações:

Matrícula nº 1.757: “*área de 332,80m²., sendo 10,00m pela Avenida 1; 15,00m pela linha de fundo; 7,07m pela linha de chanfrado; 23,02m pela linha que divide com o lote nº 36; e, 18,02m pela linha que divide com a Avenida 6*”

Matrícula nº 92.211: “*Um apartamento sob nº 1103, do Ed. Columbia, contendo: sala de estar/jantar, cozinha, circulação, 02 quartos, banheiro social, área de serviço, banheiro de empregada, sacada e floreira, com direito a 01 box de garagem sob o nº 72, com área total de 107,48m², sendo: 72,75m² de área privativa (60,25m² do apartamento e 12,50m² do Box de Garagem), 34,73² de área comum e 90,30m² de área equivalente, correspondendo-lhe a fração ideal de 19,06m² ou 1,282% da área do lote nº 6/7, Quadra 146, sito à Rua T-36, Setor Bueno, nesta capital*”

No entanto, na diligência restou constatado a construção de **quatro salas** comerciais no primeiro imóvel (**lote do setor Nova Vila**), segundo informações prestadas pelo inquilino da barbearia.

6 - ESCLARECIMENTOS DO PERITO

De conformidade com o Art. 474 DO NOVO CPC, este perito noticia a Ilustre Juíza ter iniciado os procedimentos periciais no dia **19/01/2023 às 13:30h (evento 198)**, dando ciência aos litigantes, na ocasião foi solicitado a Certidão de Registro de Imóvel de Inteiro Teor atualizada. Ocorre que nenhum dos atores processuais compareceram a referida solenidade, bem como, não houve o envio da documentação solicitada. Em tempo, informa que sua ausência **não foi prejudicial** aos trabalhos propostos.

O presente laudo será objetivo e sucinto na medida do possível, não adentrando nas questões filosóficas que a matéria suscita. Trata-se, portanto, de um trabalho prático, cuja finalidade é promover a avaliação mercadológica da área.

O V Congresso Nacional de Criminalística, realizado em outubro de 1979 na cidade de Curitiba/PR, é incisivo quando afirma: O exame pericial é a melhor das provas do fato delituoso porque é "O olho que vê, a mão que apalpa, a trena que mede, a ciência que tolhe a chicana, a arte que materializa a verdade"

7 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Os imóveis estão localizados no Setor Nova Vila e Setor Bueno, são predominantemente comercial/residencial.

Possuem infraestrutura urbana completa tal como: Iluminação pública, energia elétrica, pavimentação, rede de esgoto, coleta de lixo.



St. Nova Vila

Goiânia - GO



St. Bueno

Goiânia - GO, 74175-120

Goiânia - GO
Av. C-169, Qd. 414, Lt 04
Jardim América - CEP 74250-020
62 3932-1140

www.peritoseassociados.com / pericias@peritoseassociados.com / [62 99267-4274](tel:62-99267-4274)



Distrito Federal - DF
QE 09, Conjunto G, Casa 24
Guará I - CEP 71020-079



7.1 – MERCADO IMOBILIÁRIO

2021 foi marcado pela alta da Selic depois de cerca de quatro anos em queda. Para 2022, a previsão é passar por novas altas e atingir, ao final do ano, a mediana de 11,50%, segundo projeção do Relatório de Mercado Focus, do Banco Central — o que consequentemente impacta o **mercado imobiliário**. Isso porque, se a Selic seguir em elevação, o valor da taxa de financiamento de imóveis e aluguéis aumenta.

Apesar disso, para Kristian Huber, co-fundador e vice-presidente de negócios da Loft, “a demanda por **compra e venda de imóveis** seguirá sendo uma forte tendência em 2022”, diz em entrevista à *Casa Vogue*. O motivo? “O mercado imobiliário é um investimento sólido, é uma classe de ativos consolidada e o imóvel residencial no Brasil sempre foi uma reserva de valor. Ou seja, se houver uma crise muito grande, o imóvel estará lá”, afirma.

A previsão de Huber vai ao encontro dos dados de 2021 em que as vendas de imóveis novos registraram aumento de 46,1% no primeiro semestre, de acordo com balanço divulgado pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC). “O mercado imobiliário foi o que se recuperou mais rapidamente dos reflexos da pandemia nesses quase dois anos. Então nossa expectativa é de que, em 2022, tenhamos a continuidade desse movimento, com novos empreendimentos sendo lançados”, conta José Augusto Viana Neto, presidente do conselho regional de corretores de imóveis de São Paulo.

Do ponto de vista de locação, “em 2022, as pessoas devem procurar imóveis de um quarto próximos aos transportes públicos”, afirma Admar Cruz, diretor do QuintoAndar. “O ano passado terminou com altas consecutivas no preço do aluguel, o que indica que o mercado está ganhando tração. (...) De acordo com Índice QuintoAndar, no Rio de Janeiro, o preço médio do metro quadrado superou o patamar registrado na pré-pandemia. Em São Paulo, o valor médio ainda está 7,8% abaixo, mas 40% dos bairros já estão acima do registrado antes da crise sanitária. Para este ano, a perspectiva é de continuidade desse movimento nessas cidades”, diz Cruz.

Fonte: <https://casavogue.globo.com/Negocios/noticia/2022/01/o-que-esperar-do-mercado-imobiliario-em-2022.html>

7.2 - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL E PREMISSAS

Preliminarmente, considerou-se, para efeito de avaliação os imóveis sendo livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores e quaisquer ônus ou problemas que impeçam sua utilização ou livre comercialização.

A documentação é, portanto, considerada como boa, válida, legítima e correspondendo à atual situação dos imóveis, não tendo sido efetuadas análises jurídicas, sendo tomada de boa-fé. Os documentos não são analisados juridicamente, mas somente no âmbito concernente aos aspectos mercadológicos dos imóveis.

8- CONCLUSÃO

De conformidade com o levantamento mercadológico de imóveis da região com base na metodologia proposta, os imóveis objeto de avaliação, alcançaram a média ponderada de:

- R\$230.000,00 por m² para o imóvel matrícula nº 92.211 (Apartamento Setor Bueno), valor arredondado;
- R\$1.396.000,00 para o imóvel matrícula nº 1.757 (Lote Setor Nova Vila) valor arredondado.

O valor atribuído é de **R\$1.626.000,00 (Um milhão, seiscentos e vinte e seis mil reais)** valor arredondado.

Considerando possível **liquidação forçada** o valor passaria para **R\$1.300.000,00 (Um milhão e trezentos mil reais)**.

Isso é o que se tem a relatar.

9 - TERMO DE ENCERRAMENTO

Na expectativa de haver cumprido com justeza a honrosa missão que lhe foi confiada, o Perito encerra o presente trabalho, rubricando as anteriores, e essa última datada e assinada. O laudo é composto de 22 (vinte e duas) páginas e III Anexos.

Goiânia, 03 de fevereiro de 2023.


Óliver Pereira da Silva
Diretor Técnico | Perito Forense
CNAI 24180 ° CRC/GO 18250 ° CRECI 23995
PERITOS & ASSOCIADOS
CREA RF 9143





ANEXO I
**(FICHA DE PESQUISA ÁREA E
APARTAMENTO/ ELEMENTO
COMPARATIVO/ CUSTO
BENFEITORIA)/ (TABELA HOSS-
HEIDECHE)**



IMÓVEIS PESQUISADOS : PROCESSO Nº 5370603-62.2017.8.09.0051

| Nº da Amostra | ENDEREÇOS | | Nº QUARTOS | ÁREA DO APTO. | IDADE APARENTE | VALOR R\$ | OF./VENDA | PADRÃO | ANDAR | INSOLAÇÃO | MÉDIA R\$/m² | Homogeneizações | | | | | Média Homog./m² |
|---|--|-------------|------------|---------------|----------------|------------|-----------|--------|-------|-----------|--------------|-----------------|--------|-----------|-------|--------|-----------------|
| | | | | | | | | | | | | Idade | Padrão | Insolação | Andar | Evento | |
| 1 | RUA T-36 EDIFICIO COLUMBIA | SETOR BUENO | 02 | 72,00 | 30,00 | 200.000,00 | 2 | 2 | 4 | 3 | 2777,78 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 2777,78 |
| 2 | RUA T-36 ED. PRIVE PARQUE DAS HORTENCIAS | SETOR BUENO | 02 | 63,00 | 20,00 | 300.000,00 | 1 | 2 | 5 | 3 | 4761,90 | 1,10 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 3896,10 |
| 3 | RUA T-36 ED. PRIVE PARQUE DAS HORTENCIAS | SETOR BUENO | 02 | 64,00 | 20,00 | 370.000,00 | 1 | 2 | 5 | 3 | 5781,25 | 1,10 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 4730,11 |
| 4 | RUA T-37 COND. ZOLDER | SETOR BUENO | 02 | 60,00 | 20,00 | 270.000,00 | 1 | 2 | 5 | 3 | 4500,00 | 1,10 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 3681,82 |
| 5 | RUA T-36 ED. PRIVE PARQUE DAS HORTENCIAS | SETOR BUENO | 02 | 63,00 | 20,00 | 274.000,00 | 1 | 3 | 5 | 3 | 4349,21 | 1,10 | 1,15 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 4092,21 |
| 6 | AV. T-5 RES. PALAZZO DI ITALIA | SETOR BUENO | 02 | 68,00 | 15,00 | 415.000,00 | 1 | 1 | 5 | 1 | 6102,84 | 1,15 | 0,85 | 1,10 | 1,00 | 0,90 | 4465,76 |
| 7 | AV. T-4 | SETOR BUENO | 02 | 68,00 | 23,00 | 240.000,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 3529,41 | 1,07 | 1,15 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 3793,29 |
| 8 | AV. T-5 RES. PALAZZO DI ITALIA | SETOR BUENO | 02 | 81,00 | 15,00 | 399.000,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 4925,93 | 1,15 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 3655,07 |
| 9 | RUA T-36 - ED. COLUMBIA | SETOR BUENO | 02 | 72,00 | 30,00 | 270.000,00 | 1 | 2 | 5 | 3 | 3750,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 3375,00 |
| 10 | RUA T-36 ED. CLEVELAND | SETOR BUENO | 02 | 82,00 | 25,00 | 270.000,00 | 2 | 2 | 5 | 3 | 3292,68 | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 3135,89 |
| 11 | RUA T-36 - PARQUE DAS HORTENCIAS | SETOR BUENO | 02 | 79,30 | 20,00 | 278.900,00 | 2 | 2 | 4 | 3 | 3517,02 | 1,10 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 3197,29 |
| 12 | AV. T-4 GREEN LIFESTYLE RESIDENCIAL | SETOR BUENO | 02 | 64,00 | 10,00 | 390.000,00 | 2 | 2 | 5 | 3 | 6093,75 | 1,20 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 5078,13 |
| 13 | RUA T-36 ED. PARQUE DAS HORTENCIAS | SETOR BUENO | 02 | 64,00 | 20,00 | 370.000,00 | 1 | 2 | 5 | 3 | 5781,25 | 1,10 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 4730,11 |
| 14 | RUA T-36 ED. COLUMBIA | SETOR BUENO | 02 | 60,00 | 30,00 | 215.000,00 | 2 | 2 | 5 | 3 | 3583,33 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 3583,33 |
| 15 | AV T-4 - ED. ILHAS CANÁRIAS | SETOR BUENO | 02 | 65,00 | 15,00 | 337.000,00 | 2 | 2 | 5 | 3 | 5184,62 | 1,15 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 4508,36 |
| 16 | AV. T-4 RES. ILHAS DO CARIBE | SETOR BUENO | 02 | 64,00 | 15,00 | 330.000,00 | 1 | 2 | 2 | 3 | 5156,25 | 1,15 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 4035,33 |
| 17 | RUA T-37 COND. ZOLDER | SETOR BUENO | 02 | 60,00 | 20,00 | 280.000,00 | 1 | 2 | 5 | 3 | 4666,67 | 1,10 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 3818,18 |
| Padrão N=Normal; B=Baixo; N/B=Normal/Baixo; N/A=Normal Alto;A=Alto. | | | | | | | | | | | | Média | | | | | 3926,69 |

Observações:

Índices de homogeneização utilizados:

Padrão: 0,15 por intervalo de padrão (Alto, Normal/Alto, Normal, Normal/Baixo, Baixo);

Idade: 1% por ano diferenciado (diferença de idade entre a amostra e o avaliando, para mais diminui 1% por ano de diferença, para menos aumenta 1% por ano de diferença);

Evento: 1 para valores de transação (V) e 0,9 para valores de oferta (OF).

Insolação: 0,05 por intervalo de classificação (Nascente, Intermediário e Poente)

Andar: 0,10 por intervalo de classificação (Alto, Intermediário e Baixo)

| DADOS DO AVALIANDO | | | | |
|--------------------|--------|-----------|-------|--------|
| Idade | Padrão | Insolação | Andar | Evento |
| 30,00 | 2 | 3 | 4 | 2 |

AMOSTRAS DE TERRENO

| | |
|-----------|---------------------------|
| PROCESSO | 5370603-62.2017.8.09.0051 |
| BAIRRO | SETOR NOVA VILA |
| CIDADE/UF | GOIÂNIA-GO |
| ENDEREÇO | |

| | |
|------------|---------------------------|
| Requerente | BANCO DO BRASIL |
| Requerido | ARTES E DELICIAS E OUTROS |

| Comparativo | Logradouro | Setor | FONTE | Valor da Área | Área M2 | Frente M2 | Valor M2 | Esquina | Desnível | Pavimentação | Rede de Esgoto | Iluminação | Centro Reprodução | STATUS |
|-------------|--|-------|---------------------------------------|------------------|---------|-----------|--------------|---------|----------|--------------|----------------|------------|-------------------|--------|
| 1 | AV. INDEPENDENCIA, 1282 (QUASE ESQUINA COM RUA 210) | 1 | HEXA GESTÃO IMOB. (62) 99988-6122 | R\$ 650.000,00 | 390 | 0 | R\$ 1.666,67 | 1 | 4 | 2 | 2 | 2 | 0 | OFERTA |
| 2 | RUA 210 | 1 | ORON IMOBILIARIA 3142 1012 | R\$ 525.000,00 | 360 | 0 | R\$ 1.458,33 | 1 | 4 | 2 | 2 | 2 | 0 | OFERTA |
| 3 | RUA 67 A | 2 | VINCER IMOB. (62) 99984-8248 | R\$ 1.750.000,00 | 380 | 0 | R\$ 4.605,26 | 1 | 4 | 2 | 2 | 2 | 0 | OFERTA |
| 4 | AV. INDEPENDENCIAN 2929, QUASE DE ESQUINA COM A 5ª AVENIDA | 1 | ESPEFICIA IMOBILIARIA (62) 98286-3600 | R\$ 850.000,00 | 414 | 0 | R\$ 2.053,14 | 1 | 4 | 2 | 2 | 2 | 0 | OFERTA |
| 5 | 5ª AVENIDA QD. 03 LT. 25 (BEM AO LADO DO POSTO SHOW) | 3 | VICTOR JUBE (62) 98545-4902 | R\$ 940.000,00 | 625 | 0 | R\$ 1.504,00 | 1 | 4 | 2 | 2 | 2 | 0 | OFERTA |
| 6 | AVENIDA 1 (PRÓXIMO A PECUÁRIA e 44) | 4 | IMOBILIARIA KALUZNY (62) 99514-9180 | R\$ 1.000.000,00 | 345 | 0 | R\$ 2.898,55 | 2 | 4 | 2 | 2 | 2 | 0 | OFERTA |
| 7 | AV. OESTE Nº 2108 | 2 | RICARDO RIBAS IMO. (62) 99947-0767 | R\$ 2.000.000,00 | 710 | 0 | R\$ 2.816,90 | 1 | 4 | 2 | 2 | 2 | 0 | OFERTA |
| 8 | RUA 220, QD. 02 LT 32 (QUASE ESQUINA COM 5ª AV. AO LADO DO BRADESCO) | 1 | CASSIO CASTRO (62) 3567-6057 | R\$ 587.000,00 | 576 | 0 | R\$ 1.019,10 | 1 | 4 | 2 | 2 | 2 | 0 | OFERTA |
| 9 | RUA 5 | 2 | DESENROLA (62) 3003-3941 | R\$ 1.000.000,00 | 360 | 0 | R\$ 2.777,78 | 1 | 4 | 2 | 2 | 2 | 0 | OFERTA |
| 10 | AV. 2ª AVENIDA COM RUA 220 | 1 | NEUZA BORGES IMOV. (62) 98555-0271 | R\$ 1.250.000,00 | 752 | 0 | R\$ 1.662,23 | 2 | 4 | 2 | 2 | 2 | 0 | OFERTA |
| 11 | RUA 303 (AO LADO DO HOTEL CERRADO) | 2 | ORON IMOBILIARIA | R\$ 985.000,00 | 410 | 0 | R\$ 2.402,44 | 1 | 4 | 2 | 2 | 2 | 0 | OFERTA |
| 12 | AV. OESTE QD. B LT 04 | 2 | ELI REZENDE (62) 98533 3683 | R\$ 800.000,00 | 330 | 0 | R\$ 2.424,24 | 1 | 4 | 2 | 2 | 2 | 0 | OFERTA |

HOMOGENEIZAÇÕES

| Comparativo | STATUS NEGOCIAÇÃO | ESQUINA | DESNÍVEL | PAVIMENTAÇÃO | REDE DE ESGOTO | REDE ELÉTRICA | MÉDIA HOMOG./m² |
|-------------|-------------------|---------|----------|--------------|----------------|---------------|-----------------|
| 1 | 0,90 | 1,20 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1.800,00 |
| 2 | 0,90 | 1,20 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1.575,00 |
| 3 | 0,90 | 1,20 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 4.973,68 |
| 4 | 0,90 | 1,20 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 2.217,39 |
| 5 | 0,90 | 1,20 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1.624,32 |
| 6 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 2.608,70 |
| 7 | 0,90 | 1,20 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 3.042,25 |
| 8 | 0,90 | 1,20 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1.100,63 |
| 9 | 0,90 | 1,20 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 3.000,00 |
| 10 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1.496,01 |
| 11 | 0,90 | 1,20 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 2.594,63 |
| 12 | 0,90 | 1,20 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 2.618,18 |

| | |
|-------|----------------------------|
| SETOR | 1- SETOR LESTE VILA NOVA |
| | 2- SETOR NORTE FERROVIARIO |
| | 3- LESTE UNIVERSITARIO |
| | 4- NOVA VILA |

| | |
|-----------------------------|---|
| CLASSIFICAÇÃO PARA DESNÍVEL | 4 - PLANO |
| | 3 - DECLIVE ATÉ 5% OU ACLIVE SUAVE |
| | 2 - DECLIVE DE 5% A 10% OU ACLIVE ACENTUADO |
| | 1 - DECLIVE MAIOR QUE 10% |

| | | | |
|----------------------|--------------|------|-----------------|
| Média Ponderada | R\$ 2.387,57 | | |
| Média Aritmética | R\$ 2.865,08 | >20% | Limite Superior |
| | R\$ 1.910,05 | <20% | Limite Inferior |
| Média Ponderada Real | R\$ 2.509,73 | | |

Observações:

Índices de homogeneização utilizados:

Status da Negociação: 1 para valores de transação (VENDA) e 0,9 para valores de oferta (OFERTA).

Topografia/Desnível: 0,05 por intervalo de classificação (plano, declive até 5% **OU** aclive suave, declive 5% a 10% **OU** aclive acentuado, declive maior que 10%)

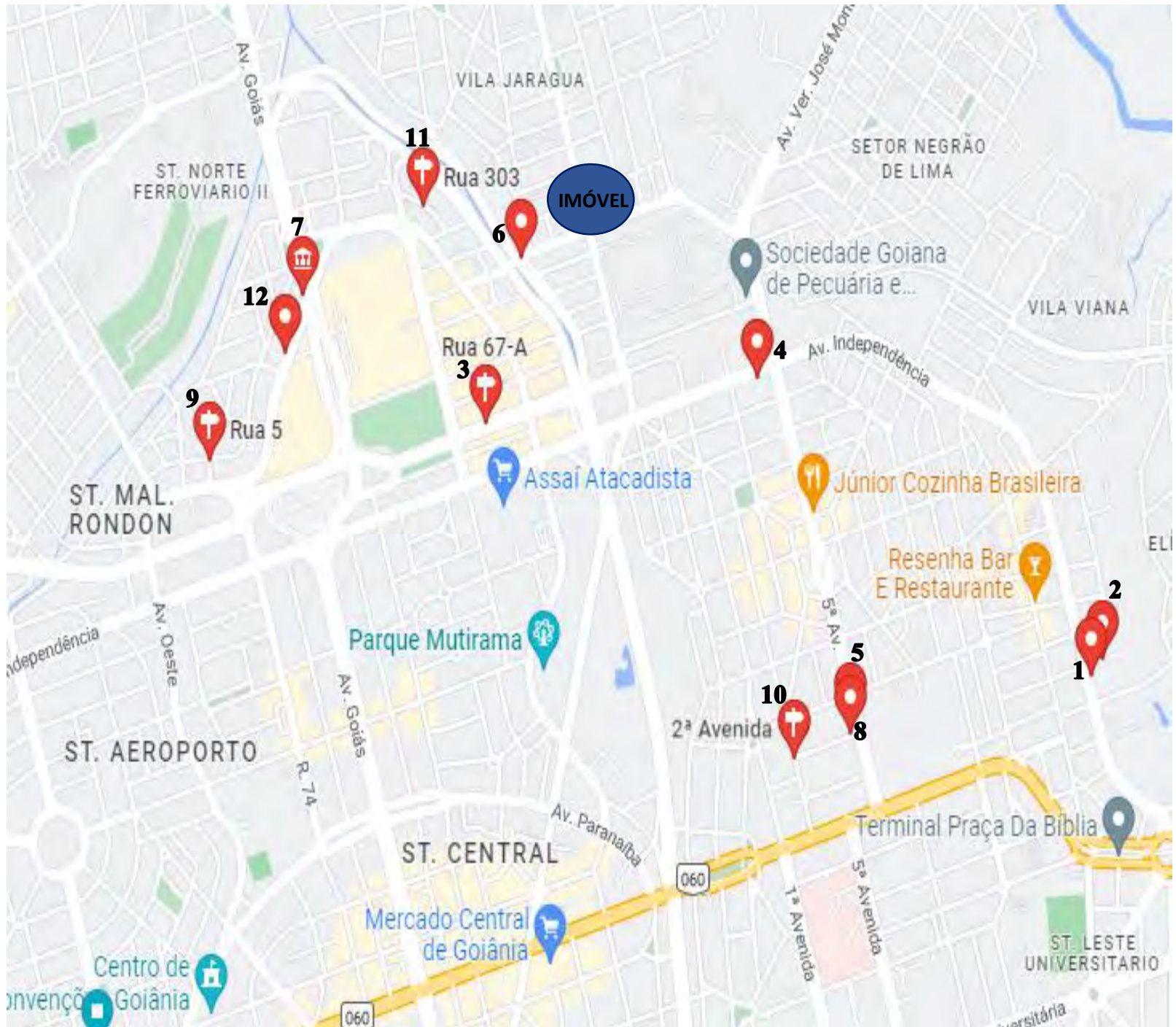
Esquina: 0,20 se for; -0,20 se não for;

Pavimentação: 0,30 se possuir; -0,30 se não possuir;

Rede de Esgoto: 0,10 se possuir; -0,10 se não possuir;

Iluminação: 0,15 se possuir; -0,15 se não possuir;

| DADOS DO AVALIANDO | | | | | |
|--------------------|----------|--------------|----------------|--------------------|-------------------|
| ESQUINA | DESNÍVEL | PAVIMENTAÇÃO | REDE DE ESGOTO | ILUMINAÇÃO PÚBLICA | STATUS NEGOCIAÇÃO |
| 2 | 4 | 2 | 2 | 2 | VENDA |



IMÓVEL

11

Rua 303

6

Rua 67-A

3

9

Rua 5

12

7

4

Sociedade Goiana de Pecuária e...

10

2ª Avenida

8

5ª Av.

5

1

2

Júnior Cozinha Brasileira

Resenha Bar E Restaurante

Parque Mutirama

ST. CENTRAL

Mercado Central de Goiânia

Terminal Praça Da Biblia

ST. LESTE UNIVERSITARIO

ST. MAL. RONDON

ST. AEROPORTO

VILA JARAGUA

SETOR NEGRÃO DE LIMA

VILA VIANA

ST. NORTE FERROVIARIO II

Independência

Av. Oeste

Av. Goiás

R. 74

Av. Paranaíba

Av. Ver. José Mon

Av. Independência

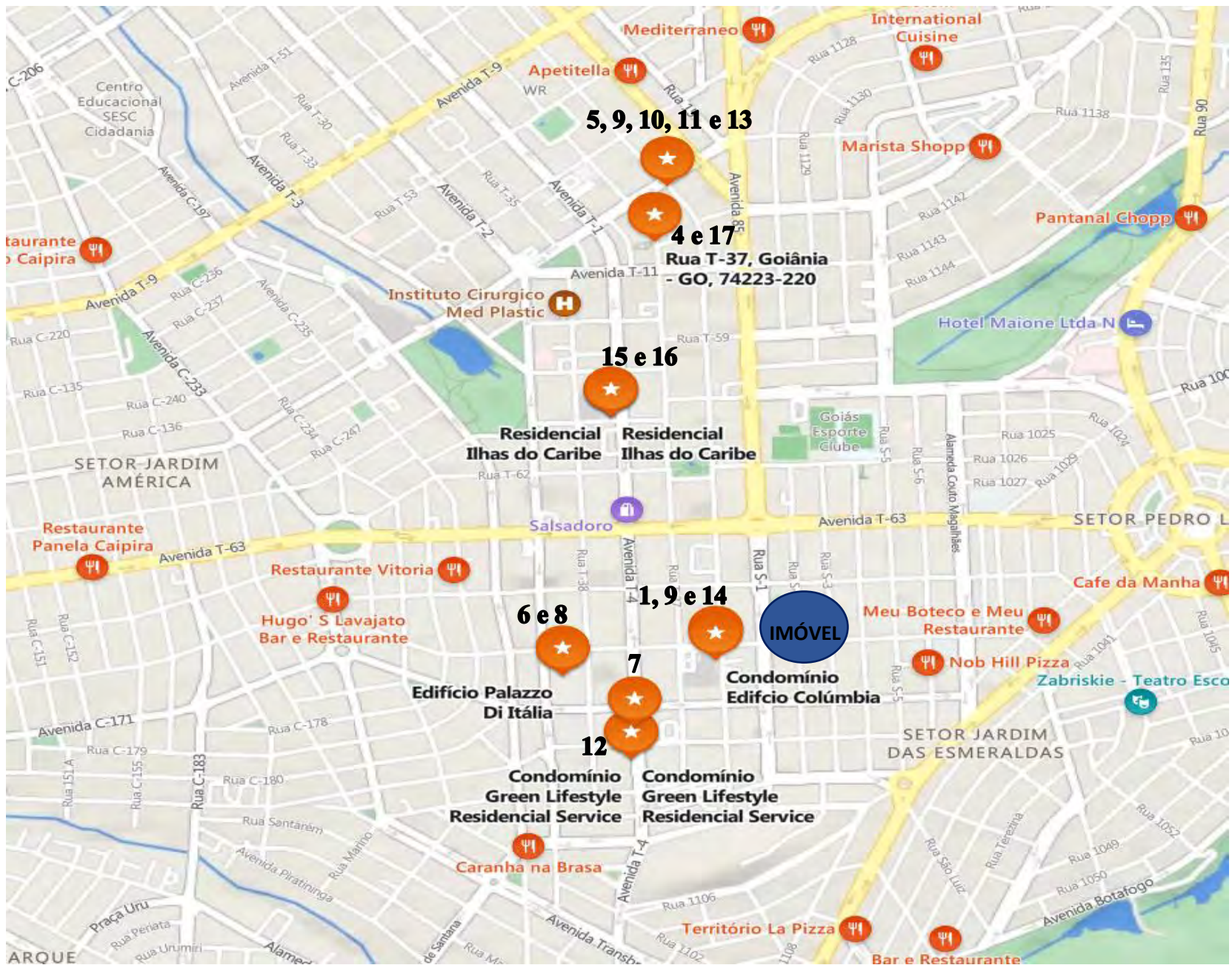
1ª Avenida

5ª Avenida

Centro de Convenções Goiânia

060

060



5, 9, 10, 11 e 13

4 e 17

**Rua T-37, Goiânia
- GO, 74223-220**

15 e 16

Residencial Ilhas do Caribe

6 e 8

1, 9 e 14

7

12

IMÓVEL

Edifício Palazzo Di Itália

Condomínio Edifício Colúmbia

Condomínio Green Lifestyle Residencial Service

Condomínio Green Lifestyle Residencial Service

SETOR JARDIM DAS ESMERALDAS

Caranha na Brasa

Território La Pizza

Bar e Restaurante



ANEXO II (MAPA DE LOCALIZAÇÃO)



MAPA DE LOCALIZAÇÃO (IMOVEL SETOR BUENO)



MAPA DE LOCALIZAÇÃO (IMÓVEL VILA NOVA)





ANEXO III (ESPELHO DE FOTOS)



ELEMENTO COMPARATIVO 1



Fonte: <https://www.wimoveis.com.br/propriedades/terreno-a-venda-390-m-sup2--setor-leste-vila-nova-2959066940.html>

ELEMENTO COMPARATIVO 2



Fonte: [https://www.wimoveis.com.br/propriedades/terreno-a-venda-360-m-sup2--por-r\\$525.000-setor-2970097644.html](https://www.wimoveis.com.br/propriedades/terreno-a-venda-360-m-sup2--por-r$525.000-setor-2970097644.html)

ELEMENTO COMPARATIVO 3



Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-setor-norte-ferroviario-bairros-goiania-380m2-venda-RS1750000-id-2586604248/>

ELEMENTO COMPARATIVO 4



Fonte: https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/area-comercial-com-414m-av-independencia-1093156454?lis=listing_1100

ELEMENTO COMPARATIVO 5



Fonte: https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/terreno-comercial-na-5-avenida-setor-leste-universitario-1090738168?lis=listing_1100

ELEMENTO COMPARATIVO 6



Fonte: https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/lote-na-nova-vila-proximo-a-avenida-44-1120206041?lis=listing_1100

ELEMENTO COMPARATIVO 7



Fonte: https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/terreno-em-rua-bairro-setor-norte-ferroviario-em-goiania-991109142?lis=listing_1100

ELEMENTO COMPARATIVO 8



Fonte: https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/vende-se-ou-aluga-se-lote-setor-vila-nova-1098296858?lis=listing_1100

ELEMENTO COMPARATIVO 9



Fonte: https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/codigo-do-anuncio-32025-1104895409?lis=listing_1100

ELEMENTO COMPARATIVO 10



Fonte:
https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/lote-a-venda-de-752m2-setor-leste-vila-nova-1125407493?lis=listing_1100

ELEMENTO COMPARATIVO 11



Fonte: https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/terreno-a-venda-410-m-por-r-985-000-00-setor-norte-ferroviario-goiania-go-1017536716?lis=listing_1100

ELEMENTO COMPARATIVO 12



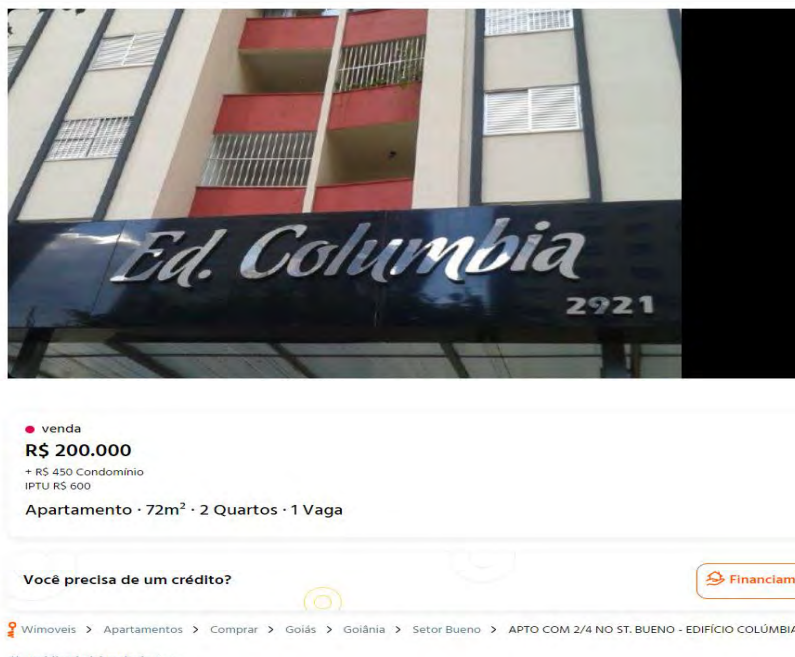
Fonte: https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/lote-comercial-com-casa-na-av-oeste-setor-norte-ferroviario-goiania-go-1061296609?lis=listing_1100

ELEMENTO COMPARATIVO 13




Fonte: https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/lote-terreno-para-venda-com-360-metros-quadrados-em-setor-norte-ferroviario-goiania-go-1110031860?lis=listing_1100

ELEMENTO COMPARATIVO 1



Fonte: <https://www.wimoveis.com.br/propriedades/apto-com-2-4-no-st.-bueno-edificio-columbia-2927045626.html>

ELEMENTO COMPARATIVO 2



25 fotos

Início / Venda / GO / Apartamentos a venda em Goiânia / Setor Bueno / Rua T 36

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 63 m² por R\$ 300.000

Rua T 36, 3334 - Setor Bueno, Goiânia - GO [VER NO MAPA](#) ICDD: APT135

63m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga 1 suite

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(7\)](#)

[Simular Financiamento](#)

COMPRAR
R\$ 300.000

Condomínio **R\$ 341**
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE
POINTOCOM IMÓVEIS

[Contato por WhatsApp](#)


[Quero visitar](#)

Apartamento para venda com 63 metros quadrados com 2 quartos em Setor Bueno - Goiânia - GO



Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-setor-bueno-bairros-goiania-com-garagem-63m2-venda-RS300000-id-2553988566/>

ELEMENTO COMPARATIVO 3



RS 370.000
Condomínio 95429

64m² Área 2 Quartos 1 Suíte 2 Banheiros 1 Garagens

Apartamento com 2 quartos no Edifício Privê Parque das Hortências - Bairro Setor Bueno em Goiânia

Rua T 96, 3354,
Setor Bueno, Goiânia

Referência: OFICE88

REP: Office88| Apartamento no Edifício Privê Parque das Hortências, com 2 quartos,

MY BROKER ELDERADO
Anunciante

Mensagem Agendar Visita

Mensagem
Ola, gostaria de mais informações.

Email
Digite seu email

Nome
Digite seu nome

Telefone/Whats
Digite seu telefone

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos Termos de Uso e Política de Privacidade.



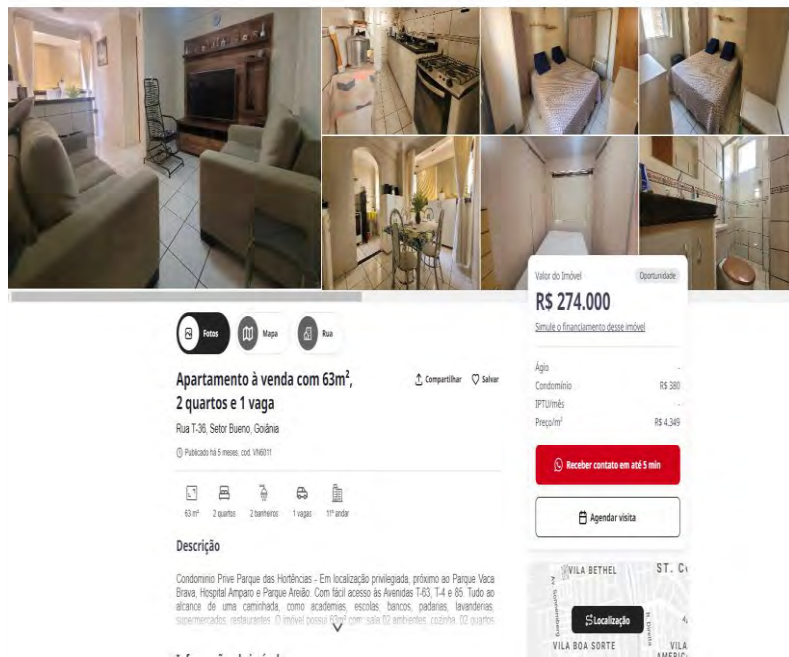
Fonte: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-go-goiania-setor-bueno-RS370000/id-9037309/?gal=1>

ELEMENTO COMPARATIVO 4




Fonte:

ELEMENTO COMPARATIVO 5



Fonte: <https://www.adaoimoveis.com.br/imovel/prontos/6011-apartamento-2-quartos-1-suites-2-banheiros-1-garagens-setor-bueno>

ELEMENTO COMPARATIVO 6



• venda

R\$ 415.000

+ R\$ 490 Condomínio
IPTU R\$ 72

Apartamento - 68m² - 2 Quartos - 1 Vaga

Mensagem Solicite uma visita


Entre em contato com Imobiliária Oron para o Imóvel em Setor Bueno, Goiânia

Email



Fonte: <https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-2-quartos-a-venda-no-setor-bueno-goiania-go/2970600298>

ELEMENTO COMPARATIVO 7



• venda
R\$ 240.000
+ R\$ 400 Condomínio
Apartamento - 68m² - 2 Quartos - 1 Vaga


Entre em contato com imobiliária AWM Imóveis para o imóvel em Setor Bueno, Goiânia

Nome: Telefone:



Fonte: <https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-2-quartos-a-venda-no-setor-bueno-goiania-go/128026917>

ELEMENTO COMPARATIVO 8



• venda

R\$ 399.000

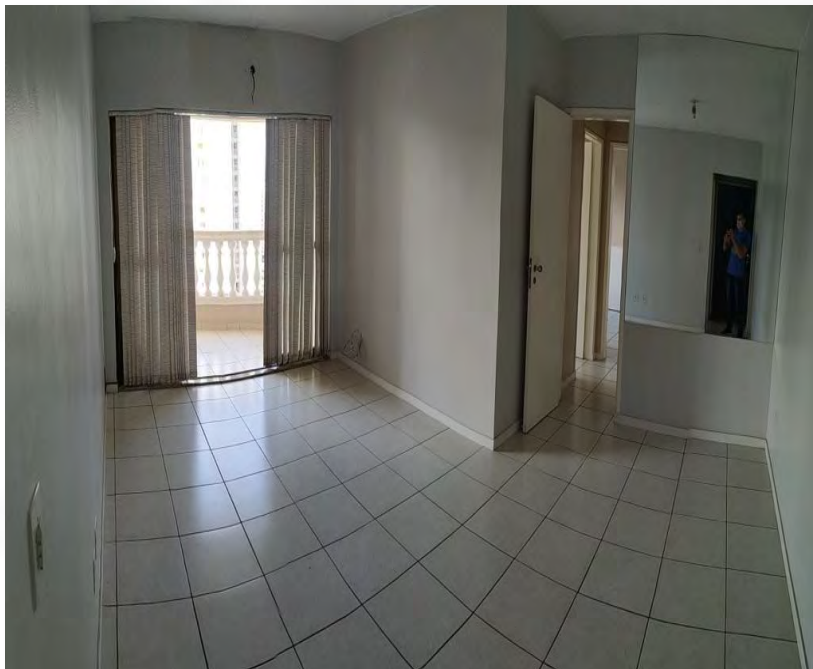
+ R\$ 490 Condomínio
IPTU R\$ 80

Apartamento - 81m² - 2 Quartos - 1 Vaga

Mensagem Solicite uma visita

Entre em contato com Imobiliária Oron para o Imóvel em Setor Bueno, Goiânia

Email:



Fonte: <https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-2-quartos-a-venda-no-setor-bueno-goiania-go/128478914>

ELEMENTO COMPARATIVO 9

19 fotos

Início / Venda / GO / Apartamentos à venda em Goiânia / Setor Bueno / Rua T 36

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 72 m² por R\$ 270.000 COD. 20224574

Rua T 36, 2921 - Setor Bueno, Goiânia - GO VER NO MAPA

72m² 2 quartos 1 banheiro 1 suite 1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (7)

Simular Financiamento

COMPRA

R\$ 270.000

Preço abaixo do mercado

Condomínio: R\$ 450

IPTU: SOLICITAR

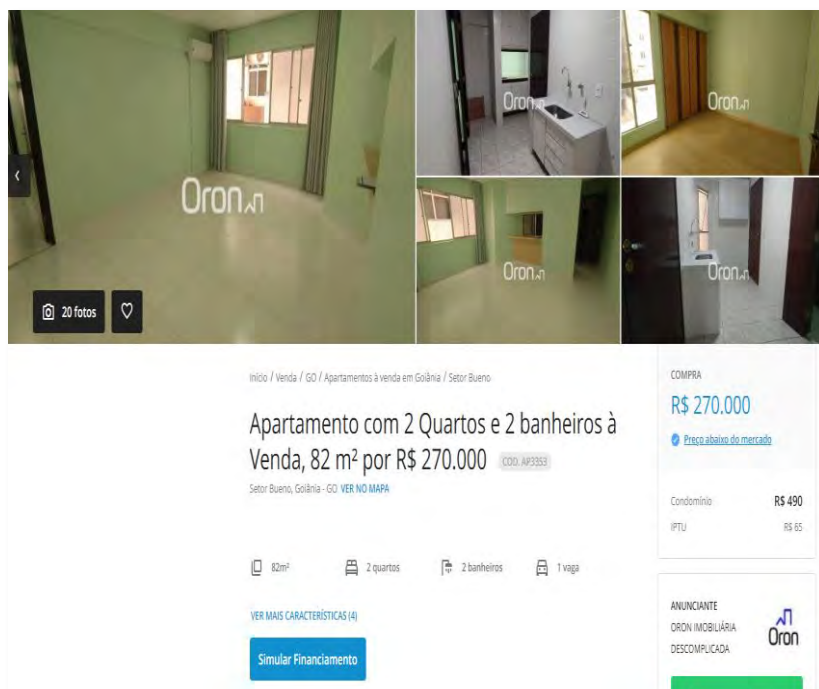
ANUNCIANTE: CAMARGO IMÓVEIS

Contato por WhatsApp




Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-setor-bueno-bairros-goiania-com-garagem-72m2-venda-RS270000-id-2576214084/>

ELEMENTO COMPARATIVO 10



Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-setor-bueno-bairros-goiania-com-garagem-82m2-venda-RS270000-id-2573784177/>

ELEMENTO COMPARATIVO 11



Inicio / Venda / GO / Apartamentos à venda em Goiânia / Setor Bueno / Rua T 36

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 64 m² por R\$ 278.900 CDU, MAM, BUI, 2-4 ABESS

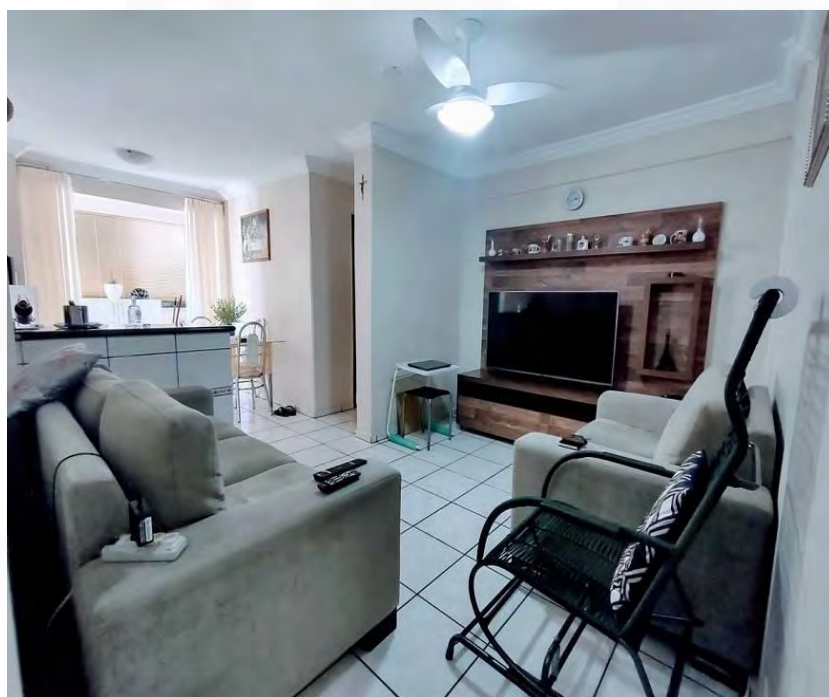
Rua T 36 - Setor Bueno, Goiânia - GO [VER NO MAPA](#)

| | |
|------------|-------------|
| COMPRÁ | R\$ 278.900 |
| Condomínio | R\$ 420 |
| IPTU | R\$ 55 |

64m² 2 quartos 2 banheiros 1 suíte 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(13\)](#)

ANUNCIANTE
Prime Imóveis



Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-setor-bueno-bairros-goiania-com-garagem-64m2-venda-RS278900-id-2564884682/>

Goiânia - GO
Av. C-169, Qd. 414, Lt. 04
Jardim América - CEP 74.250-020
62 3932-1140



Distrito Federal - DF
QE 09, Conjunto G, Casa 24
Guará I - CEP 71020-079

www.peritoseassociados.com / pericias@peritoseassociados.com / [62 99267-4274](tel:62992674274)



ELEMENTO COMPARATIVO 12

IMÓVEL GUIDE > Apartamento com 2 Quartos à Venda, 64 m² em Setor Bueno - Goiânia

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 64 m² em Setor Bueno - Goiânia

Avenida T 4, Setor Bueno, Goiânia - GO

| Valor | Locação | Condomínio | IPU | Área | Quartos | Suites | WC | Vagas |
|----------------|-------------|------------|--------|-------|---------|--------|----|-------|
| R\$ 390.000,00 | (consultar) | R\$ 380 | R\$ 40 | 64 m² | 2 | 1 | 2 | 2 |

Mais 247 Pontos

Informações Agendar Visita

Quero mais informações
Enviar Mensagem



Fonte: <https://imovelguide.com.br/apartamento-com-2-quartos-a-venda-64-m2-em-setor-bueno-goiania/889078#0>

ELEMENTO COMPARATIVO 13



• venda

R\$ 370.000

+ R\$ 429 Condomínio

Apartamento · 64m² · 2 Quartos · 1 Vaga


Casamineira > Apartamento > Comprar > Goiás > Goiânia > Setor Bueno > Apartamento À Venda - No Setor Bueno

Publicado há 163 dias



Fonte: <https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-2-quartos-a-venda-no-setor-bueno-goiania-go/2968585633>

ELEMENTO COMPARATIVO 14



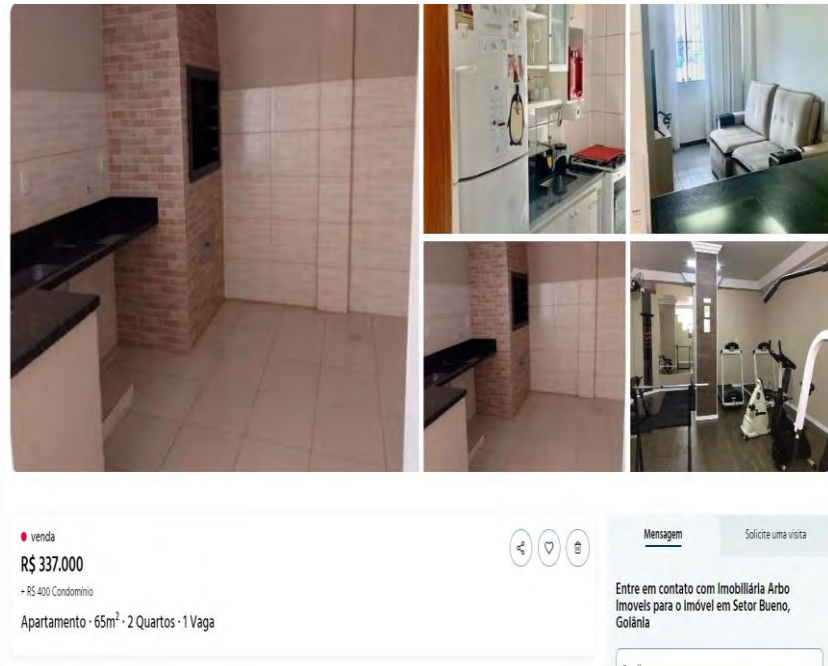
Ed. Columbia
2921

● venda
R\$ 215.000
+ R\$ 330 Condomínio
Apartamento · 60m² · 2 Quartos · 1 Vaga

Você precisa de um crédito?

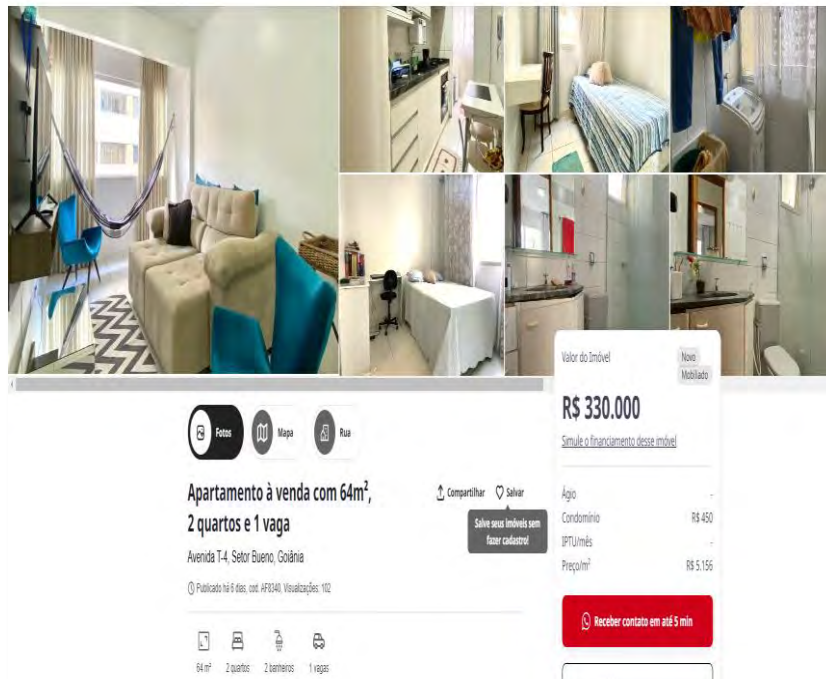
Fonte: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cod.-ap0278-edificio-columbia-2948479520.html>

ELEMENTO COMPARATIVO 15



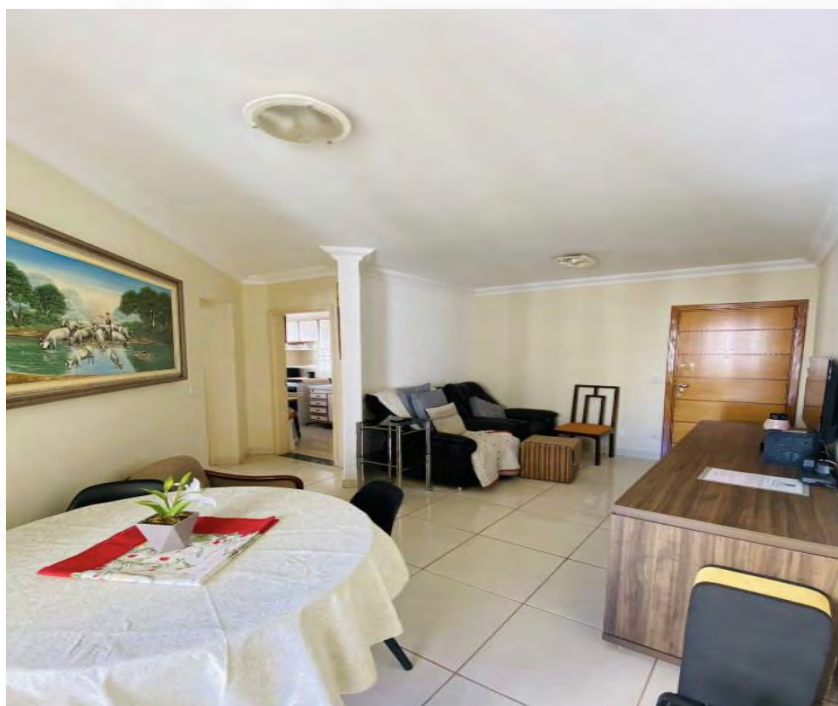
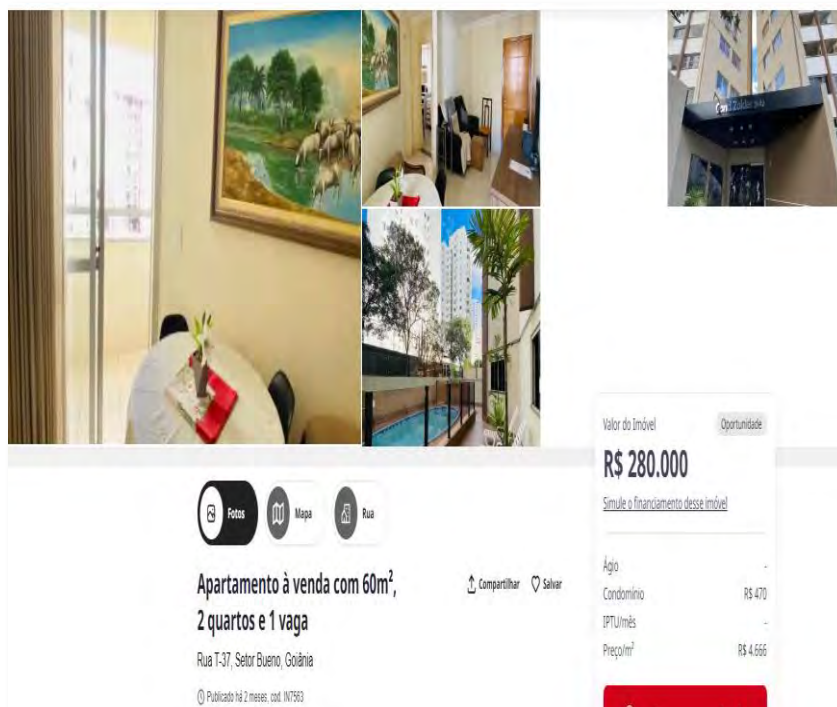
Fonte: <https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-2-quartos-a-venda-no-setor-bueno-goiania-go/2974691208>

ELEMENTO COMPARATIVO 16



Fonte: <https://www.adaoimoveis.com.br/imovel/prontos/8340-apartamento-2-quartos-1-suites-2-banheiros-1-garagens-setor-bueno>

ELEMENTO COMPARATIVO 17



Fonte: <https://www.adaoimoveis.com.br/imovel/prontos/7563-apartamento-2-quartos-1-suites-2-banheiros-1-garagens-setor-bueno>

ESPELHO DE FOTOS

Foto 01 – Vista do imóvel Matrícula nº 1.757 (Setor Nova Vila)



Foto 02 – Vista do imóvel Matrícula nº 1.757 (Setor Nova Vila)



Foto 03 – Vista do imóvel Matrícula nº 1.757 (Setor Nova Vila)



Foto 04 – Vista do imóvel Matrícula nº 1.757 (Setor Nova Vila)



Foto 05 – Vista do imóvel Matrícula nº 92.211 (Setor Bueno)





ANEXO IV
(CUB DEZEMBRO 2022)



CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO - DEZEMBRO - 2022
NBR 12.721:2006 – CUB 2006

PROJETOS – PADRÃO RESIDENCIAIS

| PADRÃO BAIXO | | PADRÃO NORMAL | | PADRÃO ALTO | |
|--------------|----------|---------------|----------|-------------|----------|
| R-1 | 1.823,07 | R-1 | 2.165,62 | R-1 | 2.738,71 |
| PP-4 | 1.693,76 | PP-4 | 2.046,33 | R-8 | 2.208,09 |
| R-8 | 1.610,22 | R-8 | 1.796,18 | R-16 | 2.300,39 |
| PIS | 1.223,91 | R-16 | 1.741,04 | | |

PROJETOS – PADRÃO COMERCIAIS

CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

| PADRÃO NORMAL | | PADRÃO ALTO | |
|-----------------|----------|-----------------|----------|
| CAL - 8 | 2.051,49 | CAL - 8 | 2.190,52 |
| CSL - 8 | 1.788,57 | CSL - 8 | 1.948,44 |
| CSL - 16 | 2.388,89 | CSL - 16 | 2.597,53 |

PROJETOS – PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

| PROJETO | |
|-------------|----------|
| RP1Q | 1.783,25 |
| GI | 1.016,06 |

| Valor referencial (R\$/m ²) R-16A | | Variação mês % | Variação ano % | Variação 12 meses % |
|---|-------------|----------------|--------------------------|---------------------|
| 2.300,39 | | 0,113 | 11,500 | 11,500 |
| MATERIAIS | MÃO-DE-OBRA | EQUIPAMENTO | DESPESAS ADMINISTRATIVAS | TOTAL |
| 1.195,00 | 1.045,39 | 8,10 | 51,90 | 2.300,39 |

MÃO DE OBRA (custo médio R\$/hora)

| | | |
|-------------------|---|---------|
| Pedreiro de massa | h | 10,8368 |
| Servente | h | 6,3500 |
| Engenheiro | h | 59,069 |

Os valores acima referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **DEZEMBRO DE 2022**.

"Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

Projetos-Padrão que compõem a norma NBR 12.721:2006

Padrão Baixo

Residência Unifamiliar (R1)
Prédio Popular (PP)
Residência Multifamiliar (R8)
Projeto de Interesse Social (PIS)

Comercial Alto

Comercial Andar Livre (CAL-8)
Comercial Salas e Lojas (CSL-8)
Comercial Salas e Lojas (CSL-16)

Padrão Normal

Residência Unifamiliar (R1)
Prédio Popular (PP)
Residência Multifamiliar (R8)
Residência Multifamiliar (R16)

Residência Popular (RP1Q)

Galpão Industrial (GI)

Padrão Alto

Residência Unifamiliar (R1)
Residência Multifamiliar (R8)
Residência Multifamiliar ((R16)

Comercial Normal

Comercial Andar Livre (CAL-8)
Comercial Salas e Lojas (CSL-8)
Comercial Salas e Lojas (CSL-16)



ANEXO V
(CERTIDÃO DO CRECI)



Anexo V

C O F E C I

5ª Região - Goiás

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Oliver Pereira da Silva, CPF nº 46284370172, RG nº 5502416 SPTC/GO, CRECI nº 23995, Endereço: Rua C 167 26 Quadra 588 Lote 09 Nova Suíça, Goiânia-GO. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Outros

Por solicitação de:

Nome do Cliente: BANCO DO BRASIL

GOIÂNIA-GO , 3 de Fevereiro de 2023

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 037931



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 037931, 3 de Fevereiro de 2023