

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 26ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE GOIÂNIA-GO

Processo nº 5147788-84.2019.8.09.0051

Perito Nomeado: Elder José França

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel em avaliação consiste em uma casa simples, localizada na **Avenida T-2, quadra 48 lote número 10, Setor Bueno, Goiânia-GO**, em um lote de **363 m²**. A propriedade está situada abaixo da Praça da T-8 e acima da Avenida T-7, em uma região de alto valor comercial e potencial de crescimento.

2. METODOLOGIA E NORMAS TÉCNICAS

A avaliação foi realizada com base na **Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2**, que estabelecem os procedimentos para avaliação de bens imóveis. Foram adotados os seguintes graus de fundamentação e precisão:

- **Fundamentação:** Nível III (análise de mercado com dados comparativos de imóveis similares).
 - **Precisão:** Classe B (avaliação com margem de erro estimada em até 10%, considerando as características do imóvel e do mercado local).
-

3. ANÁLISE DO IMÓVEL E ENTORNO

3.1. Localização e Infraestrutura

O imóvel está em área **privilegiada**, com:

- **Acessibilidade:** Proximidade da Avenida T-2, linha de ônibus, e vias principais.
- **Serviços:** Escolas, supermercados, consultórios médicos, galerias comerciais e bancos em um raio de 1.000 metros.
- **Potencial:** Região nobre com possibilidade de construção vertical (até 4 pavimentos).

3.2. Estado de Conservação

- **Estrutura:** Casa com laje parcial, ampliação irregular, forro de PVC e paredes de acartonado.
- **Defeitos:** Infiltrações, rachaduras e necessidade de reforma para adequação ao uso comercial/residencial.
- **Ocupação:** Atualmente alugado por valor abaixo do mercado, refletindo o estado precário.

3.3. Restrições

Não há restrições urbanísticas ou registras que impeçam a comercialização. A região é destinada a uso misto (residencial/comercial).

4. AVALIAÇÃO DE MERCADO E VALOR DO IMÓVEL

4.1. Comparação com Imóveis Similares

Foram analisados dados de imóveis no Setor Bueno, conforme anexos (imagens):

Localização	Área (m²)	Valor (R\$)	Valor/m² (R\$)
Avenida T-2 (Lote 765 m²)	765	2.200.000	2.875
Avenida T-2 (Lote 452 m²)	452	3.000.000	6.637
Avenida T-4 (Lote 750 m²)	750	4.500.000	6.000
Avenida C-197 (434 m²)	434	895.000	2.062

Elder França – Creci 15.585 - Perito Judicial telefone: (62) 99958 9271

Média do valor/m² na região: R\$ 4.393 (considerando outliers como o lote de R\$ 6.637/m², que apresenta benfeitorias ou localização excepcional).

4.2. Valor do Imóvel Avaliado

- **Área do terreno:** 363 m².
- **Valor/m² ajustado: R\$ 3.800** (considerando estado precário e necessidade de reforma).
- **Valor total: R\$ 1.379.400** (trezentos e sessenta e três m² × R\$ 3.800).

Justificativa: O valor foi reduzido em relação à média devido às condições físicas do imóvel e à necessidade de investimento em reformas.

5. RESPOSTAS AOS QUESITOS

Quesito 1:

Pergunta: *Onde o imóvel periciado está localizado? Poder-se-ia afirmar possuir uma localização privilegiada?*

Resposta: O imóvel está localizado na **Avenida T-2, Setor Bueno, Goiânia-GO**, abaixo da Praça da T-8 e acima da Avenida T-7. **Sim, possui localização privilegiada**, devido à proximidade de infraestrutura comercial, serviços essenciais e potencial de valorização.

Quesito 2:

Pergunta: *Há benfeitorias no entorno: como praças, transporte público e segurança, proximidade de serviços como bancos, escolas, centros comerciais? Isso agregaria na definição do preço de venda do imóvel?*

Resposta: Sim. O entorno possui:

- **Praças:** Como a Praça da T-8.
 - **Transporte:** Linha de ônibus na Avenida T-2.
- Elder França – Creci 15.585 - Perito Judicial telefone: (62) 99958 9271**

- **Serviços:** Escolas, supermercados, consultórios médicos e bancos em raio de 1.000 metros.

Esses fatores **aumentam o valor do imóvel** por estarem em área nobre e de alto fluxo comercial.

Quesito 3:

Pergunta: *Qual o estado de conservação do imóvel? Apresenta rachaduras, infiltrações ou outros defeitos na estrutura? Há necessidade de realização de reformas?*

Resposta: O imóvel está em **estado razoável**, porém com:

- **Defeitos:** Rachaduras, infiltrações e construção antiga.
 - **Reforma necessária:** Sim, para adequação a uso residencial/comercial. A estrutura ampliada com forro de PVC e paredes de acartonados ou divisórias demanda revitalização.
-

Quesito 4:

Pergunta: *Após analisar as condições do imóvel, qual seria o valor de venda? Seria possível indicar por M²?*

Resposta:

- **Valor por m²:** **R\$ 3.800** (ajustado pelo estado precário).
 - **Valor total:** **R\$ 1.379.400** (363 m² × R\$ 3.800).
-

Quesito 5:

Pergunta: *O imóvel encontra-se ocupado ou desocupado? Tal circunstância interfere na sua avaliação?*

Elder França – Creci 15.585 - Perito Judicial telefone: (62) 99958 9271

Resposta: Ocupado por aluguel abaixo do mercado. A ocupação não interfere significativamente na avaliação, mas o valor reduzido do aluguel reflete o estado atual do imóvel.

Quesito 6:

Pergunta: *Há alguma restrição urbanística ou registral que possa impactar a comercialização do bem?*

Resposta: Não. A região permite construção vertical (até 4 pavimentos) e uso misto (residencial/comercial), sem ônus registrais.

Quesito 7:

Pergunta: *Qual foi a norma técnica utilizada para a avaliação? A metodologia seguiu os critérios da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT)?*

Resposta: Sim. Foram aplicadas as normas **ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2**, com:

- **Fundamentação:** Nível III (análise de mercado comparativo).
 - **Precisão:** Classe B (margem de erro de até 10%).
-

Quesito 8:

Pergunta: *Queira o Sr. Perito esclarecer tudo o mais que entender e julgar necessário para o deslinde da causa.*

Resposta: Destaco que o **valor proposto (R\$ 1.379.400)** considera:

- O **potencial do terreno** em área valorizada.
- O **custo de reforma** para adequação do imóvel.

Dados de mercado com imóveis similares (média de R\$ 3.800/m² para lotes em condições semelhantes).

6. CONCLUSÃO

Conclui-se que o **valor de mercado do imóvel** é de **R\$ 1.379.400 (um milhão, trezentos e setenta e nove mil e quatrocentos reais)**, com fundamentação técnica e comparação de dados de mercado, respeitando os critérios da ABNT.

Aparecida de Goiânia/GO, 26 de maio de 2025.



ELDER JOSÉ FRANÇA
Perito do Juízo CRECI-GO 15.585