



FELIPE GODOI
AVALIAÇÃO E PERÍCIAS
LAUDOS JUDICIAIS E
EXTRAJUDICIAIS

LAUDO TÉCNICO PERICIAL



PERITO: Eng. Civil Felipe Godoi

Proc. 0255410-70.2006.8.09.0051

Sumário

1. IDENTIFICAÇÃO DOS AUTOS	2
2. CONSIDERAÇÕES PREELIMINARES	2
3. PRESUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	3
4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO	3
4.1 – LOCALIZAÇÃO	3
4.2 – REGIÃO	4
4.3 – CARACTERÍSTICAS E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	5
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	5
6. DATA DA VISTÓRIA	6
7. METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO	6
8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	7
9. DADOS UTILIZADOS, TRATAMENTO DOS DADOS E ANÁLISE ESTATÍSTICA	8
9.1 – DADOS UTILIZADOS	8
9.2 – TRATAMENTO DE DADOS	9
9.3 – ANÁLISE ESTATÍSTICA INFERENCIAL.....	9
10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO.....	10
11. CONCLUSÃO.....	12
12. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	12
13. ENCERRAMENTO.....	13
ANEXO A	15
ANEXO B	18
ANEXO C	49
ANEXO D	59
ANEXO E	61



1. IDENTIFICAÇÃO DOS AUTOS

PROCESSO: **0255410-70.2006.8.09.0051**

Autor: TROPICAL IMOVEIS LTDA;

Réu: ANGELA ALVES MANFRIN SECATTO

JOAO ALFREDO SECATTO;

A presente prova pericial é solicitada em virtude da decisão proferida pela Excelentíssima Senhor Juiz Dr. CARLOS MAGNO ROCHA DA SILVA, da 14ª Vara Cível da Comarca de Goiânia-GO, por meio do evento processual de MOV. 96, nos autos do processo judicial eletrônico de número **0255410-70.2006.8.09.0051**.

2. CONSIDERAÇÕES PREELIMINARES

No transcorrer deste trabalho serão obedecidos aos preceitos básicos da NBR-14653/19 (Norma Brasileira para Avaliações de Bens e também aos critérios e recomendações dos trabalhos publicados pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

2.1 – OBJETIVO

Excelentíssimo Senhor Juiz, foi deferida a realização de uma perícia com o propósito de avaliar o imóvel objeto de penhora.

Tem-se como escopo da perícia, avaliar o valor do imóvel, visando fornecer ao Magistrado todos os fatores indispensáveis para a construção de sua convicção no contexto da prova pericial elaborada.



3. PRESUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O imóvel avaliando não possui impedimentos aparentes que possam limitar sua utilização.

Consideram-se informações obtidas no mercado imobiliário através de corretores ou por terceiros de boa-fé, que foram confiadas como verdadeiras.

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação do valor de venda, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

O resultado da avaliação, bem como a caracterização do objeto e o memorial de cálculo estão apresentados em capítulos específicos distribuídos no corpo do laudo.

Os cálculos e os valores encontrados são válidos única e exclusivamente na metodologia aplicada. Ficando vedada a utilização destes valores em qualquer outra atividade de avaliação ou estimativa de preço.

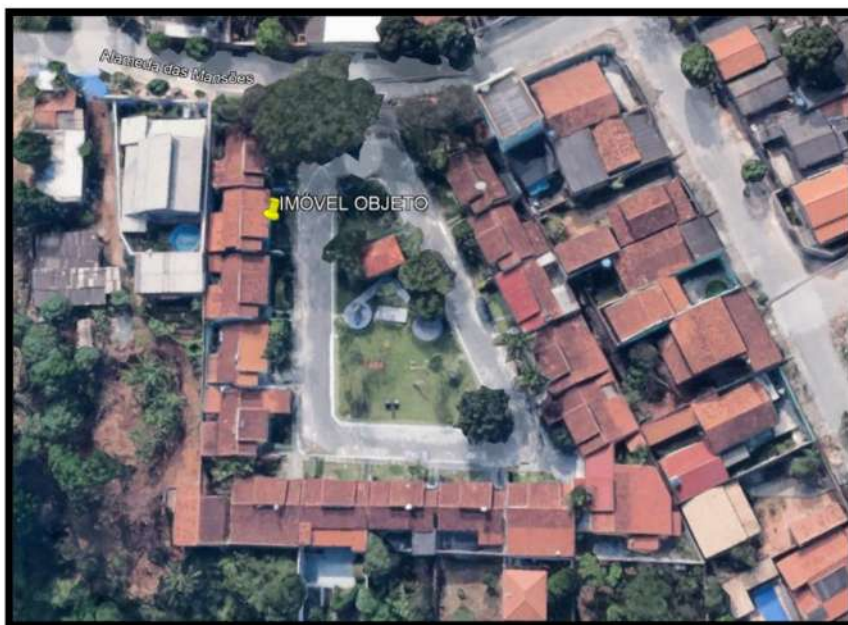
4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

4.1 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel em análise está situado na Rua Alameda das mansões, lote-chácara 1, bloco 2, do Residencial Leblon III, Setor Jardim Leblon, Goiânia-GO



FIGURA 01 – VISTA AEREA DO IMÓVEL URBANO



4.2 – REGIÃO

O condomínio residencial Leblon III, localiza-se na região Oeste de Goiânia, uma região com fortes características residenciais.

O bairro se destaca por ser bem organizado, com ruas planejadas e acessíveis, muitas delas arborizadas, o que contribui para um ambiente agradável aos moradores.

O bairro e o condomínio são servidos por ruas pavimentadas, com boa iluminação pública e serviços de saneamento básico eficientes.

A maior parte das propriedades é composta por casas unifamiliares de médio padrão.

O entorno do imóvel é dotado de melhoramentos públicos, dentre os quais podemos citar: rede de água, luz domiciliar, rede telefônica, iluminação pública, rede de águas pluviais, pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, transporte coletivo e coleta regular de lixo.



4.3 – CARACTERÍSTICAS E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel trata-se de uma casa residencial localizado no condomínio Residencial Leblon III, registrado sob a matrícula de nº 141.870 (Registro de imóveis 1º Circunscrição).

Possui uma área regularizada e averbada de 69,86 m², além de uma área não averbada, correspondente a um acréscimo construído pela proprietária em 2001, pouco após sua mudança para o imóvel, com 22,16 m². Possuindo uma área total de 92,02 m².

O imóvel a ser avaliado apresenta os seguintes cômodos:

- SALA;
- 03 QUARTOS;
- GARAGEM
- COZINHA;
- BANHEIRO
- VARANDA

As fotos e o croqui do imóvel avaliando estão impressas no anexo A, com suas respectivas descrições.

O imóvel possui 23 anos de idade, tendo sido construído em 2001. A última reforma ocorreu há 10 anos, quando a proprietária realizou a pintura das paredes. Atualmente, o imóvel apresenta condições regulares, necessitando de reparos. Durante a vistoria, foram identificadas fissuras, infiltrações e rejuntas desgastados, características comuns em imóveis com idade similar.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A pesquisa de mercado realizada no mês de novembro de 2024 abordou dados relacionados a residências disponíveis para venda ou unidades recentemente comercializadas no entorno do imóvel avaliado.



Conclui-se que a microrregião apresenta um número médio de ofertas e negócios realizados, caracterizando um mercado pouco aquecido.

A liquidez é considerada como baixa e uma possível venda poderá demorar de 12 a 18 meses.

Em conversa com moradores locais e síndico do condomínio e moradores locais, foi relatado que há dificuldades na venda de imóveis na região.

A pesquisa identificou diversos imóveis similares ao avaliado, sendo que as amostras consideradas no laudo incluem propriedades com características semelhantes, variando em tamanho e valores, tanto acima quanto abaixo do imóvel em análise.

O quadro de amostras mencionado no ANEXO B contemplou imóveis que não se limitam apenas ao setor onde o imóvel está localizado, devido à ampla distribuição de bairros e setores vizinhos na região

6. DATA DA VISTÓRIA

O imóvel foi vistoriado no dia 05 de novembro de 2024, às 08h30, com a presença da Sra. Ângela Alves Manfrin Secatto, proprietária do imóvel, e da assistente técnica Sra. Shayra Matos Cunha, representando a Tropical Imóvel.

7. METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

A avaliação de bens é definida como: Análise técnica, realizada por engenheiro(a) de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data. (NBR 14.653-1)



A presente avaliação foi realizada pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, aquele em que o valor do bem advém da comparação direta com os preços vigentes no mercado imobiliário, utilizando de ferramentas estatísticas para linearizar o mercado do imóvel objeto da avaliação, considerando as particularidades das amostras coletadas e as homogeneizando, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR 14653, Parte 1 – Procedimentos Gerais e Parte 2 – Imóveis Urbanos.

A condição necessária à aplicação do método é, portanto, a existência de eventos de mercado relativos a bens comparáveis ao avaliando, em número suficiente a uma análise estatística.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma.

8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação de uma avaliação é influenciada tanto pelo comprometimento do engenheiro de avaliações quanto pelas condições do mercado e pelas informações disponíveis. A definição inicial, feita pelo contratante, do nível de fundamentação desejado visa determinar o esforço necessário no processo avaliatório, porém, não garante necessariamente um alto grau de fundamentação.

No que diz respeito aos graus de precisão, esta é inteiramente dependente das características do mercado e da qualidade da amostra coletada, e, portanto, não pode ser estabelecida de antemão. Os níveis de fundamentação estão detalhados na tabela abaixo



Tabela 1 – Grau de Fundamentação (NBR 14.653-2 item 9.2.1).

Item	Descrição	Grau de Fundamentação	Pontuação
1	Caracterização do imóvel avaliando	III	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	III	3
3	Identificação dos dados de mercado	III	3
4	Extrapolação	III	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas), máximo para rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	III	3
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	III	3
Total			18
Grau de Fundamentação do Laudo			III

O grau de precisão da avaliação, considerando o intervalo de confiança de 80%, está listado na tabela abaixo:

Tabela 2 – Grau de Precisão (NBR 14.653-2 item 9.2.2) – Locação.

Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	18,80%
Grau de Precisão do Laudo	III

O trabalho possui Grau III de fundamentação e Grau III de precisão.

9. DADOS UTILIZADOS, TRATAMENTO DOS DADOS E ANALISE ESTATÍSTICA

9.1 – DADOS UTILIZADOS

Os dados de mercado foram coletados por meio de pesquisas realizadas em imobiliárias locais e com corretores de imóveis ao longo do mês de novembro de 2024.

Na pesquisa de mercado conduzida, foram obtidos 56 conjuntos de dados relativos à oferta de imóveis residenciais similares. Destes, 42 foram utilizados de forma efetiva na análise.



Todos os levantamentos de dados, cálculos realizados, equações de regressão, gráficos comparativos entre preços observados e valores estimados pelo modelo, além da análise da distribuição dos resíduos, estão detalhadamente apresentados no Anexo B.

9.2 – TRATAMENTO DE DADOS

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear Multipla **SisDEA**.

9.3 – ANALISE ESTATÍSTICA INFERENCIAL

Após os tratamentos, Homogeneização e testes através de estatísticas inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis foram testadas:

- **Área Total:** Variável Independente, refere-se à área total do terreno dos componentes da amostra, é uma variável quantitativa e informada em m^2 . Estando a amplitude da amostra aproveitada entre $130,00m^2$ até $468,00m^2$.
- **Padrão construtivo:** Variável independente tipo código alocado referente ao padrão de acabamento da amostra, sendo 1- imóvel de baixo padrão, 2- imóvel médio padrão e 3- Imóvel de alto padrão.
- **Estado de Conservação:** Variável independente tipo código alocado, referente ao Estado de conservação do imóvel, tendo como base os códigos a seguir: 1 – Reparos necessários, 2 – Bom, 3- novo.
- **Índice Fiscal:** Variável independente de macrolocalização construída com base nos índices fiscais da PGV do município



- **Condomínio:** Variável independente tipo dicotômica referente aos imóveis dentro e fora do condomínio, sendo 0 – imóveis fora do condomínio e 1 – imóveis dentro do condomínio
- **Área Privativa:** Variável independente quantitativa. Esta variável indica a área privativa do imóvel (área coberta).
- **Valor Unitário:** Variável dependente expressa em termos do valor de venda por metragem quadrada da amostra, estando a amplitude da amostra aproveitada entre R\$ 1.804,88/m² até R\$ 5.000,00/m².

O modelo que demonstrou a melhor correspondência com os dados de mercado é apresentado:

$$\text{Valor unitário} = e^{(+7.321722208 + 0.3168581505 * \ln (\text{Area total}) - 0.4049072825 / \text{Padrão construtivo} + 0.1127047282 * \text{Estado de conservação} - 0.4184038213 * \ln (\text{Area privativa}) + 0.1786316166 * \ln (\text{Índice fiscal}) + 0.217271407 * \text{Condomínio})}$$

10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

As características do imóvel avaliando estão retratadas na tabela abaixo:

ÁREA PRIVATIVA	92,02
ÁREA TOTAL TERRENO	160,20 m ²
PADRÃO CONSTRUTIVO	2 – Padrão médio
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	1 – Necessita Reparos
ÍNDICE FISCAL	R\$ 272,19/m ²
CONDOMÍNIO	1 – Dentro do Condomínio



O valor estimado e os limites do Intervalo de Confiança, considerando as condições atuais, estão listados no quadro abaixo.

	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Unitário	R\$ 3.183,00	R\$ 3.496,30	R\$ 3.840,44
Total	R\$ 292.900,11	R\$ 321.729,95	R\$ 353.397,48
Amplitude	8,96%	-	9,84%

VALOR TOTAL

VALOR TOTAL = VU x AR

VU = Valor Unitário (R\$/m²) = R\$ 3.496,30

AR = Área Total = 92,02m²

VALOR TOTAL = R\$ 321.729,95

VALOR ARREDONDADO

R\$ 322.000,00

(Trezentos e vinte e dois mil reais.)



11. CONCLUSÃO

O documento técnico foi elaborado com base nas normas técnicas NBR 13752 – Perícias de Engenharia na Construção Civil, na Norma Básica para Perícia de Engenharia – IBAPE/SP, nas normas da ABNT - NBR 14653-1- Procedimentos Gerais e da ABNT - NBR 14653-2- Imóveis Urbanos.

A coleta de dados dos mercados atuais, permitiu a determinação do valor de venda justo e representativo para o período atual.

Considerando o item 7.7.1 da NBR 14653-1, do valor de mercado do bem, é permitido arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado. Com isso para melhor enquadramento no mercado imobiliário da região, o valor adotado será arredondado em até 1%.

O valor final adotado para o imóvel é **R\$ 322.000,00** (TREZENTOS E VINTE DOIS MIL REAIS).

Ressalta-se que, para a avaliação do imóvel, não foi considerada no valor apurado, a benfeitoria realizada pela atual moradora, referente à instalação de placas solares, uma vez que estas podem ser removidas e levadas embora pela mesma. Além disso, não foram considerados custos relativos a taxas de regularização ou gastos com cartórios sobre a área avaliada.

12. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente laudo pericial obedeceu aos seguintes princípios fundamentais:

- O perito realizou pessoalmente a vistoria no imóvel do autor;



- O perito não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo, nem tampouco dela auferir qualquer vantagem;
- No melhor conhecimento e crédito do perito, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos;
- O laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e das Normas da 13752 ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;

13. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente trabalho que é composto por 70 (Setenta) páginas.

Este perito coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Excelência para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Goiânia-GO, 03/12/2024.

FELIPE GODOI
OLIVEIRA:4503
4984873

Assinado de forma digital
por FELIPE GODOI
OLIVEIRA:45034984873
Dados: 2024.12.03
10:49:50 -03'00'

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



Anexos:

- a) ***Fotografias coloridas do imóvel avaliando;***
- b) ***Dados do mercado e Ficha de Pesquisa;***
- c) ***Resultados estatísticos;***
- d) ***Certidão da matrícula atualizada;***
- e) ***Resposta aos quesitos;***



ANEXO A

FOTOGRAFÍAS



FIGURA 02 – Entrada do Imóvel



FIGURA 03 – Garagem



FIGURA 04 – Sala



FIGURA 05 – Cozinha



FIGURA 06 – Quarto 01



FIGURA 07 – Quarto 02



(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com

FIGURA 08 – Quarto 03



FIGURA 09 – Banheiro



FIGURA 10 – Varanda



ANEXO B

TABELA DE DADOS DO MERCADO E FICHA DE PESQUISA



AMOSTRA DE IMÓVEIS											
Dados	Endereço	Bairro	Área total	Área privativa	Valor unitário	Padrão construtivo	Estado de conservação	Índice Fiscal	Cond.	Data	Informante
1	Rua GUARUJA	JARDIM LEBLON	360,00	137,00	R\$ 2.773,72	1	2	272,19	0	Outubro	Carvalho Imóveis
2	Rua JOAO RITA DIAS	JARDIM LEBLON	307,00	265,00	R\$ 1.886,79	1	1	272,19	0	Outubro	American Brokers Imobiliária
3	Rua Itacuruçá	JARDIM LEBLON	360,00	212,00	R\$ 2.971,70	2	2	272,19	0	Setembro	Terra Vip Negocios
4	-	JARDIM LEBLON	360,00	199,00	R\$ 1.959,80	1	1	272,19	0	Julho	N4 IMÓVEIS
5	Rua Tramandai	JARDIM LEBLON	300,00	226,00	R\$ 2.654,87	2	2	272,19	0	Agosto	My Brooker
6	Rua Tramandai	JARDIM LEBLON	180,00	134,00	R\$ 2.947,76	2	3	272,19	0	Maio	Carvalho Imóveis
7*	Rua Alcobaça	JARDIM LEBLON	302,00	250,00	R\$ 1.120,00	1	1	272,19	0	Novembro	Lokal Imóbilíaria
8*	Rua LIBERO BADARO	CIDADE JARDIM	720,00	450,00	R\$ 1.755,56	1	1	476,37	0	Novembro	HABITASUL IMÓVEIS
9*	Rua PADRE MANOEL DA COSTA	CIDADE JARDIM	411,70	300,00	R\$ 1.316,67	1	1	476,37	0	Novembro	Residência Imobiliária
10	Rua DOMINGOS ABREU VIEIRA	CIDADE JARDIM	210,00	190,00	R\$ 3.789,47	3	3	476,37	0	Novembro	New Sales
11	Rua HEITOR FLEURY	CIDADE JARDIM	458,00	126,00	R\$ 3.174,60	1	1	476,37	0	Novembro	Investt Imóveis
12	Rua SANTA ROSA	CIDADE JARDIM	225,00	225,00	R\$ 2.711,11	2	2	476,37	0	Novembro	Urbs Private
13	Rua JOAO CORREIA LIMA	CIDADE JARDIM	468,00	174,00	R\$ 4.137,93	2	2	476,37	0	Outubro	Hexa Gestão
14	Rua C 270	CIDADE JARDIM	444,00	150,00	R\$ 4.200,00	2	2	476,37	0	Outubro	Adão Imóveis
15	Rua Professor Jovelino Campos	CIDADE JARDIM	223,00	205,00	R\$ 1.804,88	1	1	476,37	0	Julho	Investt Imóveis
16	Rua Marechal Lino de Morais	CIDADE JARDIM	437,50	121,00	R\$ 3.429,75	1	2	476,37	0	Julho	Bravo Imóbilíaria
17	Cidade Jardim, Goiânia -GO	CIDADE JARDIM	221,00	200,00	R\$ 2.150,00	1	1	476,37	0	Julho	Lokal Imóbilíaria
18	Rua Ubatuba, 03	JARDIM LEBLON	360,00	280,00	R\$ 1.964,29	1	1	272,19	0	Agosto	Humberto Antonelli

19	Rua 2 B - Residencial Cidade Verde	CIDADE VERDE	225,00	94,00	R\$ 3.936,17	2	2	0	340,24	0	Fevereiro	3 Moradas Imóveis
20	Rua 03	CIDADE VERDE	240,00	103,00	R\$ 3.786,41	2	2	0	340,24	0	Novembro	New Sales
21	AVENIDA JAIME CAMARA	CIDADE VERDE	252,00	195,00	R\$ 4.102,56	3	3	0	340,24	0	Outubro	Adão Imóveis
22*	Rua JOHN KENNEDY	CIDADE VERDE	231,00	143,00	R\$ 5.244,76	2	2	0	340,24	0	Outubro	Hexa Gestão
23	Rua 05 A	CIDADE VERDE	220,86	129,47	R\$ 3.707,42	3	3	0	340,24	0	Outubro	Espaço Certo Imóveis
24	ALAMEDA ANICUNS	CIDADE VERDE	300,00	210,00	R\$ 2.380,95	2	2	0	340,24	0	Novembro	Aline Batista
25*	Rua 03	CIDADE VERDE	450,00	323,00	R\$ 2.786,38	3	3	0	340,24	0	Março	Class Imóveis
26	Rua 04 A	CIDADE VERDE	360,00	335,28	R\$ 2.296,59	2	2	0	340,24	0	Novembro	Adão Imóveis
27	Rua 03A	CIDADE VERDE	300,00	207,00	R\$ 3.309,18	2	2	0	340,24	0	Novembro	Aline Batista
28*	Rua 4 C	CIDADE VERDE	180,00	111,35	R\$ 1.766,59	1	1	0	340,24	0	Setembro	Adm GO Imóveis
29	CASA NO RESIDENCIAL CIDADE VERD	CIDADE VERDE	180,00	104,83	R\$ 2.766,38	2	2	0	340,24	0	Julho	Particular
30*	Alameda das Mansões - CONDOMINIO	JARDIM LEBLON	447,00	251,00	R\$ 1.912,35	2	1	1	272,19	1	01/nov	my broker eldorado
31	Rua Balbeck	JARDIM PAMPULHA	180,00	87,00	R\$ 3.793,10	2	3	0	244,97	0	Outubro	Particular
32	Rua Potengi	JARDIM MIRABEL	464,00	137,00	R\$ 3.576,64	2	2	0	340,24	0	Outubro	Particular
33	Avenida Nízia Floresta	JARDIM MIRABEL	229,67	175,95	R\$ 3.052,00	2	3	0	340,24	0	Junho	Bosco Imóveis
34	Rua Itararé	SÃO FRANCISCO	420,00	170,00	R\$ 3.352,94	2	2	0	408,32	0	Novembro	Nonato Imóveis
35	Rua Marechal Lino de Moraes	CIDADE JARDIM	437,50	121,00	R\$ 3.429,75	1	2	0	476,37	0	Julho	Bravo Imobiliária
36	Rua Alípio Mendes	CIDADE JARDIM	545,00	257,00	R\$ 4.750,00	2	2	0	476,37	0	Março	Particular
37	Rua Felismino Feital	CIDADE JARDIM	441,00	156,00	R\$ 2.529,18	1	2	0	476,37	0	Maio	Polo Imóveis
38	Rua Cônego Luiz Vieira	CIDADE JARDIM	198,00	265,63	R\$ 2.564,10	2	2	0	476,37	0	Novembro	My Brooker
39	Rua dos Tímbras	JARDIM LEBLON	360,00	170,00	R\$ 2.635,24	2	2	0	272,19	0	Dezembro	My Brooker
40	Rua Guarapari	JARDIM LEBLON	300,00	130,00	R\$ 2.117,65	2	1	0	272,19	0	Novembro	Particular

41	Rua Santa Helena	NOSSA SENHORA DE FATIMA	378,00	169,00	R\$ 3.153,85	1	1	0	Setembro	América Brasil
42	Rua Formosa	NOSSA SENHORA DE FATIMA	375,00	237,00	R\$ 2.485,21	2	2	0	Abril	Amiz
43	Rua Uruçu	CONJUNTO MORADA NOVA	275,00	250,00	R\$ 2.489,45	2	2	0	Setembro	Particular
44	Rua Andreilino de Morais	CONJUNTO MORADA NOVA	290,00	275,00	R\$ 2.680,00	2	2	0	Novembro	My Brooker
45	Rua Luís Pereira	CONJUNTO MORADA NOVA	275,00	150,00	R\$ 1.818,18	1	1	0	Agosto	Adão Imóveis
46	Avenida Rezende	SÃO FRANCISCO	415,00	130,00	R\$ 4.333,33	3	3	0	Junho	Adão Imóveis
47	Rua 2	CHÁCARAS ANHANGUERA	160,00	65,00	R\$ 4.307,69	3	3	1	Novembro	Alexandre Kunert
48	Residencial Village Campinas	CAPUAVA	222,00	150,00	R\$ 5.846,15	3	3	1	Outubro	Portfolio Imóveis
49	Avenida Raposo Tavares	CAPUAVA	150,00	140,00	R\$ 3.133,33	2	2	1	Setembro	Eva Magalhães
50	Avenida Raposo Tavares	CAPUAVA	140,00	128,00	R\$ 3.571,43	2	2	1	Outubro	JOÃO BOSCO
51	Avenida Raposo Tavares	CAPUAVA	140,00	210,00	R\$ 3.710,94	2	2	1		Washington Luiz
52	Rua Marília de Dirceu	CAPUAVA	400,00	176,00	R\$ 2.619,05	2	2	0	Outubro	N4 IMÓVEIS
53	Capuava	CAPUAVA	220,00	115,00	R\$ 2.159,09	1	1	0	Setembro	Pliner
54	Rua da Independência	CAPUAVA	375,00	82,00	R\$ 5.217,39	2	1	0	Março	BURJ
55	Avenida Raposo Tavares	CAPUAVA	130,00	140,00	R\$ 5.000,00	3	3	1	Maio	Particular
56	Avenida Raposo Tavares	CAPUAVA	140,00	160,00	R\$ 4.285,71	2	3	1	Novembro	Polo Imóveis

DADOS DESABILITADOS (*)



(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com

AMOSTRA:	01	DATA:	OUTUBRO
ENDEREÇO:	RUA GUARUJA – JARDIM LEBLON		
INFORMANTE:	CARVALHO IMÓVEIS		
VALOR (R\$):	R\$ 380.000,00	VALOR UNITÁRIO (R\$):	R\$ 2.773,72
ÁREA TERRENO (M²) :	360,00	ÁREA UTIL:	137,00
PADRÃO DE ACABAMENTO:	1-Baixo	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	2-Bom

FOTO



AMOSTRA:	02	DATA:	OUTUBRO
ENDEREÇO:	RUA JOAO RITA DIAS – JARDIM LEBLON		
INFORMANTE:	AMERICAN BROKERS IMOBILIARIA		
VALOR (R\$):	R\$ 500.000,00	VALOR UNITÁRIO (R\$):	R\$ 1.886,79
ÁREA TERRENO (M²) :	307,00	ÁREA UTIL:	265,00
PADRÃO DE ACABAMENTO:	1-Baixo	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	1-Reparo Necessários

FOTO



AMOSTRA:	03	DATA:	SETEMBRO
ENDEREÇO:	RUA ITACURUÇÁ- JARDIM LEBLON		
INFORMANTE:	TERRA VIP NEGOCIOS		
VALOR (R\$):	R\$ 630.000,00	VALOR UNITÁRIO (R\$):	R\$ 2.971,70
ÁREA TERRENO (M²) :	360,00	ÁREA UTIL:	212,00
PADRÃO DE ACABAMENTO:	2- Médio	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	2- Bom

FOTO



AMOSTRA:	04	DATA:	JULHO
ENDEREÇO:	JARDIM LEBLON		
INFORMANTE:	N4 IMÓVEIS		
VALOR (R\$):	R\$ 390.000,00	VALOR UNITÁRIO (R\$):	R\$ 1.959,80
ÁREA TERRENO (M²) :	360,00	ÁREA UTIL:	199,00
PADRÃO DE ACABAMENTO:	1-Baixo	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	1-Reparo Necessários

FOTO



AMOSTRA:	05	DATA:	AGOSTO
ENDEREÇO:	RUA TRAMANDAI – JARDIM LEBLON		
INFORMANTE:	My Brooker		
VALOR (R\$):	R\$ 600.000,00	VALOR UNITÁRIO (R\$):	R\$ 2.654,87
ÁREA TERRENO (M²) :	300,00	ÁREA UTIL:	226,00
PADRÃO DE ACABAMENTO:	2- Médio	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	2- Bom

FOTO



AMOSTRA:	06	DATA:	MAIO
ENDEREÇO:	Rua Tramandai - JARDIM LEBLON		
INFORMANTE:	Carvalho Imóveis		
VALOR (R\$):	R\$ 395.000,00	VALOR UNITÁRIO (R\$):	R\$ 2.947,76
ÁREA TERRENO (M²) :	180,00	ÁREA UTIL:	134,00
PADRÃO DE ACABAMENTO:	2- Médio	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	3 -Novo

FOTO



(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com

AMOSTRA:	07	DATA:	NOVEMBRO
ENDEREÇO:	RUA Alcobaça– JARDIM LEBLON		
INFORMANTE:	Lokal Imobiliária		
VALOR (R\$):	R\$ 280.000,00	VALOR UNITÁRIO (R\$):	R\$ 1.120,00
ÁREA TERRENO (M²) :	302,00	ÁREA UTIL:	250,00
PADRÃO DE ACABAMENTO:	1- Baixo	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	1- Reparos Necessários

FOTO



AMOSTRA:	08	DATA:	MAIO
ENDEREÇO:	Rua LIBERO BADARO- CIDADE JARDIM		
INFORMANTE:	HABITASUL IMÓVEIS		
VALOR (R\$):	R\$ 790.000,00	VALOR UNITÁRIO (R\$):	R\$ 1.755,56
ÁREA TERRENO (M²) :	720,00	ÁREA UTIL:	450,00
PADRÃO DE ACABAMENTO:	1- Baixo	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	1- Reparos Necessários

FOTO



AMOSTRA:	09	DATA:	NOVEMBRO
ENDEREÇO:	RUA PADRE MANOEL DA COSTA – CIDADE JARDIM		
INFORMANTE:	Residencia Imobiliaria		
VALOR (R\$):	R\$ 395.000,00	VALOR UNITÁRIO (R\$):	R\$ 1.316,67
ÁREA TERRENO (M²) :	411,70	ÁREA UTIL:	300,00
PADRÃO DE ACABAMENTO:	1- Baixo	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	1- Reparos Necessários

FOTO



AMOSTRA:	10	DATA:	NOVEMBRO
ENDEREÇO:	Rua DOMINGOS ABREU VIEIRA - CIDADE JARDIM		
INFORMANTE:	New Sales		
VALOR (R\$):	R\$ 720.000,00	VALOR UNITÁRIO (R\$):	R\$ 3.789,47
ÁREA TERRENO (M²) :	210,00	ÁREA UTIL:	190,00
PADRÃO DE ACABAMENTO:	3-Alto	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	3- Novo

FOTO



(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com

AMOSTRA:	11	DATA:	NOVEMBRO
ENDEREÇO:	Rua HEITOR FLEURY – CIDADE JARDIM		
INFORMANTE:	Investt Imóveis		
VALOR (R\$):	R\$ 400.000,00	VALOR UNITÁRIO (R\$):	R\$ 3.174,60
ÁREA TERRENO (M²) :	458,00	ÁREA UTIL:	126,00
PADRÃO DE ACABAMENTO:	1- Baixo	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	1- Reparos Necessários

FOTO



AMOSTRA:	12	DATA:	NOVEMBRO
ENDEREÇO:	Rua SANTA ROSA- CIDADE JARDIM		
INFORMANTE:	Urbs Private		
VALOR (R\$):	R\$ 610.000,00	VALOR UNITÁRIO (R\$):	R\$ 2.711,11
ÁREA TERRENO (M²) :	225,00	ÁREA UTIL:	225,00
PADRÃO DE ACABAMENTO:	2- Médio	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	3- Novo

FOTO



AMOSTRA:	13	DATA:	OUTUBRO
ENDEREÇO:	Rua JOAO CORREIA LIMA- CIDADE JARDIM		
INFORMANTE:	Hexa Gestão		
VALOR (R\$):	R\$ 720.000,00	VALOR UNITÁRIO (R\$):	R\$ 4.137,93
ÁREA TERRENO (M²) :	468,00	ÁREA UTIL:	174,00
PADRÃO DE ACABAMENTO:	2- Médio	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	2- Bom

FOTO



AMOSTRA:	14	DATA:	OUTUBRO
ENDEREÇO:	Rua C 270 - CIDADE JARDIM		
INFORMANTE:	Adão Imóveis		
VALOR (R\$):	R\$ 630.000,00	VALOR UNITÁRIO (R\$):	R\$ 4.200,00
ÁREA TERRENO (M²) :	444,00	ÁREA UTIL:	150,00
PADRÃO DE ACABAMENTO:	2- Médio	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	1- Reparos Necessários

FOTO



AMOSTRA:	15	DATA:	OUTUBRO
ENDEREÇO:	Rua Professor Jovelino Campos– CIDADE JARDIM		
INFORMANTE:	Investt Imóveis		
VALOR (R\$):	R\$370.000,00	VALOR UNITÁRIO (R\$):	R\$ 1.804,88
ÁREA TERRENO (M²) :	223,00	ÁREA UTIL:	205,00
PADRÃO DE ACABAMENTO:	1-Baixo	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	1- Reparos Necessários

FOTO



AMOSTRA:	16	DATA:	OUTUBRO
ENDEREÇO:	Rua Marechal Lino de Moraes - CIDADE JARDIM		
INFORMANTE:	Bravo Imobiliária		
VALOR (R\$):	R\$ 415.000,00	VALOR UNITÁRIO (R\$):	R\$ 3.429,75
ÁREA TERRENO (M²) :	437,50	ÁREA UTIL:	121,00
PADRÃO DE ACABAMENTO:	1-Baixo	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	2-Bom

FOTO



(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com

AMOSTRA:	17	DATA:	OUTUBRO
ENDEREÇO:	CIDADE JARDIM		
INFORMANTE:	Lokal Imobiliária		
VALOR (R\$):	R\$ 430.000,00	VALOR UNITÁRIO (R\$):	R\$ 2.150,00
ÁREA TERRENO (M²) :	221,00	ÁREA UTIL:	200,00
PADRÃO DE ACABAMENTO:	1-Baixo	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	1- Reparos Necessários

FOTO



AMOSTRA:	18	DATA:	OUTUBRO
ENDEREÇO:	Rua Ubatuba, 03- JARDIM LEBLON		
INFORMANTE:	Humberto Antonelli		
VALOR (R\$):	R\$ 550.000,00	VALOR UNITÁRIO (R\$):	R\$ 1.964,29
ÁREA TERRENO (M²) :	360,00	ÁREA UTIL:	280,00
PADRÃO DE ACABAMENTO:	1-Baixo	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	1- Reparos Necessários

FOTO



AMOSTRA:	19	DATA:	OUTUBRO
ENDEREÇO:	Rua 2 B - Residencial Cidade Verde		
INFORMANTE:	3 Moradas Imóveis		
VALOR (R\$):	R\$ 370.000,00	VALOR UNITÁRIO (R\$):	R\$ 3.936,17
ÁREA TERRENO (M²) :	225,00	ÁREA UTIL:	94,00
PADRÃO DE ACABAMENTO:	2-Médio	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	1- Reparos Necessários
FOTO			

AMOSTRA:	20	DATA:	OUTUBRO
ENDEREÇO:	Rua 03 – Cidade Verde		
INFORMANTE:	New Sales		
VALOR (R\$):	R\$ 390.000,00	VALOR UNITÁRIO (R\$):	R\$ 3.786,41
ÁREA TERRENO (M²) :	240,00	ÁREA UTIL:	103,00
PADRÃO DE ACABAMENTO:	2-Médio	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	2- Bom
FOTO			
			



AMOSTRA:	21	DATA:	OUTUBRO
ENDEREÇO:	AVENIDA JAIME CAMARA - Residencial Cidade Verde		
INFORMANTE:	Adão Imóveis		
VALOR (R\$):	R\$ 800.000,00	VALOR UNITÁRIO (R\$):	R\$ 4.102,56
ÁREA TERRENO (M²) :	252,00	ÁREA UTIL:	195,00
PADRÃO DE ACABAMENTO:	3-Alto	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	3-Novo

FOTO



AMOSTRA:	22	DATA:	OUTUBRO
ENDEREÇO:	Rua JOHN KENNEDY- Cidade Verde		
INFORMANTE:	Hexa Gestão		
VALOR (R\$):	R\$ 750.000,00	VALOR UNITÁRIO (R\$):	R\$ 5.244,76
ÁREA TERRENO (M²) :	231,00	ÁREA UTIL:	143,00
PADRÃO DE ACABAMENTO:	2-Médio	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	2- Bom

FOTO



AMOSTRA:	23	DATA:	OUTUBRO
ENDEREÇO:	Rua 05 A - Residencial Cidade Verde		
INFORMANTE:	Espaço Certo Imóveis		
VALOR (R\$):	R\$ 800.000,00	VALOR UNITÁRIO (R\$):	R\$ 4.102,56
ÁREA TERRENO (M²) :	220,86	ÁREA UTIL:	129,47
PADRÃO DE ACABAMENTO:	3-Alto	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	3- Novo

FOTO



AMOSTRA:	24	DATA:	Novembro
ENDEREÇO:	ALAMEDA ANICUNS- Cidade Verde		
INFORMANTE:	Aline Batista		
VALOR (R\$):	R\$ 500.000,00	VALOR UNITÁRIO (R\$):	R\$ 2.380,95
ÁREA TERRENO (M²) :	300,00	ÁREA UTIL:	210,00
PADRÃO DE ACABAMENTO:	2-Médio	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	2- Bom

FOTO



(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com

AMOSTRA:	25	DATA:	MARÇO
ENDEREÇO:	Rua 03- Residencial Cidade Verde		
INFORMANTE:	Espaço Certo Imóveis		
VALOR (R\$):	R\$ 900.000,00	VALOR UNITÁRIO (R\$):	R\$ 2.786,38
ÁREA TERRENO (M²) :	450,00	ÁREA UTIL:	323,00
PADRÃO DE ACABAMENTO:	3-Alto	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	3- Novo

FOTO



AMOSTRA:	26	DATA:	Novembro
ENDEREÇO:	Rua 04 A – Cidade Verde		
INFORMANTE:	Adão Imóveis		
VALOR (R\$):	R\$ 770.000,00	VALOR UNITÁRIO (R\$):	R\$ 2.296,59
ÁREA TERRENO (M²) :	360,00	ÁREA UTIL:	335,28
PADRÃO DE ACABAMENTO:	2-Médio	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	2- Bom

FOTO



AMOSTRA:	27	DATA:	NOVEMBRO
ENDEREÇO:	Rua 03A- Residencial Cidade Verde		
INFORMANTE:	Aline Batista		
VALOR (R\$):	R\$ 685.000,00	VALOR UNITÁRIO (R\$):	R\$ 3.309,18
ÁREA TERRENO (M²) :	300,00	ÁREA UTIL:	207,00
PADRÃO DE ACABAMENTO:	2-Médio	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	2- Bom

FOTO



AMOSTRA:	28	DATA:	SETEMBRO
ENDEREÇO:	Rua 4 C- Cidade Verde		
INFORMANTE:	Adm GO Imóveis		
VALOR (R\$):	R\$ 196.710,00	VALOR UNITÁRIO (R\$):	R\$ 1.766,59
ÁREA TERRENO (M²) :	180,00	ÁREA UTIL:	111,35
PADRÃO DE ACABAMENTO:	1-Baixo	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	1- Reparos Necessários

FOTO



AMOSTRA:	29	DATA:	Julho
ENDEREÇO:	Residencial Cidade Verde		
INFORMANTE:	Particular		
VALOR (R\$):	R\$ 290.000,00	VALOR UNITÁRIO (R\$):	R\$ 2.766,38
ÁREA TERRENO (M²) :	180,00	ÁREA UTIL:	104,83
PADRÃO DE ACABAMENTO:	2-Médio	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	2- Bom

FOTO



AMOSTRA:	30	DATA:	Junho 2023
ENDEREÇO:	Alameda das Mansões - CONDOMÍNIO		
INFORMANTE:	My Brooker		
VALOR (R\$):	R\$ 480.000,00	VALOR UNITÁRIO (R\$):	R\$ 1.912,35
ÁREA TERRENO (M²) :	447,00	ÁREA UTIL:	251,00
PADRÃO DE ACABAMENTO:	2-Médio	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	2- Bom

FOTO



(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com

AMOSTRA:	31	DATA:	Julho
ENDEREÇO:	Rua Balbeck – Jardim Pampulha		
INFORMANTE:	Particular		
VALOR (R\$):	R\$ 330.000,00	VALOR UNITÁRIO (R\$):	R\$ 3.793,10
ÁREA TERRENO (M²) :	180,00	ÁREA UTIL:	87,00
PADRÃO DE ACABAMENTO:	2-Médio	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	3- Novo

FOTO



AMOSTRA:	32	DATA:	SETEMBRO
ENDEREÇO:	Rua Potengi - JARDIM MIRABEL		
INFORMANTE:	PARTICULAR		
VALOR (R\$):	R\$ 490.000,00	VALOR UNITÁRIO (R\$):	R\$ 3.576,64
ÁREA TERRENO (M²) :	464,00	ÁREA UTIL:	137,00
PADRÃO DE ACABAMENTO:	2-Médio	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	2- Bom

FOTO



AMOSTRA:	33	DATA:	Junho
ENDEREÇO:	Avenida Nízia Floresta – Jardim Mirabel		
INFORMANTE:	Bosco Imóveis		
VALOR (R\$):	R\$ 537.000,00	VALOR UNITÁRIO (R\$):	R\$ 3.052,00
ÁREA TERRENO (M²) :	229,67	ÁREA UTIL:	175,95
PADRÃO DE ACABAMENTO:	2-Médio	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	3- Novo

FOTO



AMOSTRA:	34	DATA:	Novembro
ENDEREÇO:	Rua Itararé – São Francisco		
INFORMANTE:	Nonato Imóveis		
VALOR (R\$):	R\$ 570.000,00	VALOR UNITÁRIO (R\$):	R\$ 3.352,94
ÁREA TERRENO (M²) :	420,00	ÁREA UTIL:	170,00
PADRÃO DE ACABAMENTO:	2-Médio	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	1- Reparos Necessários

FOTO



(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com

AMOSTRA:	35	DATA:	Julho
ENDEREÇO:	Rua Marechal Lino de Moraes – CIDADE JARDIM		
INFORMANTE:	Bosco Imóveis		
VALOR (R\$):	R\$ 415.000,00	VALOR UNITÁRIO (R\$):	R\$ 3.429,75
ÁREA TERRENO (M²) :	437,5	ÁREA UTIL:	121,00
PADRÃO DE ACABAMENTO:	1-Baixo	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	1- Reparos Necessários

FOTO



AMOSTRA:	36	DATA:	Março
ENDEREÇO:	Rua Alípio Mendes – CIDADE JARDIM		
INFORMANTE:	Particular		
VALOR (R\$):	R\$ 760.000,00	VALOR UNITÁRIO (R\$):	R\$ 4.750,00
ÁREA TERRENO (M²) :	545,00	ÁREA UTIL:	160,00
PADRÃO DE ACABAMENTO:	2-Médio	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	2-Bom

FOTO



AMOSTRA:	37	DATA:	Maio
ENDEREÇO:	Rua Felismino Feital – CIDADE JARDIM		
INFORMANTE:	Polo Imóveis		
VALOR (R\$):	R\$ 650.000,00	VALOR UNITÁRIO (R\$):	R\$ 2.529,18
ÁREA TERRENO (M²) :	441,00	ÁREA UTIL:	257,00
PADRÃO DE ACABAMENTO:	1-Baixo	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	1- Reparos Necessários

FOTO



AMOSTRA:	38	DATA:	Dezembro
ENDEREÇO:	Rua Cônego Luiz Vieira – CIDADE JARDIM		
INFORMANTE:	My Brooker		
VALOR (R\$):	R\$ 400.000,00	VALOR UNITÁRIO (R\$):	R\$ 2.564,10
ÁREA TERRENO (M²) :	198,00	ÁREA UTIL:	156,00
PADRÃO DE ACABAMENTO:	2-Médio	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	1- Reparos Necessários

FOTO



AMOSTRA:	39	DATA:	Dezembro
ENDEREÇO:	Rua dos Timbiras – JARDIM LEBLON		
INFORMANTE:	My Brooker		
VALOR (R\$):	R\$ 700.000,00	VALOR UNITÁRIO (R\$):	R\$ 2.635,24
ÁREA TERRENO (M²) :	360,00	ÁREA UTIL:	265,63
PADRÃO DE ACABAMENTO:	2- Médio	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	2. Bom

FOTO



AMOSTRA:	40	DATA:	Novembro
ENDEREÇO:	Rua Guarapari – JARDIM LEBLON		
INFORMANTE:	Particular		
VALOR (R\$):	R\$ 360.000,00	VALOR UNITÁRIO (R\$):	R\$ 2.117,65
ÁREA TERRENO (M²) :	300,00	ÁREA UTIL:	170,00
PADRÃO DE ACABAMENTO:	2-Médio	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	1- Reparos Necessários

FOTO



AMOSTRA:	41	DATA:	Setembro
ENDEREÇO:	Rua Santa Helena – Nossa Senhora de Fatima		
INFORMANTE:	America Brasil		
VALOR (R\$):	R\$ 410.000,00	VALOR UNITÁRIO (R\$):	R\$ 3.153,85
ÁREA TERRENO (M²) :	378,00	ÁREA UTIL:	130,00
PADRÃO DE ACABAMENTO:	1- Baixo	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	1- Necessita de reparos
FOTO			



AMOSTRA:	42	DATA:	Abril
ENDEREÇO:	Rua Formosa– Nossa Senhora de Fatima		
INFORMANTE:	Amiz		
VALOR (R\$):	R\$ 420.000,00	VALOR UNITÁRIO (R\$):	R\$ 2.485,21
ÁREA TERRENO (M²) :	375,00	ÁREA UTIL:	169,00
PADRÃO DE ACABAMENTO:	2-Médio	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	2- Bom
FOTO			



AMOSTRA:	43	DATA:	Setembro
ENDEREÇO:	Rua Uruaçu – Conjunto Morada Nova		
INFORMANTE:	Particular		
VALOR (R\$):	R\$ 590.000,00	VALOR UNITÁRIO (R\$):	R\$ 2.489,45
ÁREA TERRENO (M²) :	275,00	ÁREA UTIL:	237,00
PADRÃO DE ACABAMENTO:	2- Médio	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	2. Bom

FOTO



AMOSTRA:	44	DATA:	Novembro
ENDEREÇO:	Rua Andreilino de Moraes– Conjunto Morada Nova		
INFORMANTE:	My Brooker		
VALOR (R\$):	R\$ 670.000,00	VALOR UNITÁRIO (R\$):	R\$ 2.680,00
ÁREA TERRENO (M²) :	290,00	ÁREA UTIL:	250,00
PADRÃO DE ACABAMENTO:	2-Médio	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	2. Bom

FOTO



AMOSTRA:	45	DATA:	Agosto
ENDEREÇO:	Rua Luís Pereira – Conjunto Morada Nova		
INFORMANTE:	Adão Imóveis		
VALOR (R\$):	R\$ 500.000,00	VALOR UNITÁRIO (R\$):	R\$ 1.818,18
ÁREA TERRENO (M²) :	275,00	ÁREA UTIL:	275,00
PADRÃO DE ACABAMENTO:	1-Baixo	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	1-Necessita de reparos

FOTO



AMOSTRA:	46	DATA:	Junho
ENDEREÇO:	Avenida Rezende – SÃO FRANCISCO		
INFORMANTE:	Adão Imóveis		
VALOR (R\$):	R\$ 650.000,00	VALOR UNITÁRIO (R\$):	R\$ 4.333,33
ÁREA TERRENO (M²) :	415,00	ÁREA UTIL:	150,00
PADRÃO DE ACABAMENTO:	3-Alto	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	3-Novo

FOTO



(62) 98497-7015



eng.felipegodoi@gmail.com

AMOSTRA:	47	DATA:	Novembro
ENDEREÇO:	Rua 2– Chácara Anhanguera (condomínio)		
INFORMANTE:	Alexandre Kunert		
VALOR (R\$):	R\$ 560.000,00	VALOR UNITÁRIO (R\$):	R\$ 4.307,69
ÁREA TERRENO (M²) :	160,00	ÁREA UTIL:	130,00
PADRÃO DE ACABAMENTO:	2. Médio	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	3. Novo

FOTO



AMOSTRA:	48	DATA:	Junho
ENDEREÇO:	Avenida Rezende – SÃO FRANCISCO (Condominio)		
INFORMANTE:	Adão Imóveis		
VALOR (R\$):	R\$ 650.000,00	VALOR UNITÁRIO (R\$):	R\$ 4.333,33
ÁREA TERRENO (M²) :	415,00	ÁREA UTIL:	150,00
PADRÃO DE ACABAMENTO:	3-Alto	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	3-Novo

FOTO



AMOSTRA:	49	DATA:	Setembro
ENDEREÇO:	Avenida Raposo Tavares (condomínio) - Capuava		
INFORMANTE:	Eva Magalhães		
VALOR (R\$):	R\$ 470.000,00	VALOR UNITÁRIO (R\$):	R\$ 3.133,33
ÁREA TERRENO (M²) :	150,00	ÁREA UTIL:	150,00
PADRÃO DE ACABAMENTO:	2. Médio	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	2. Bom

FOTO



AMOSTRA:	50	DATA:	Outubro
ENDEREÇO:	Avenida Raposo Tavares (condomínio) - Capuava		
INFORMANTE:	João Bosco		
VALOR (R\$):	R\$ 500.000,00	VALOR UNITÁRIO (R\$):	R\$ 3.571,43
ÁREA TERRENO (M²) :	140,00	ÁREA UTIL:	140,00
PADRÃO DE ACABAMENTO:	2. Médio	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	2. Bom

FOTO



AMOSTRA:	51	DATA:	Setembro
ENDEREÇO:	Avenida Raposo Tavares (Condomínio) - Capuava		
INFORMANTE:	Particular		
VALOR (R\$):	R\$ 475.000,00	VALOR UNITÁRIO (R\$):	R\$ 3.710,94
ÁREA TERRENO (M²) :	140,00	ÁREA UTIL:	128,00
PADRÃO DE ACABAMENTO:	2. Médio	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	2. Bom

FOTO



AMOSTRA:	52	DATA:	Outubro
ENDEREÇO:	Rua Marília de Dirceu - Capuava		
INFORMANTE:	Washington Luiz		
VALOR (R\$):	R\$ 550.000,00	VALOR UNITÁRIO (R\$):	R\$ 2.619,05
ÁREA TERRENO (M²) :	400,00	ÁREA UTIL:	210,00
PADRÃO DE ACABAMENTO:	2. Médio	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	2. Bom

FOTO



AMOSTRA:	53	DATA:	Setembro
ENDEREÇO:	Capuava		
INFORMANTE:	N4 IMÓVEIS		
VALOR (R\$):	R\$ 380.000,00	VALOR UNITÁRIO (R\$):	R\$ 2.159,09
ÁREA TERRENO (M²) :	220,00	ÁREA UTIL:	176,00
PADRÃO DE ACABAMENTO:	1-Baixo	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	1-Necessita Reparos

FOTO



AMOSTRA:	54	DATA:	Outubro
ENDEREÇO:	Rua da Independência - Capuava		
INFORMANTE:	Márcio André		
VALOR (R\$):	R\$ 600.000,00	VALOR UNITÁRIO (R\$):	R\$ 5.217,39
ÁREA TERRENO (M²) :	375,00	ÁREA UTIL:	115,00
PADRÃO DE ACABAMENTO:	2. Médio	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	1.Necessita de reparos

FOTO



ANEXO C

RESULTADOS ESTATÍSTICOS;



INFORMAÇÕES BÁSICAS

Autor:	ANGELA ALVES MANFRIN SECATTO
Tipologia:	VENDA – CASA
Data Referência:	25 DE NOVEMBRO DE 2024

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	7
Total de dados:	56
Dados utilizados no modelo:	42

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável
Area total Terreno	Numérica	Quantitativa	Area total do terreno do imóvel medida em m ²
Padrão construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo do imóvel construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alto
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de conservação do imóvel com a escala construída tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 - Reparos Importantes, 2 – Reparos Simples, 3 – Bom ou Novo
Area privativa	Numérica	Dependente	Area privativa da unidade medida em m ²
Indice Fiscal	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização construída com base nos índices fiscais da PGV do município
Condominio	Numérica	Dicotomica	0 Fora condominio 1 - Dentro do Condominio
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total / Area total (m ²)

ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area total	130,00	468,00	338,00	295,11
Padrão construtivo	1,00	3,00	2,00	1,83
Estado de conservação	1,00	3,00	2,00	2,00
Area privativa	82,00	335,28	253,28	177,15



Índice fiscal	244,97	476,37	231,40	368,77
Condomínio	0,00	1,00	1,00	0,12
Valor unitário	1.804,88	5.000,00	3.195,12	3.104,06

COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9510771 / 0,9465482
Coeficiente de determinação:	0,9045477
Fisher - Snedecor:	55,28
Significância do modelo (%):	0,00

NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição de Resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	71%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	92%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	97%

OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	2,38%

ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	2,575	6	0,429	55,279
Não Explicada	0,272	35	0,008	
Total	2,575	41		

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:



$\ln(\text{Valor unitário}) = +7,321722208 + 0,3168581505 * \ln(\text{Area total}) - 0,4049072825 /$
 $\text{Padrão construtivo} + 0,1127047282 * \text{Estado de conservação} - 0,4184038213 * \ln(\text{Area}$
 $\text{privativa}) + 0,1786316166 * \ln(\text{Indice fiscal}) + 0,217271407 * \text{Condominio}$

FUNÇÃO ESTIMATIVA (Moda):

$\text{Valor unitário} = +1501,109382 * e^{(+0,3168581505 * \ln(\text{Area total}) * e^{(-0,4049072825 / \text{Padrão construtivo})} * e^{(+0,1127047282 * \text{Estado de conservação})} * e^{(-0,4184038213 * \ln(\text{Area privativa})} * e^{(+0,1786316166 * \ln(\text{Indice fiscal})} * e^{(+0,217271407 * \text{Condominio})}$

FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

$\text{Valor unitário} = +1512,807096 * e^{(+0,3168581505 * \ln(\text{Area total}) * e^{(-0,4049072825 / \text{Padrão construtivo})} * e^{(+0,1127047282 * \text{Estado de conservação})} * e^{(-0,4184038213 * \ln(\text{Area privativa})} * e^{(+0,1786316166 * \ln(\text{Indice fiscal})} * e^{(+0,217271407 * \text{Condominio})}$

FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):

$\text{Valor unitário} = +1518,690093 * e^{(+0,3168581505 * \ln(\text{Area total}) * e^{(-0,4049072825 / \text{Padrão construtivo})} * e^{(+0,1127047282 * \text{Estado de conservação})} * e^{(-0,4184038213 * \ln(\text{Area privativa})} * e^{(+0,1786316166 * \ln(\text{Indice fiscal})} * e^{(+0,217271407 * \text{Condominio})}$

TESTES DE HIPÓTESES (Significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	$\ln(x)$	6,33	0,00
Padrão construtivo	$1/x$	-4,40	0,01
Estado de conservação	x	3,11	0,37
Area privativa	$\ln(x)$	-8,98	0,00
Indice fiscal	$\ln(x)$	2,70	1,07
Condominio	x	3,78	0,06
Valor unitário	$\ln(y)$	13,97	0,00

CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	X5	X6	y
Area total	x1	0,00	0,37	-0,32	0,35	-0,01	-0,64	-0,14
Padrão construtivo	x2	0,37	0,00	-0,79	0,20	-0,01	-0,29	-0,64
Estado de conservação	x3	-0,32	-0,79	0,00	-0,37	0,04	0,22	0,71
Area privativa	x4	0,35	0,20	-0,37	0,00	-0,15	-0,33	-0,68
Índice fiscal	x5	-0,01	-0,01	0,04	-0,15	0,00	0,21	0,30
Condomínio	x6	-0,64	-0,29	0,22	-0,33	0,21	0,00	0,37
Valor unitário	y	-0,14	-0,64	0,71	-0,68	0,30	0,37	0,00

CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	X5	X6	y
Area total	x1	0,00	0,51	0,35	0,67	0,19	0,73	0,73
Padrão construtivo	x2	0,51	0,00	0,27	0,60	0,27	0,24	0,60
Estado de conservação	x3	0,35	0,27	0,00	0,22	0,18	0,33	0,47
Area privativa	x4	0,67	0,60	0,22	0,00	0,29	0,39	0,84
Índice fiscal	x5	0,19	0,27	0,18	0,29	0,00	0,03	0,41
Condomínio	x6	0,73	0,24	0,33	0,39	0,03	0,00	0,54
Valor unitário	y	0,73	0,60	0,47	0,84	0,41	0,54	0,00

TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	7,93	7,95	-0,02	-0,2813%	-0,253097	0,00340400
2	7,54	7,51	0,03	0,4189%	0,358620	0,00362800
3	8,00	7,97	0,03	0,3360%	0,304969	0,00173600
4	7,58	7,68	-0,10	-1,3289%	-1,143421	0,03202000
5	7,88	7,89	0,00	-0,0170%	-0,015240	0,00000400
6	7,99	8,06	-0,07	-0,8291%	-0,751783	0,02542600
10	8,24	8,13	0,11	1,3924%	1,302276	0,07849100
11	8,06	8,05	0,01	0,1750%	0,160153	0,00118600
12	7,91	7,90	0,01	0,1131%	0,101465	0,00033100
13	8,33	8,24	0,09	1,1068%	1,046157	0,03366800
14	8,34	8,28	0,06	0,7389%	0,699638	0,01504000
15	7,50	7,62	-0,12	-1,5855%	-1,349370	0,08518400
16	8,14	8,16	-0,02	-0,2914%	-0,269232	0,00392300
17	7,67	7,62	0,05	0,6335%	0,551733	0,01432800
18	7,58	7,54	0,04	0,5859%	0,504236	0,00775300
19	8,28	8,20	0,08	0,9268%	0,870798	0,02839500
20	8,24	8,18	0,06	0,6765%	0,632640	0,01107200



21	8,32	8,11	0,21	2,4922%	2,353299	0,11716100
23	8,22	8,24	-0,02	-0,2860%	-0,266740	0,00136300
26	7,74	7,82	-0,08	-1,0197%	-0,895674	0,02387500
27	8,10	7,96	0,14	1,7565%	1,615771	0,02149000
29	7,93	8,08	-0,16	-2,0140%	-1,811667	0,12750100
31	8,24	8,22	0,02	0,2913%	0,272421	0,00604700
32	8,18	8,27	-0,09	-1,1096%	-1,030504	0,03399300
33	8,02	8,06	-0,03	-0,4313%	-0,392756	0,00448100
34	8,12	8,18	-0,07	-0,8142%	-0,750170	0,00986400
35	8,14	8,16	-0,02	-0,2914%	-0,269232	0,00392300
37	7,84	7,85	-0,02	-0,1999%	-0,177744	0,00264700
38	7,85	8,01	-0,16	-2,0326%	-1,810838	0,11129500
39	7,88	7,88	0,00	0,0135%	0,012111	0,00000300
41	8,06	7,91	0,14	1,7573%	1,606887	0,07357700
43	7,82	7,88	-0,06	-0,7428%	-0,659252	0,00485800
44	7,89	7,87	0,02	0,2684%	0,240467	0,00071400
45	7,51	7,50	0,01	0,0676%	0,057549	0,00008400
46	8,37	8,41	-0,04	-0,4581%	-0,435371	0,00589300
47	8,37	8,39	-0,02	-0,2323%	-0,220637	0,00291500
49	8,05	8,13	-0,08	-0,9594%	-0,876589	0,03840200
50	8,18	8,13	0,05	0,5700%	0,529276	0,01385300
51	8,22	8,17	0,05	0,5774%	0,538640	0,01431200
52	7,87	8,01	-0,14	-1,7382%	-1,552731	0,05627100
53	7,68	7,58	0,10	1,3124%	1,143630	0,04548200
55	8,52	8,51	0,00	0,0303%	0,029309	0,00005400

TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

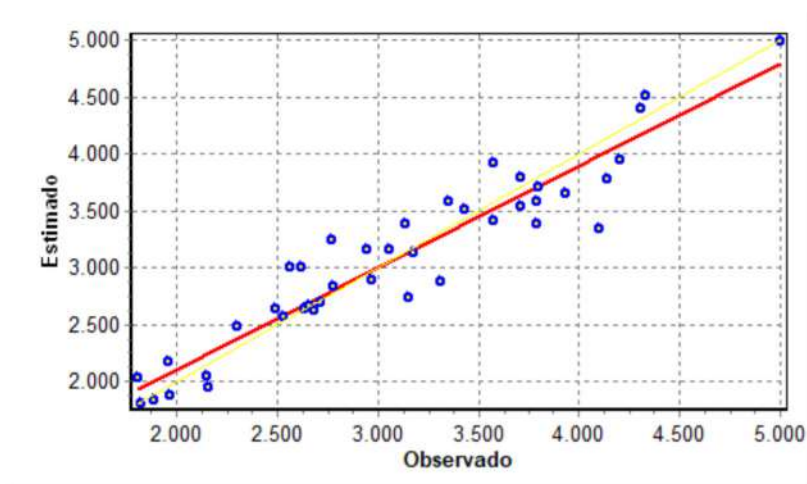
Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde 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	III
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	III



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 valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	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 valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
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%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

ADERÊNCIA OBSERVADO X ESTIMADO - REGRESSÃO LINEAR NA FORMA DIRETA

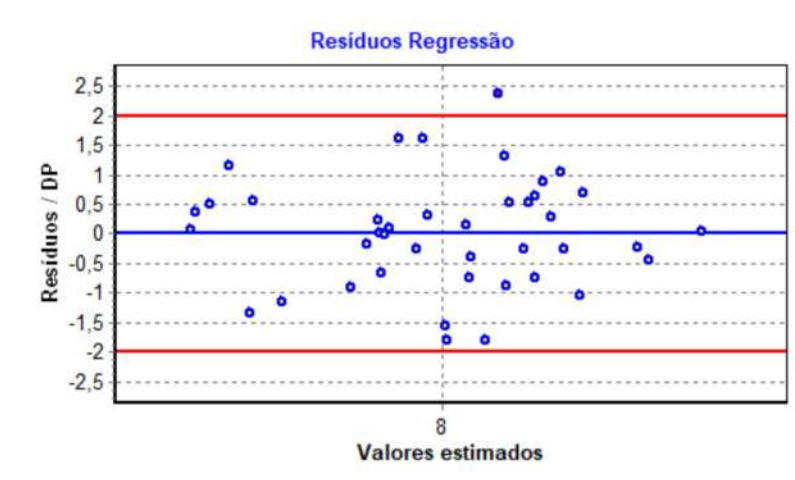


(62) 98497-7015



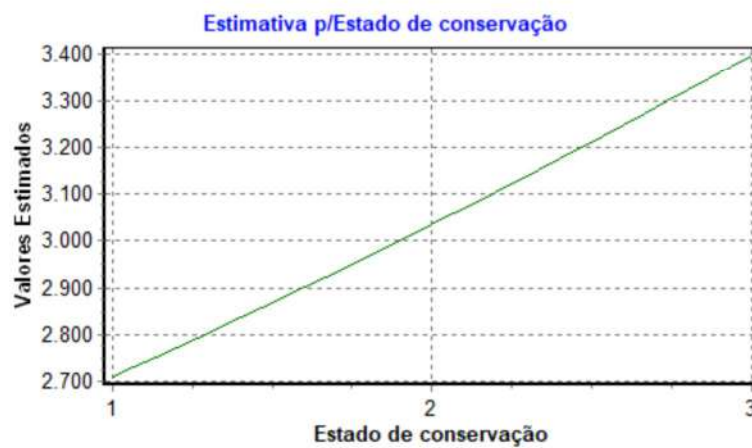
eng.felipegodoi@gmail.com

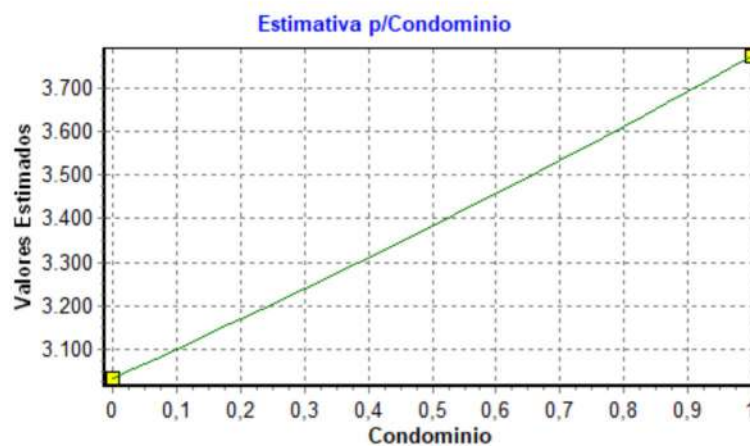
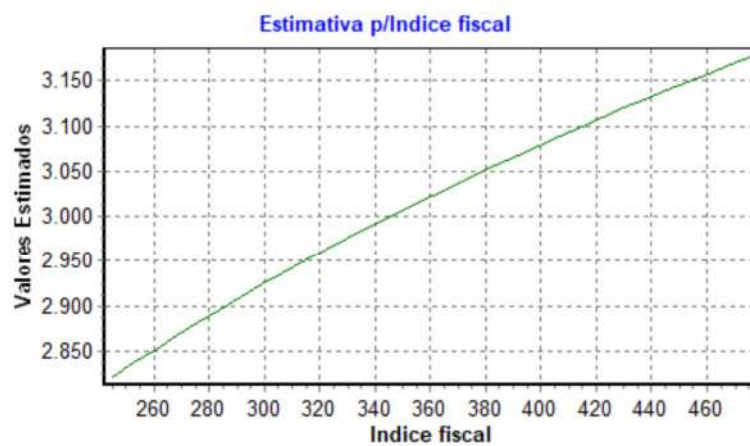
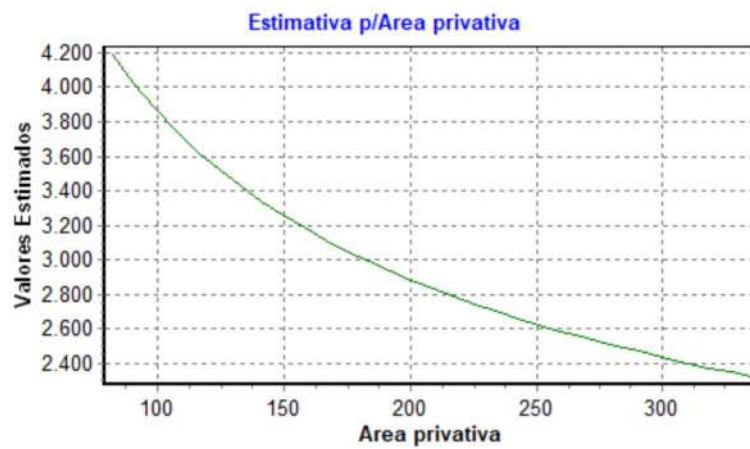
RESÍDUOS DA REGRESSÃO LINEAR



GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:







ANEXO D

CERTIDÃO DA MÁTRICULA



PRIMEIRO TABELIONATO DE NOTAS

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 PODER JUDICIÁRIO
 GOIÂNIA - GOIÁS

JOÃO TEIXEIRA ALVARES
 Tabelião

DAMARIS A. DA COSTA TEIXEIRA - CYNTHIA DA COSTA TEIXEIRA PEREIRA
 Substitutas

Livro 1333
Folha 016
Cod Esc 004
Protoc 002897

JOÃO TEIXEIRA JR. - LUIZAM DA COSTA CURADO - ANIVALDO B. FERREIRA - LILIA C.T. RODRIGUES DA CUNHA - JOÃO P. ALMEIDA
 Escrivães

lei, que contra si não existem ações reais, nem pessoais reipersecutórias sobre o(s) imóvel(is) objeto desta escritura. Foi emitida a DOI. Pela outorgante alienante(s) retro nomeado(s) e qualificado(s), declara neste ato, sob as penas da lei, com responsabilidade civil e criminal, que nada deve(m) ao condomínio, com relação ao imóvel(eis) objeto desta escritura, conforme o que estabelece a Lei nr. 7.433 de 18 de dezembro de 1985, artigo 2º, parágrafo 2º. Pelo(s) interveniente(s) anuente(s) me foi dito que concorda(m) com todos os termos da presente escritura, tal qual se acha redigida.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESTES CONTRATOS
 Uma casa residencial denominada CASA 02, do condomínio por unidade autônomas denominado RESIDENCIAL LEBLON III, contendo a seguinte divisão interna: sala de estar, 03 (três) quartos, banheiro social, cozinha, área de serviço descoberta e garagem semi-coberta, para abrigar 01 veículo, com 69,8600 m² de área privativa construída, 90,3400 m² de área privativa descoberta e 160,2000 m² de área total privativa, 156,6272 m² de área comum e área total de 316,8272 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 326,8281 m² ou 5,9500%, edificada nos lotes nrs. 01 a 08, bloco 2, situado a Alameda das Mansões, no Jardim Leblon, com a área de 5.492,910 m², em Goiânia/GO, cujas medidas e confrontações constam da matrícula nr. 4.470, do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia/GO. E de como assim disseram, do que dou fe, me pediram que lhes fizesse a presente escritura nestas notas, sob minuta, a qual lida em voz alta, aceitaram, outorgaram e assinam, dispensando as testemunhas por força da lei e comigo, Escrevente Autorizado, que a digitei, conferi, dou fe e assino. Taxa Judiciária: R\$ 22,14.

TROPICAL IMOVEIS LTDA
ANTONIO CARLOS DA COSTA
ANGELA ALVES MANFRIN SECATTO

JOAO ALFREDO SECATTO

CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF
P.P. CLAUDIO SERGIO DA SILVA

JOSE LINO SOUTO JUNIOR

Em teste da verdade,
J. Teixeira Alvares

TABELIONATO TEIXEIRA NETO
 Rua 3 Esq. Rua 14, Lojas 2, 3 e 4 - Sala 1 - Setor Oeste - Fone / Fax: (0xx62) 215-2943 - 215-2091 - 215-3777 - 215-2677 - CEP 74.110-000
 GOIÂNIA - GOIÁS

ANEXO E

RESPOSTAS AOS QUESITOS



RESPOSTA AOS QUESITOS – AUTOR

1) *Queira o l. Perito confirmar em seu Laudo Técnico, fora executado de acordo com as Normas Legais e Normas Brasileiras de avaliação de bens. Qual metodologia utilizado pela avaliação?*

RESPOSTA: Sim, o laudo foi elaborado conforme as Normas Brasileiras de Avaliação de Bens, atendendo à NBR 14653-1 - Procedimentos Gerais e à NBR 14653-2 - Imóveis Urbanos. A metodologia utilizada foi o método comparativo direto de dados de mercado.

2) *Pode o perito detalhar a localização objeto desta ação, inclusive com apresentação de mapa de localização?*

RESPOSTA: Verificar o item 04 deste laudo;

3) *Qual o período aproximado em que a construção fora realizada?*

RESPOSTA: O imóvel possui 23 anos de idade, tendo sido construído em 2001.

4) *Qual a descrição de ambientes?*

RESPOSTA: Verificar o item 04 deste laudo.

5) *Qual a área construída total do imóvel? Queira separar áreas cobertas, descobertas e áreas de piso?*



RESPOSTA: O imóvel atualmente possui uma área construída (coberta e piso) de 92,02m² e uma área descoberta de 69,86 m².

6) Qual a especificação do padrão em que a construção foi realizada (baixo, médio ou alto)? Qual o padrão de acabamentos, louças, metais, revestimentos e pisos?

RESPOSTA: Padrão médio.

7) Qual o estado atual de conservação da construção como um todo, bem como especificamente da estrutura física, instalações elétricas, hidrosanitárias e demais itens relevantes?

RESPOSTA: o imóvel apresenta condições que necessita de reparos. Durante a vistoria, foram identificadas fissuras, infiltrações e rejuntas desgastados, características comuns em imóveis com idade similar.

8) Existe projeto de arquitetura das construções em questão, desenvolvido por profissional técnico devidamente habilitado para tal? Caso haja, o projeto possui Anotação de Responsabilidade Técnica? Caso haja o projeto, o mesmo foi aprovado junto a Prefeitura? Tendo sido aprovado, foi gerado o Alvará de Construção?

RESPOSTA: Sim, existe projeto de arquitetura, durante a realização da diligência, não foi possível localizar a ART do imóvel ou alvará de construção, entretanto o imóvel possui uma área averbada de 69,86m².



9) *Em caso negativo para um dos questionamentos do item anterior, qual o valor para deixar a situação da construção em conformidade?*

RESPOSTA: Quesito prejudicado. Para estimar os custos necessários, deve-se realizar um processo de regularização junto à prefeitura, uma vez que os valores a serem gastos são gerados por um software, utilizado no setor de habitação seriada ou conjunta.

10) *Foram elaborados projetos complementares de fundação, estrutural e instalações, desenvolvido por profissional técnico devidamente habilitado para tal? Caso a construção possua projeto, foi realizada Anotação de Responsabilidade Técnica?*

RESPOSTA: Quesito prejudicado. Não foram apresentados projetos complementares ou Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) que comprovem sua elaboração.

11) *A construção atende os requisitos do projeto (caso exista)?*

RESPOSTA: Quesito prejudicado.

12) *A construção atende os requisitos de acessibilidade?*

RESPOSTA: Quesito prejudicado.



13) *A construção possui condições adequadas de habitabilidade, proteção ao meio ambiente e segurança, de modo a não colocar em risco outros eventuais usuários?*

RESPOSTA: Necessita de reparos simples.

14) Qual o valor do imóvel considerando todas as características, estado de conservação e depreciação

RESPOSTA: Verificar o item 10 deste laudo.

15) Quais os critérios e metodologia utilizada para determinação da depreciação?

RESPOSTA: A metodologia utilizada é o método comparativo direto de dados de mercado.

Não há aplicação direta de depreciação, pois os valores utilizados já refletem as condições reais de mercado, incluindo possíveis desgastes ou desvalorizações dos imóveis analisados. Os critérios de análise baseiam-se na seleção de amostras que sejam semelhantes ao imóvel avaliado, considerando características como localização, padrão construtivo, estado de conservação, idade aparente e outros atributos que influenciam o valor de mercado.

16) A construção pode ser considerada legal e regular, no âmbito das legislações municipais, estaduais e federais?

RESPOSTA: A construção não pode ser integralmente considerada legal e regular, pois possui uma área legal e regularizada de 69,86m², conforme documentação, mas também inclui uma área de 22,16m² que está irregular e não regularizada.



17) *Em caso negativo da resposta do quesito anterior, diante da forma que a construção fora realizada, seria possível regularizar a mesma conforme legislações vigentes? E, se positivo, qual seria o valor necessário à realização da edificação?*

RESPOSTA: Quesito prejudicado, fuge do objeto do trabalho. Para estimar os custos necessários, é indispensável realizar o processo de regularização junto à prefeitura, uma vez que os valores dependem dos dados gerados por um software utilizado no setor de habitação seriada ou conjunta.

18) *A construção do imóvel está averbada em Cartório de Registro de Imóveis competente? Caso não, qual seria o valor necessário para realizar tal averbação tornando a construção plenamente regularizada em conformidade com a NBR 14653, levando em consideração o item 7.2 da mesma?*

RESPOSTA: O imóvel possui uma área averbada de 69,82 m², sendo necessário regularizar uma área adicional de 22,02 m². No entanto, não cabe ao meu trabalho avaliar os custos relacionados à regularização junto ao Cartório de Registro de Imóveis, mas apenas determinar o valor de mercado do imóvel, conforme o escopo da avaliação.

19) *Caso sejam necessárias regularizações (municipais, estaduais, federais, cartorárias etc.) do imóvel, abatendo-se os tais valores, qual o valor final do imóvel?*

RESPOSTA: Quesito prejudicado.

20) *Queira o perito separar em seu laudo, de maneira clara, os valores referentes ao lote/terreno dos valores do imóvel/construção.?*



RESPOSTA: A avaliação foi realizada utilizando a metodologia do **método comparativo direto de dados de mercado**, que considera o valor total do bem avaliado com base nos dados coletados no mercado.

21) Caso a metodologia utilizada seja a do método comparativo, apresente a validação de que todos os quesitos da NBR 14653 sejam atendidos.

RESPOSTA: Verificar o Anexo C.

22) Queira o I. Perito apresentar relatório fotográfico da perícia com fotos de todos os ambientes, fachada e demais necessárias para registro do imóvel;

RESPOSTA: Verificar o anexo A

RESPOSTA AOS QUESITOS – RÉU

01) Queira o Senhor perito informar onde se localiza o imóvel. O local é servido dos principais melhoramentos urbanos, como: Asfalto; Guias e sarjetas; Rede de água; Rede de Esgoto; Rede telefônica; Rede de energia elétrica; Iluminação Pública; Rede de dados (internet); TV a cabo; Coleta de Lixo, Etc.?

RESPOSTA: Verificar o item 04 deste laudo.



02) Queira o Perito descrever o imóvel, sua área privativa, área comum e área total descritos na certidão de registro.?

RESPOSTA: Verificar o item 04 deste laudo e o anexo D.

03) Queira o Perito informar se o imóvel está situado em condomínio fechado ou somente em bairro, voltado diretamente para rua?

RESPOSTA: Condomínio.

04) Caso o imóvel esteja localizado em condomínio descrever as características do condomínio horizontal.

RESPOSTA: O condomínio conta com áreas comuns, incluindo uma praça central e um espaço destinado ao lazer infantil, equipado com brinquedos

05) Queira o Senhor perito descrever o contexto do condomínio, incluindo-se as residências, sob o ponto de vista comercial, contexto mercadológico, de acesso a serviços e comodidades e desenvolvimento da região (Descrever.).

RESPOSTA: Verificar o item 04 e 05.

06) Queira o perito informar qual o tipo de padrão imobiliário se encaixa a casa objeto da perícia.

RESPOSTA: Padrão médio.

07) Queira o Senhor perito informar a qualidade e tipo da edificação da casa objeto da perícia e se



a mesma se encontra em boas condições de conservação para o uso.

RESPOSTA: Necessita de reparos.

08) Informe o Sr. Perito se existem imóveis no condomínio à venda? Se existente qual o valor indicado (proposto) para a comercialização?

RESPOSTA: Atualmente não existe imóveis a venda dentro do condomínio.

09) Informe o Sr. Perito se existem imóveis nas proximidades, com características semelhantes à venda, especialmente no Residencial Cidade Verde (Cidade Verde)? Se existente qual o valor indicado (proposto) para a comercialização?

RESPOSTA: Sim existem imóveis semelhantes, verificar o anexo B.

10) Com base nos quesitos acima (8 e 9) qual o valor médio do metro quadrado de imóveis à venda, dentro e fora do condomínio consultados pela perícia, aplicando-se o método comparativo direto de dados de mercado?

RESPOSTA: Verificar o ANEXO C

11) Informe o perito qual o valor estimado de mercado do imóvel objeto da perícia, considerando todas as características adotadas pelas normas reguladoras para avaliação de imóveis urbanos.

RESPOSTA: R\$ 322.000,00 (TREZENTOS E VINTE DOIS MIL REAIS)



12. Concluindo, qual o valor fixado por este perito para a comercialização do imóvel dos requeridos, objeto desta perícia?

RESPOSTA: R\$ 322.000,00 (TREZENTOS E VINTE DOIS MIL REAIS)

