

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO **MERCADOLÓGICA**

1 - INTRODUÇÃO

Visa o presente parecer, atendendo a solicitação da **3ª Vara Cível da Comarca de Rio Verde - GO, Processo 5393426-24.2021.8.09.0137**, para avaliar 03 IMÓVEIS URBANOS, com características residenciais, analisando suas características, condições, localidade, entre outros fatores, de modo determinar o valor no referido imóvel

Este Parecer de avaliação em como base os requisitos e da LEI 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, a RESOLUÇÃO 1066 / 2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

Vale ressaltar que o processo de montagem do Laudo Pericial, foi levado em conta o princípio da boa-fé e da ética, assim sendo, mesmo com a realização da visita técnica in loco e outras diligências, as informações fornecidas pelas partes e seus assistentes foram recebidas como verdadeiras.

2 – OBJETIVO ESPECÍFICO

Fornecer um valor referencial para comercialização (venda) dos referidos imóveis, para que as partes possam chegar a um acordo ou o douto juiz do processo possa tomar uma decisão justa.

Vale ressaltar que o Laudo Pericial foi montado por um Corretor/Avaliador de Imóveis, desta forma as respostas aos quesitos serão com base no conhecimento técnico e experiência profissional desta área de atuação, logo quesitos formulados com base em outras atividades profissionais poderão não ser respondidas ou serão respondidas, porém, adequadas à atividade profissional do Corretor/Avaliador de Imóveis. Foi utilizado o valor de mercado para definir os valores dos imóveis. Por se tratar Justiça Gratuita de umas das partes, valor dos honorários periciais ficou muito abaixo do que seria cobrado normalmente, isso impediu que outros profissionais fossem contratados para darem seus pareceres em pontos específicos. Foi feito o melhor dentro das qualificações profissionais do Expert.

3 – DESCRIÇÃO GERAL DOS IMÓVEIS

Imóvel 01 – Matrícula – 61.211, localizado a Avenida Rio Verde, 811, QD 37. LT 619, Bairro Veneza, na cidade de Rio Verde - GO

Imóvel Residencial em alvenaria, com laje, portas e janelas em blindado, contendo 03 quartos, sendo 01 suite, sala, cozinha, banheiro social, garagem coberta, um edícula ao fundo coberta com Zinco

Neste imóvel, está sendo construído (fase de acabamento), um espaço comercial com 02 pisos, com excelente estrutura, sendo este espaço um diferencial de valorização para o imóvel.

Por ter morador na residência, com móveis e bens particulares, não foi possível tirar muitas fotos, já o imóvel comercial, o mesmo estava sendo colocado o piso e que impossibilitou também entrar na parte superior.

O imóvel residencial está locado.



Espaço Comercial

Imóvel 02 – Matrícula 6.979 – Localizado a Rua das Safiras, S/N, QD 02, LT 11, Parque Bandeirantes, na cidade de Rio Verde – GO.

Neste endereço são 02 imóveis, ambos com características residenciais, sendo que no dia da visita técnica não foi possível entrar dentro deles, uma vez que ambos pareciam ter moradores, porem sem nenhum deles com algum morador. Foi possível constatar que havia moradores, pois havia móveis externos, plantas, animais e veículo.

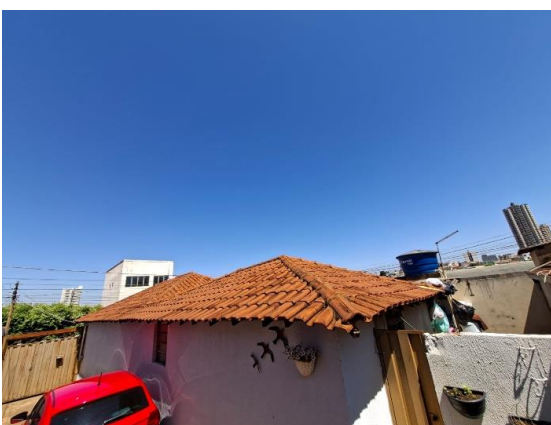
Os imóveis são em alvenaria, porém são construções mais antigas, não possuem laje, estrutura bem simples.

Ambos os imóveis parecem ser utilizados como renda extra (locação).



Imóvel 03 – Matrícula 26.822 – Localizado a Rua Hum, 59, Vila Amália I, na cidade de Rio Verde – GO. ***neste imóvel houve uma alteração do nome da Rua, sendo o nome atual: Aildo Ferreira***

Neste endereço também são 02 imóveis em alvenaria, sem laje, com estrutura simples, sendo que ambos são destinados a locação para fins residenciais. Na data da visita técnica tivemos acesso a apenas um imóvel, mas a ocupação do outro imóvel, foi comprovada pela moradora do imóvel visitado.



4- VISITA TECNICA REALIZADA

Conforme evento 155 a visita técnica in loco foi realizada no dia 24 de outubro de 2025, as 09hs, estando presentes na visita técnica as seguintes pessoas.

Representante Polo Ativo
João Vitor – Banco Sicredi

Representa Polo Passivo
Não teve representante – Foram aguardado 15 minutos no local determinado de encontro, conforme evento 155.

Corretora de Imóveis Convidada: Irá apresentar um laudo pericial independente.
Roselaine Brezolin
Creci-GO: 34.283

Foi ainda realizada no dia 03 de novembro de 2025 uma visita para estudo de mercado nas imediações dos imóveis, além de análise em sites de imobiliária de Rio Verde – GO, com o objetivo de melhor determinar os valores reais dos imóveis avaliados.

5 – VARIAÇÕES DOS VALORES DE UM IMÓVEL

Num âmbito geral, os valores dos imóveis, seja para venda ou para locação possuem variações entre o valor especulativo, o valor solicitado pelo vendedor ou locador e o valor que se concretiza um negócio, isso porque em suma existe 04 valores diversos

5.1 - Valor Especulativo

Em geral esse valor é fora da realizado e é usado para benefícios dos especuladores, infelizmente pode ser usado como forma de liberar financiamentos com valores elevados, resultando muitas vezes em inadimplência.

5.2 – Valor Pretendido ou Valor Sonhado

Em geral o valor pretendido é aquele que o proprietário vislumbra valer seu imóvel, esse valor vem quase sempre acrescidos de questões sentimentais, históricas e emocionais, além de especulações imobiliárias com referência de outros imóveis, quase nunca o Valor Pretendido é realmente efetivado.

5.3 – Valor Financeiro ou Técnico

Neste caso o valor é definido pela somatória de todos os gastos para construção do imóvel (Terreno e custos de construção), podendo ser acrescido de um pequeno retorno pelo trabalho empregado. Existe casos que o valor Financeiro é a alternativa do valor de venda, em geral para imóveis onde o mercado não possui perspectivas de valorização naquela região onde o imóvel está inserido.

5.4 – Valor de Mercado ou Real

O valor de mercado ou valor real é definido pela estrutura do imóvel, localidade, finalidade, que alinhado as interferências externas como economia geral,

interferências do poder público na região, entre outros, define o valor que o imóvel poderá ser comercializado.

6 – METODOLOGIAS ADOTADAS

6.1 – Método Comparativo Direto.

6.1.1 – Escuta Ativa do Mercado e Consulta com outros Profissionais.

Foi utilizado o método comparativo direto para determinar o valor de mercado do imóvel avaliado, como não foi encontrado nenhuma venda concretizada nos últimos 06 meses, foram o comparativo foi feito com imóvel a venda na região, coleta de opiniões do valor de imóveis com moradores dos bairros, além da opinião de outros corretores de imobiliários.

Imóvel 01 – Matrícula – 61.211, localizado a Avenida Rio Verde, 811, QD 37. LT 619, Bairro Veneza, na cidade de Rio Verde - GO

Referência 01 – Casa com 03 quartos, sendo 01 suíte – Valor R\$ 800.000,00 – Localizado a cerca de 500 metros do imóvel avaliado, porem com melhor estrutura quando se olha apenas a finalidade residencial, neste imóvel não temos cômodo comercial.

Referência 02 – Casa com 03 quarto, sendo 01 suíte – Valor de R\$ 700.000,00 – Localizada a cerca de 300 metros do imóvel avaliado, sendo uma referência forte, se tomarmos apenas a finalidade residencial

Referência 03 – Ponto comercial – Valor de R\$ 1.300.00,00 – Localizado aproximadamente a 800 metros do imóvel avaliado – Barracão com finalidade comercial, com tendência a oficina mecânica ou similar.

- Ao lado do imóvel avaliado havia um imóvel a venda, mas mesmo após diversas tentativas, não foi possível falar no telefone da placa de venda.

O laudo pericial em maioria dos casos precisa ser bastante técnico, porém em determinadas situação, a visita técnica in loco e pesquisa de mercado, mostram em alguns casos uma dificuldade em trabalhar apenas com dados técnicos, sendo necessário aplicar o conhecimento de mercado imobiliário para definir o valor de um imóvel, utilizando de informações colhidas na região, experiencia de outros profissionais e o conhecimento próprio do Expert.

O imóvel avaliado possui finalidade residencial, porem com uma construção em fase de finalização com finalidade comercial (ponto comercial), assim, o mesmo precisa ser avaliado levando em conta as duas finalidades, uma vez que a finalidade comercial, traz um retorno maior na locação ou serve de local para ter ganhos maiores se usados para fins próprios.

O mercado aponta que um imóvel residencial com estrutura do imóvel avaliado é comercializado ao valor de **R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais)**. Se verificarmos que o ponto comercial traz um retorno financeiro maior que o residencial, podemos aplicar uma valorização de mais de 60% a 80% no imóvel.

Assim temos:

R\$ 750.000,00 + 70% de valorização média, chegamos ao valor de:

R\$ 1.275.000,00 (hum milhão, duzentos e setenta e cinco reais)

Aplicando um arredondamento para baixo (o parecer sempre tem como o objetivo a comercialização), o valor do referido imóvel é definido em:

R\$ 1.250.000,00 (hum milhão, duzentos e cinquenta mil reais)

Podendo haver uma variação de 5% para cima ou para baixo

Imóvel 02 – Matrícula 6.979 – Localizado a Rua das Safiras, S/N, QD 02, LT 11, Parque Bandeirantes, na cidade de Rio Verde – GO.

Imóvel 03 – Matrícula 26.822 – Localizado a Rua Hum, 59, Vila Amália I, na cidade de Rio Verde – GO.

Os imóveis acima possuem características muito similares, tais como:

01 - São imóveis residenciais

02 – Estão localizados em Bairros mais antigos de Rio Verde (bairros vizinhos), porém próximos ao centro da cidade e de centros de compras (Atacadão, Assai, outros)

03 – São construções mais antigas com infraestrutura mais simples, sem laje, pé direito baixo (diferente das construções mais novas que em geral possuem pé direito mais alto)

04 – São imóveis com 02 construções (casas residenciais) em cada, com destinação para locação.

05 – Região onde imóveis novos são mais raros, porém onde os moradores atuais dificilmente querem vender.

Assim os imóveis serão avaliados de forma conjunta, pois a definição do valor de um, define o valor do outro.

Nas pesquisas de mercado, não possível encontrar imóveis com a mesma características que os imóveis avaliados, assim, tivemos que aplicar métodos diferentes, sendo utilizados uma junção entre os métodos: Evolutivo, Involutivo e de Renda, criando um método novo que podemos chamar de método de indução, que faz uma análise de várias variáveis para definir o valor de mercado, mais uma vez questões técnicas formais, não puderam ser utilizadas, mas o valor definido será bem real e justo.

Variáveis Analisadas

01 – Localização

Imóvel com localização privilegiada tendo como referencia o centro da cidade e centros de compra

02 – Finalidade: Locação

Os imóveis possuem 02 casas cada, sendo utilizadas para locação e sua localização garante uma demanda grande por locação, usando o Método de Renda.

As residências dos imóveis (02 em cada), geram retorno de locação em torno de R\$ 3.000,00, como em geral um imóvel é alugado por 0,5% do seu valor real, temos um valor aproximado dos imóveis de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais).

03 – Valores de terrenos vendidos nas regiões próximas nos últimos 12 meses, visando criar uma perspectiva de valor usando os métodos Evolutivo e Involutivo.

Foram colhidas informações de que terrenos na região foram negociados por volta de R\$ 350.000,00 a R\$ 400.000,00, sendo que no caso dos imóveis avaliados o valor real é apenas os terrenos, porém as edificações não podem ser totalmente ignoradas, até pelo valor de locação, sendo assim, podemos definir com segurança, que imóveis nestas características podem ter uma valorização de pelo 50% por sua edificação, tendo um valor médio de R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais).

Diante das variáveis e ouvindo a opinião de outros profissionais, é seguro definir o valor dos imóveis em:

R\$ 575.000,00 (quinhentos e setenta e cinco mil reais) cada.

Podendo haver uma variação de 5% para cima ou para baixo

Imóvel 02 – Matrícula 6.979 – Localizado a Rua das Safiras, S/N, QD 02, LT 11, Parque Bandeirantes, na cidade de Rio Verde – GO.

R\$ 575.000,00 (quinhentos e setenta e cinco mil reais) cada.

Podendo haver uma variação de 5% para cima ou para baixo

Imóvel 03 – Matrícula 26.822 – Localizado a Rua Hum, 59, Vila Amália I, na cidade de Rio Verde – GO.

R\$ 575.000,00 (quinhentos e setenta e cinco mil reais) cada.

Podendo haver uma variação de 5% para cima ou para baixo

7 – Laudo Independente

Pela complexidade para se definir os valores dos imóveis, foi solicitado que uma profissional altamente qualificada montasse um laudo independente, que será anexado a este PTAM, sendo o mesmo apenas referencial, mas que demonstra que os valores definidos neste Parecer Técnico, condizem com a realidade.

Me coloco a disposição deste juízo para dirimir quaisquer dúvidas sobre este parecer.

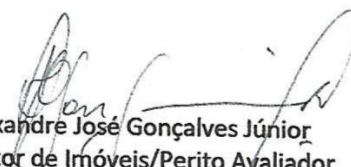
Cordialmente,

Perito Avaliador: Alexandre José Gonçalves Júnior

Cadastrado no Tribunal de Justiça de Goiás e Associação de Justiça Gratuita da Justiça Federal
CRECI-GO: 23.737

CNAI (Cadastro Nacional de Avaliador de Imóvel): 20.234

Local e Data: Rio Verde – GO, 28 de novembro de 2025


Alexandre Junior
Corretor de Imóveis
Alexandre José Gonçalves Júnior
Corretor de Imóveis/Perito Avaliador
Administração/Gestão Ambiental
(64)99968-3286 / 98425-5631

Relação de Anexos.

- 01 – Certidão de Regularidade Profissional
- 02 – Cópia do Certificado de Avaliador
- 03 – Cópia do Diploma de Graduação em Administração
- 04 – Cópia do Diploma de Graduação em Gestão Ambiental
- 05 – Laudos Independentes.

Tribunal de Justiça de Goiás / Comarca de Rio Verde - GO

2ª Vara Cível

Exmo. Sr. Juiz de Direito:

Eu,

Alexandre Jose Gonçalves Júnior – CPF: 769.803.161-68 / CRECI-GO 23.737

Perito Nomeado no processo

Protocolo nº 5393426-24.2021.8.09.0137

Entrega de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Venho através deste, primeiramente pedir desculpas as partes e ao douto juiz do processo pela demora na entrega deste laudo, tive problemas com meu token de assinatura digital e por ter sido comprado em Minas Gerais, não consegui ainda resolver, motivo pelo qual estou enviando o PTAM via e-mail para ser anexado ao processo.

Liberação do Alvará de Honorários Periciais

Uma vez entregue o PTAM solicito liberação do restante dos 50% dos honorários periciais (R\$ 4.000,00)

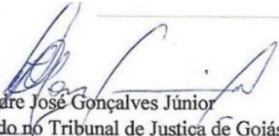
CPF/PIX: 769.803.161-68

Dados bancários: Banco: 260 (Nu Pagamentos) – AG: 0001 – Conta Corrente: 78184679-8

Contato Perito: Alexandre Júnior – (64) 99968-3286 / alexandrejr.negocios@gmail.com

Sem mais nada acrescentar neste momento, peço deferimento.

Jataí – GO, 28 de novembro de 2025.


Alexandre Jose Gonçalves Júnior
Perito Cadastrado no Tribunal de Justiça de Goiás
CRECI – GO 23.737 / CNAI 20.234
Graduado em Administração e Gestão Ambiental

