



**AO JUÍZO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE ÁGUAS LINDAS DE
GOIÁS-GO**

Processo nº: **5485564-82.2019.8.09.0168**

William Marçal Gonçalves, devidamente habilitado nos autos como Perito do Juízo, vem, respeitosamente, apresentar **laudo pericial de engenharia**. Ademais, requer a liberação dos honorários periciais, nos termos do § 4º do art. 465 do Código de Processo Civil.

“Vindo o laudo, expeça-se alvará para levantamento dos honorários periciais.”

Termos em que
pede deferimento.

1

Luziânia/GO, 05 de fevereiro de 2023.

WILLIAM MARÇAL GONÇALVES
Engenheiro Civil – Perito
CREA 20.294/D-DF

LAUDO TÉCNICO DE ENGENHARIA

1. DA COMPETÊNCIA DO PROFISSIONAL

William Marçal Gonçalves é Engenheiro Civil, devidamente registrado no CREA/DF, sob a inscrição nº 20.294/D DF, e pós-graduado em Engenharia de Segurança do Trabalho.

Cadastrado como perito, realiza avaliação de imóveis, desmembramento de terrenos e avaliação de estruturas e obras civis junto ao Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, bem como Tribunal de Justiça do Estado de Goiás desde 2017.

Em 2013, foi responsável pela emissão de Pareceres Técnicos para avaliação/aprovação de projetos junto à Superintendência do Desenvolvimento do Centro-Oeste–SUDECO. Durante os anos de 2013 a 2018, atuou como parecerista técnico no Ministério do Esporte, corroborando para avaliação e aprovação de projetos de engenharia, em paralelo sempre atuou paralelamente como empresário em sua empresa de engenharia.

Atualmente, presta serviços à GOINFRA - (Agência Goiana de Infraestruturas) como Gestor e Fiscal de Contrato, no ramo de infraestrutura de rodovias.

2

2. DO OBJETO

A perícia técnica tem por objeto a avaliação do imóvel localizado na Quadra 9, Lote 63, Setor Jardim Águas Lindas II, Águas Lindas de Goiás/GO.

3. DAS NORMAS BALIZADORAS

Para a elaboração do laudo pericial foi observado o que dispõe o Código de Processo Civil (2015), bem como a NBR 13752 de dezembro 1996 – Perícias de Engenharia, NBR 13752/1996 - Perícias de Engenharia na Construção Civil, NBR 14.653-1 – Avaliações de Bens: Procedimentos Gerais da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e NBR 14.653-2 – Avaliações de Bens: Procedimentos Gerais da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), Tabela SINAPI da Caixa Econômica Federal.

4. DO MATERIAL UTILIZADO

Para realização do laudo pericial foram utilizados como instrumentos: câmera de celular e trena.

5. DO MÉTODO UTILIZADO

Foram utilizados os métodos de constatação visual nível I (um), medição com trena e registro fotográfico durante a visita técnica, devidamente agendada perante o Juízo para coleta de dados.

6. DA SÍNTESE DOS FATOS

As partes firmaram acordo por meio do qual convencionaram que os alugueis advindos do imóvel localizado na Quadra 9, Lote 63, Setor Jardim Águas Lindas II, Águas Lindas de Goiás/GO seriam partilhados em 50% para cada.

Foi identificada a necessidade de realização de perícia para avaliação do imóvel e, consequente, valoração dos alugueis. Assim, o engenheiro William Marçal foi nomeado perito por este Juízo.

Eis a síntese do necessário.

3

7. DA INSPEÇÃO PERICIAL

A inspeção pericial foi realizada conforme dia e hora agendados por este Juízo, ou seja, às 16:00 horas do dia 7 de outubro de 2022, na qual estiveram presentes:

- William Marçal Gonçalves – Perito nomeado - CREA-20.294/D-DF;
- Locatária do imóvel.

Foi realizada visita aos imóveis para coleta de dados, inspeção das edificações e registro fotográfico, que foi devidamente acompanhada por todas as pessoas supracitadas.

8. DAS CARACTERIZAÇÕES DO IMÓVEL E SEUS ELEMENTOS

8.1. DO CONTEXTO DA ÁREA

Trata-se de uma residência com acesso público, com pavimentação asfáltica até a sua entrada, servidos por melhoramentos como: água e fossas sépticas, eletricidade, rede celular de telefone, bem como iluminação.

As edificações existentes na quadra possuem características residenciais com casas dos mais variados níveis.

8.2. DA LOCALIZAÇÃO



Para melhor compreensão da dinâmica da localização do referido imóvel, apresenta-se imagem retirada do Google Earth, em 05 de fevereiro de 2023.

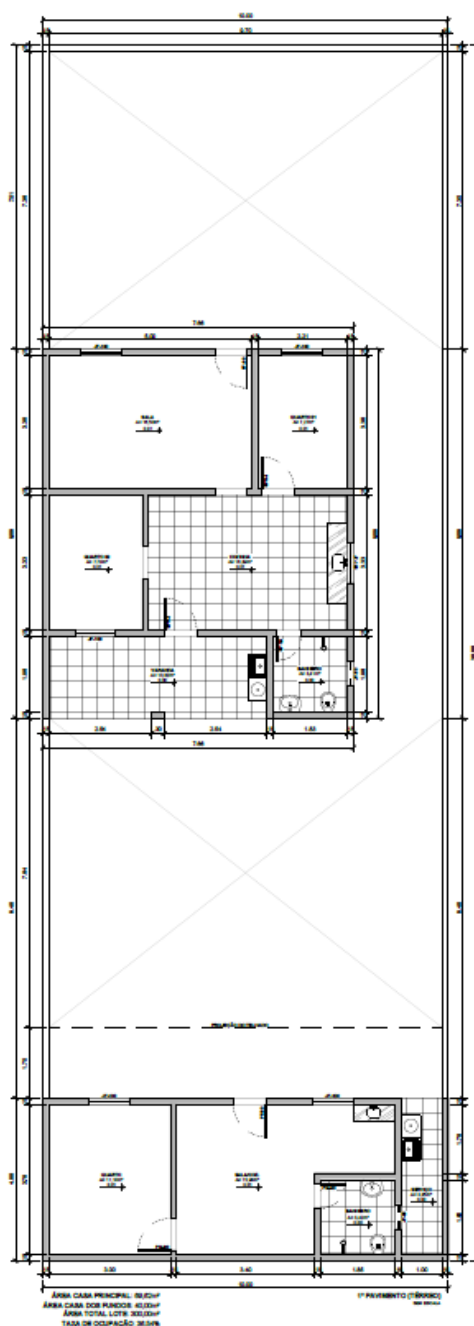
8.3. DO LOCAL



Para melhor compreensão da dinâmica da localização do referido imóvel, apresenta-se imagem retirada do Google Earth, em 05 de fevereiro de 2023.

9. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Planta Baixa da Edificação



Área casa principal=69,62m²
 Área casa fundos=40,00m²
 Área do lote=300,00m²
 Taxa de ocupação=36,54m²
 Total das edificações=109,62m²



WILLIAM MARÇAL
ENGENHEIRO CIVIL

Tabela CUB – NOVEMBRO DE 2022

CUB/m²

Sinduscon-GO

Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Dezembro/2022

Os valores abaixo 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/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, rebalçamento 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."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	1.823,07
PP-4	1.693,76
R-8	1.610,22
PIS	1.223,91

PADRÃO NORMAL	
R-1	2.165,62
PP-4	2.046,33
R-8	1.796,18
R-16	1.741,04

PADRÃO ALTO	
R-1	2.738,71
R-8	2.208,09
R-16	2.300,39

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	2.051,49
CSL-8	1.788,57
CSL-16	2.388,89

PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.190,52
CSL-8	1.948,44
CSL-16	2.597,53

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

RP1Q	1.783,25
GI	1.016,06

Número Índice: Projeto-padrão R16-A (Dezembro/2022)

Número Índice: - (Base Fev/2007 = 100)

Variação Global: -

Sinduscon-GO

Data de emissão: 05/02/2023 13:27

Considerando o imóvel como R1 – padrão baixo – Valor = R\$1.823,07/m²

Casa principal = 69,62m² X 1.823,07 = R\$126.922,13

Casa fundos = 40,00m² X 1.823,07 = R\$72.922,80

Total = R\$199.844,93

MEMORIAL DE CÁLCULO DA CASA PRINCIPAL

Tabela de variação de custo – 2

ETAPA	VARIAÇÃO DO CUSTO
Projetos e aprovações	5% a 12%
Serviços preliminares	2% a 4%
Fundações	3% a 7% 
Estrutura	14% a 22%
Alvenaria	2% a 5%
Cobertura	4% a 8%
Instalação hidráulica	7% a 11%
Instalação elétrica	5% a 7%
Impermeabilização/isolamento térmico	2% a 4%
Esquadrias	4% a 10%
Revestimento e acabamentos	15% a 32%
Vidros	1% a 3%
Pintura	4% a 6%
Serviços completos	Até 1%

Para se completar o valor do imóvel em avaliação visto que a tabela CUB não inclui o preço da fundação em sua avaliação conforme demonstrado acima, vamos considerar a mediana da tabela da variação de custo da obra também apresentada acima.

Então: $R\$199.844,93 \times 3\% = \mathbf{R\$5.995,35}$ (cinco mil, novecentos e noventa e cinco reais e trinta e cinco centavos).

O preço final do imóvel com a fundação será de:

$R\$199.844,93 + R\$5.995,35 = \mathbf{R\$205.840,28}$ (duzentos e cinco mil, oitocentos e quarenta reais e vinte e oito centavos).

ROSS – HEIDECKE

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIAÇÃO (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos simples a Importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos Importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00





WILLIAM MARÇAL
ENGENHEIRO CIVIL

A vida útil ou referencial (VU) e o valor residual (R), estimados para os padrões especificados neste estudo, são:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL VU (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

Cálculo da depreciação considerando valor acima e considerando fatores de ordens funcionais:

Casa Frente

N= vida útil do imóvel;

X= idade do imóvel no momento da avaliação;

H = Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor

N= 60

X=23 anos – construído a partir de 2000

G = Necessitando de reparos importantes

N -----100%

X-----% de vida

60-----100

23-----% de vida

% de vida=38,33%

11

Casa Fundo

N= 60

X= 4 anos – construído a partir de 2019

G = Necessitando de reparos importantes

N -----100%

X-----% de vida

60-----100

4 -----% de vida

% de vida=6,66%

MÉTODO DE HEIDECKE CASA FRENTE

IR em % da VU	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,985	0,910	0,811	0,661	0,489	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,676	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Desta forma o fator de depreciação para um imóvel de classificação “G” e 23 anos de idade será de 100% - 35,00% = **65,00%**

R\$126.922,13 – 65,00% = R\$44.422,75 (quarenta e quatro mil, quatrocentos e vinte e dois reais e setenta e cinco centavos).

MÉTODO DE HEIDECKE CASA FUNDO

IR em % da VU	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,985	0,910	0,811	0,661	0,489	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,484	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,479	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Desta forma o fator de depreciação para um imóvel de classificação “G” e 4 anos de idade será de 100% - 45,40% = **54,60%**

R\$72.922,80 – 54,60% = R\$33.106,95 (trinta e três mil, cento e seis reais e noventa e cinco centavos).

TABELA RESUMO DO VALOR DA CASA	
Avaliação CUB casa 1	+ R\$126.922,13
Avaliação CUB casa 2	+ R\$72.922,80
Fundação	+ R\$5.995,35
Total	R\$205.840,28
Depreciação casa 1	- R\$82.499,38
Depreciação casa 2	- R\$39.815,85
Total	R\$83.525,05

TABELA ALUGUEL DAS CASAS	
Aluguel casa 1 - R\$44.422,75*10%	R\$444,22
Aluguel casa 2 - R\$33.106,95*10%	R\$331,06
Total	R\$775,28

10. QUESITOS

1- Onde o imóvel periciado está localizado?

Quadra 09 lote 63 – Setor Águas Lindas II – Ver item 8.2 – Da localização.

2- Qual o método de avaliação para a determinação do locatício do imóvel periciado?

Em primeiro lugar foi feito levantamento das casas em questão depois elaborado as plantas baixas para adquirir as metragens, após as metragens aplicou-se a Tabela CUB do Goiás para saber o valor dos imóveis e logo após realizou-se a depreciação dos imóveis utilizando o MÉTODO DE HEIDECKE. Após os imóveis depreciados foi considerado aproximadamente 10% do valor para os valores dos alugueis.

Ressaltando que esse Método de avaliação é sugerido pela NBR14.653-2.

3- Qual o valor locatício, por metro quadrado, que serviram como base do valor calculado na avaliação?

TABELA ALUGUEL DAS CASAS	
Aluguel casa 1- 400/69,62	R\$5,74/m ²
Aluguel casa 2 -300/40	R\$7,50/m ²
Total	R\$13,24/m²

4- Quais as características positivas e negativas do(s) imóvel(is) pesquisados em relação ao avaliando?

Pelo método utilizado para elaboração da perícia não se fez necessário o levantamento de outros imóveis, no entanto, ressalta-se que o imóvel tem uma boa localização mas estão muito degradados por falta de manutenção corretiva e preventiva.

5- Qual o valor do metro quadrado do locatício do imóvel da perícia designada?

TABELA ALUGUEL DAS CASAS	
Aluguel casa 1- 400/69,62	R\$5,74/m ²
Aluguel casa 2 -300/40	R\$7,50/m ²
Total	R\$13,24/m²

15

6- Existe quantos imóveis (barracos) no lote?

Existe uma casa de fundo com 40,00m².

7- Qual a descrição do(s) imóvel(is) periciado?

Conforme planta baixa apresentada no item 9 segue descrição:

Casa Frente (69,62m²): sala, dois quartos, cozinha, banheiro e área de serviço coberta;

Casa Fundos(40,00m²): sala, um quarto, cozinha, banheiro e área de serviço coberta

8- Qual o valor estimado em se tratando de imóvel regular e/ou irregular?

TABELA RESUMO DO VALOR DA CASA	
Avaliação CUB casa 1	+ R\$126.922,13
Avaliação CUB casa 2	+ R\$72.922,80
Fundação	+ R\$5.995,35
Total	R\$205.840,28
Depreciação casa 1	- R\$82.499,38
Depreciação casa 2	- R\$39.815,85
Total	R\$83.525,05

9- Qual o valor estimado para venda?

TABELA RESUMO DO VALOR DA CASA	
Avaliação CUB casa 1	+ R\$126.922,13
Avaliação CUB casa 2	+ R\$72.922,80
Fundação	+ R\$5.995,35
Total	R\$205.840,28
Depreciação casa 1	- R\$82.499,38
Depreciação casa 2	- R\$39.815,85
Total	R\$83.525,05

16

10- Qual a idade média do imóvel periciado e/ou seu estado de conservação ou depreciação?

Segundo entrevista realizada em 05 de fevereiro de 2023 com a Senhora Maria Divina de Souza por telefone as idades são:

Casa Frente (69,62m²): 23 anos;

Casa Fundos(40,00m²): 4 anos.

11- O perito poderia informar fator padrão do imóvel periciado?

Para o método utilizado não é utilizado/aplicado fatores padrões.

Ressaltando que o valor apresentado pela Tabela CUB é de imóvel novo em qualquer situação, ou seja, o mesmo valor para uma casa de início, meio ou fim de uma quadra sendo diferenciada apenas pela idade do imóvel e sua depreciação.

12- CONCLUSÃO

O valor recomendável para o imóvel após avaliação, depreciação e descontos é de **R\$83.525,05**(oitenta e três mil, quinhentos e vinte e cinco reais e cinco centavos).

O valor atual recomendado para o aluguel das casas é de:

- Casa Frente = **R\$400,00**

- Casa Frente = **R\$300,00**

Totalizando o valor de **R\$700,00**(setecentos reais por mês)

11. ENCERRAMENTO

O presente laudo de avaliação consta de **37** (trinta e sete) folhas digitadas e numeradas, constando também anexos (Anexo I – Memorial Fotográfico e Anexo -II – Comparativo de Preços).

17

Luziânia/GO, 05 de fevereiro de 2023.

William Marçal Gonçalves
Engenheiro Civil - Perito
CREA- 20.294/D-DF

ANEXO- I



Figura 1- imóvel avaliado frente



Figura 2- imóvel avaliado frente



Figura 3- imóvel avaliado frente



Figura 4- imóvel avaliado frente



WILLIAM MARÇAL
ENGENHEIRO CIVIL



21

17/11/2022 10:52
-15°47'12"S -48°17'19"W
Jardim Aguas Lindas
teste 2
#teste

Figura 5- imóvel avaliado frente



WILLIAM MARÇAL
ENGENHEIRO CIVIL

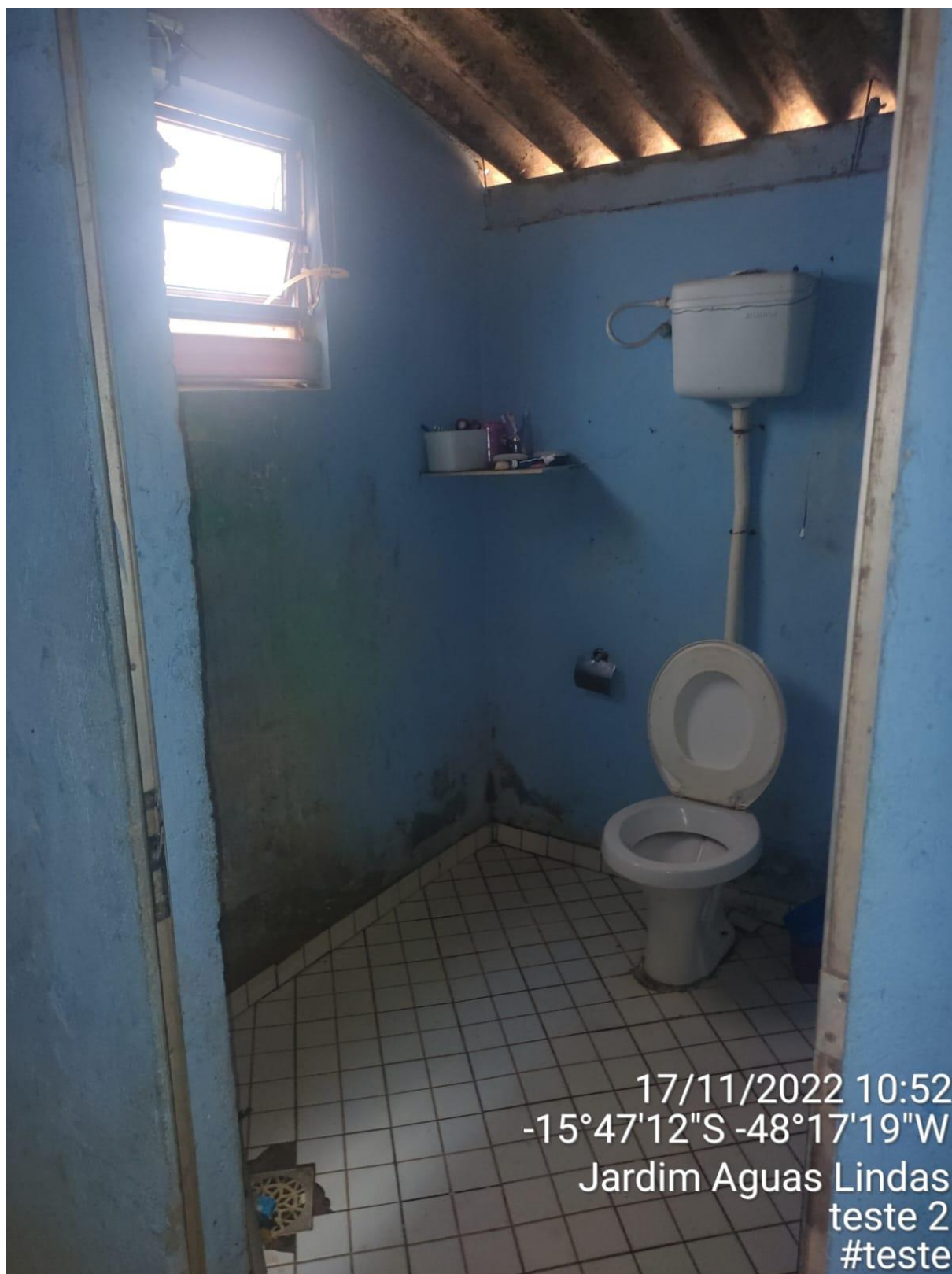


Figura 6- imóvel avaliado frente



WILLIAM MARÇAL
ENGENHEIRO CIVIL



23

Figura 7- imóvel avaliado frente



Figura 8- imóvel avaliado frente



Figura 9- imóvel avaliado frente



Figura 10- imóvel avaliado frente



Figura 11- imóvel avaliado frente



Figura 12- imóvel avaliado frente



Figura 13- imóvel avaliado frente



Figura 14 - área permeável entre casas



Figura 15- vista frontal casa fundos



Figura 16- imóvel avaliado fundos



Figura 17- imóvel avaliado fundos



Figura 18- imóvel avaliado fundos



Figura 19- imóvel avaliado fundos



Figura 20- imóvel avaliado fundos



Figura 21- casa fundo do lote



WILLIAM MARÇAL
ENGENHEIRO CIVIL



Figura 22- casa fundo do lote

ANEXO- II



WILLIAM MARÇAL
ENGENHEIRO CIVIL



Casa / Sobrado para Venda em Águas Lindas de Goiás/GO - Jardim da Barragem VI - 3 Quartos

72921-076, Águas Lindas de Goiás, Estado de Goiás

Código na caixa: 84444007162--- quartos, área de serviço, WC, sala, cozinha. **Águas lindas de goias.** Jardim da barragem vi imóvel não aceita...

R\$66.504

3 quarto/s 
73 m² 

Há Mais de 30 dias
CHAVESNAMA.COM.BR

[Ver imóvel](#)



Casa / Sobrado para Venda em Águas Lindas de Goiás/GO - Jardim da Barragem VI - 3 Quartos

72921-043, Águas Lindas de Goiás, Estado de Goiás

Código na caixa: 85555133569--- quartos, varanda, área de serviço, WC, sala, cozinha. **Águas lindas de goias.** Jardim da barragem vi imóvel não...

R\$63.733

3 quarto/s 
69 m² 

Há Mais de 30 dias
CHAVESNAMA.COM.BR

[Ver imóvel](#)



Casa / Sobrado para Venda em Águas Lindas de Goiás/GO - Jardim da Barragem VI - 2 Quartos

72921-079, Águas Lindas de Goiás, Estado de Goiás

Código na caixa: 84444027360--- quartos, varanda, área de serviço, WC, sala, cozinha. **Águas lindas de goias.** Jardim da barragem vi imóvel não...

R\$63.733

2 quarto/s 
56 m² 

Há Mais de 30 dias
CHAVESNAMA.COM.BR

[Ver imóvel](#)



WILLIAM MARÇAL
ENGENHEIRO CIVIL



Casa / Sobrado para Venda em Águas Lindas de Goiás/GO - Parque da Barragem Setor 07 - 3...

R\$56.103

72910-510, Águas Lindas de Goiás, Estado de Goiás

Código na caixa: 084444106884--- quartos, 2 varandas, área de serviço, WC, sala, cozinha. Águas lindas de goiás. Parque da barragem setor 07...

3 quarto/s

78 m²

Há Mais de 30 dias

CHAVESNAMAQ.COM.BR

[Ver imóvel](#)



Casa / Sobrado para Venda em Águas Lindas de Goiás/GO - Parque da Barragem Setor 08 - 3...

R\$73.104

72910-010, Águas Lindas de Goiás, Estado de Goiás

Código na caixa: 844444069304--- quartos, área de serviço, WC, sala, cozinha. Res. Jardim Paraíso Imóvel NÃO aceita utilização de FGTS. Imóvel...

3 quarto/s

64 m²

Há Mais de 30 dias

CHAVESNAMAQ.COM.BR

[Ver imóvel](#)



Casa / Sobrado para Venda em Águas Lindas de Goiás/GO - Jardim Santa Lúcia - 4 Quartos

R\$95.205

72927-415, Águas Lindas de Goiás, Estado de Goiás

Código na caixa: 844444154687--- quartos, 2 varandas, 2 áreas de serviço, 2 WC, 2 salas, 2 cozinhas. 2 Halls/Circulações; O imóvel possui...

4 quarto/s

140 m²

Há Mais de 30 dias

CHAVESNAMAQ.COM.BR

[Ver imóvel](#)



WILLIAM MARÇAL
ENGENHEIRO CIVIL



Casa / Sobrado para Venda em Águas Lindas de Goiás/GO - Jardim da Barragem VI - 3 Quartos

72921-057, Águas Lindas de Goiás, Estado de Goiás

R\$62.337

Código na caixa: 84444170398--- quartos, varanda, área de serviço, WC, sala, cozinha. 1 Hall/Circulação. Águas lindas de goias. Jardim da...

3 quarto/s

73 m²

Há Mais de 30 dias

CHAVESNAMAQ.COM.BR

Ver imóvel



Casa / Sobrado para Venda em Águas Lindas de Goiás/GO - Jardim América IV - 3 Quartos

72922-804, Águas Lindas de Goiás, Estado de Goiás

R\$65.395

Código na caixa: 84444022299--- quartos, área de serviço, WC, sala, cozinha. 1 Banheiro Privativo; 1 Hall/Circulação. Águas lindas de goias...

3 quarto/s

67 m²

Há Mais de 30 dias

CHAVESNAMAQ.COM.BR

Ver imóvel



Casa / Sobrado para Venda em Águas Lindas de Goiás/GO - Jardim da Barragem VI - 3 Quartos

72920-328, Águas Lindas de Goiás, Estado de Goiás

R\$76.787

Código na caixa: 84444157557--- quartos, varanda, área de serviço, WC, sala, cozinha. 1 hall águas lindas de goias. Jardim da barragem vi

3 quarto/s

73 m²

https://imoveis.trovit.com.br/index.php/cod.search_adwords_homes/type.1/what_d.casa+aguas+lindas+goias+3+quartos/tracking.%7B%22acc%22%3A5230%2C%22c%22%3A11897563418%2C%22a%22%3A115899746295%2C%22k%22%3A%22kw-350160140826%22%2C%22d%22%3A%22c%22%7D/ppc_landing_type.2/origin.11/device.c?gclid=CjwKCAiA-dCcBhBQEIwAeWidtbYk-2GBgZetRr_MUTsAb8AqsVf_8at8oZtsTnqyXB5JJRKHU_nblBoCjUoQAvD_BwE

TABELA COMPARATIVA DE PREÇOS DE IMÓVEIS	
IMÓVÉL -1	R\$66.504,00
IMÓVÉL -2	R\$63.733,00
IMÓVÉL -3	R\$56.103,00
IMÓVÉL -4	R\$73.104,00
IMÓVÉL -5	R\$62.337,00
IMÓVÉL -6	R\$65.395,00
IMÓVÉL -7	R\$76.787,00
MÉDIA DE PREÇO	R\$66.208,42

OBSERVAÇÃO: Este anexo – II serve apenas para dar base e serve como comparação de valores da avaliação realizada pela Tabela **CUB**.