

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 22ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE SÃO PAULO – SP**

**Processo n.º 1092674-44.2018.8.26.0100**

**EMPRESA GESTÃO DE PESSOAS E SERVIÇOS LTDA. e HELENA BARBOSA MACHADO RIBEIRO**, já qualificada nos autos da presente ação volta à honrosa e ilustre presença de Vossa Excelência para **IMPUGNAR** às avaliações apresentadas pelo Exequente às fls. 1036, pelos fatos e fundamentos que passa a expor:

### **1. DAS AVALIAÇÕES**

As avaliações foram realizadas sobre os imóveis que tiveram a penhora deferida pela decisão de fls. 267/268, especificamente os imóveis de matrículas 34.421, 163.000, 226.821, 284.191 e 95.435

A Exequente apresentou três avaliações para cada um dos imóveis. Embora o metodologia aplicada por todas as imobiliárias responsáveis pelas avaliações tenham sido o mesmo, qual seja o “método comparativo pelo valor de mercado”, os valores apresentados como definitivos, por cada uma delas, são muito diferentes.



A divergência se torna mais evidente quando comparada aos valores apresentados pela avaliação realizada pela Executada.

Diante disso, é forçoso concluir que não é possível ter clareza quanto ao valor real dos imóveis, sendo necessária uma reavaliação por profissional a ser nomeado por este juízo.

O artigo 873 do Código de Processo Civil traz três situações expressas para realização de nova avaliação, *in verbis*:

*Art. 873. É admitida nova avaliação quando:*

*I - qualquer das partes arguir, fundamentadamente, a ocorrência de erro na avaliação ou dolo do avaliador;*

*II - se verificar, posteriormente à avaliação, que houve majoração ou diminuição no valor do bem;*

*III - o juiz tiver fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem na primeira avaliação.*

A significativa diferença de valores entre as avaliações apresentadas acarreta dúvidas quanto ao real valor de mercado dos imóveis.

Nesse sentido, o Tribunal de Justiça de São Paulo já decidiu:

*Execução. Pretensão à nova avaliação do imóvel penhorado. Indeferimento. Agravo de instrumento. **Discrepância entre as avaliações. Elementos que comprovam diferença entre valor apurado pelo perito judicial, em fevereiro de 2016, e valores do mercado imobiliário para imóveis equivalentes, na mesma região. Nova avaliação que se mostra possível. Circunstâncias do imóvel e condições de mercado que a permitem para afastar possível abusivo prejuízo à devedora e prêmio indevido ao credor. Condições do mercado imobiliário que permitem a realização de nova avaliação. Prova a ser produzida até para que haja a efetividade do processo. Incerteza que deve ser afastada. Argumento da preclusão que se mostra inaceitável. Doutrina. Precedentes TJSP e STJ. Reavaliação permitida. Decisão reformada. Recurso provido, com observação. (TJSP; Agravo de Instrumento 2044972-60.2019.8.26.0000; Relator (a): Virgílio de Oliveira Junior; Órgão Julgador: 21ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/04/2019; Data de Registro: 12/04/2019)***

**EXECUÇÃO POR TÍTULO EXTRAJUDICIAL.** *Avaliação. Hipótese em a executada não foi regularmente intimada para acompanhar o trabalho pericial. Devolução do prazo para sua manifestação acerca do laudo oficial. **Significativa divergência entre o valor apurado pelo perito judicial e aquele apontado pelo assistente técnico da devedora. Relevância das razões deduzidas nesta insurgência. Situação em que se afigura conveniente a realização de nova avaliação, visando à constatação do real valor do bem constritado, por outro perito de confiança do juízo, ante a probabilidade da ocorrência de erro na avaliação (CPC 873, I). Decisão reformada. Recurso provido. Dispositivo: deram provimento ao recurso. (TJSP; Agravo de Instrumento 2009951-23.2019.8.26.0000; Relator (a): João Camillo de Almeida Prado Costa; Órgão Julgador: 19ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 25ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/04/2019; Data de Registro: 04/04/2019)***

**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA.** *Decisão que não acolheu impugnação da avaliação de bem imóvel feita por Oficial de Justiça. Avaliação que exige conhecimento técnico especializado. Art. 870, parágrafo único, CPC. **Documentos juntados pelas partes demonstram avaliações com valores divergentes e embasam dúvida quanto ao valor definido na avaliação realizada. Art. 873 do CPC. Decisão reformada para determinar a realização de avaliação do imóvel por perito técnico. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2270040-28.2019.8.26.0000; Relator (a): Fernanda Gomes Camacho; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ibitinga - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/12/2011; Data de Registro: 04/02/2020)***

Diante disso, não restam dúvidas quanto a necessidade de uma nova avaliação, a fim de comprovar o real valor dos imóveis sobre os quais recaem as penhoras.

## **2 – DA IMPENHORABILIDADE DO IMÓVEL DE MATRÍCULA R-1-226.821.**

Conforme já esclarecido anteriormente no bojo desses autos, o imóvel de matrícula R-1-226.821 trata-se de bem de família, impenhorável, portanto, nos termos do artigo 1º da Lei nº. 8.009/90, *ex vi*:

**Art. 1º O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei.**





*pela agravada comprovando a residência no imóvel penhorado Indicação, pelo próprio agravante, do endereço do imóvel penhorado para citação da executada - Ônus da prova de que a agravada reside em outro local que compete ao exequente, do qual não se desincumbiu Ausência de prova contrária - Impenhorabilidade absoluta do bem verificada. RATIFICAÇÃO DA DECISÃO Hipótese em que a interlocutória avaliou corretamente os elementos fáticos e jurídicos apresentados pelas partes, dando à causa o justo deslinde necessário Artigo 252, do Regimento Interno do TJSP Aplicabilidade Decisão mantida RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2057372-77.2017.8.26.0000; Relator (a): Spencer Almeida Ferreira; Órgão Julgador: 38ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 31/05/2017).*

Outrossim, a alegação de que o imóvel em questão não é o único bem de família, tendo em vista que a Executada possui outros imóveis deve ser rechaçada, uma vez que foi o único argumento utilizado pela Exequente para pleitear e garantir a penhora do referido imóvel. Todavia, a Exequente não se dispôs a demonstrar o contrário.

Por outro lado, a executada executada HELENA RIBEIRO MACHADO por meio de documentos já juntados aos presentes autos, comprovou que o imóvel em questão é a sua moradia, reforçando a impossibilidade da penhora.

Neste sentido, é o entendimento do Tribunal de Justiça de São Paulo:

*Agravo de instrumento. Bem de família. Execução por título extrajudicial Cédula de crédito bancário. Fundamentação Nulidade - Alegação de falta de fundamentação e infringência ao disposto no art. 93, IX, da Constituição Federal. Inocorrência. Decisão suficiente para permitir que os agravantes expusessem suas razões de insurgência na interposição do presente recurso. Nulidade afastada. **Penhora de imóvel pertencente ao co-executado. Alegação de que ele se trata de 'bem de família'. Acolhimento Indícios de que o imóvel objeto da matrícula 59.872 alberga a família do devedor. Endereço declinado na petição inicial pelo próprio credor para citação do executado como de sua residência o apartamento nº 34 da Rua Antonio Felício, nº 69. Este também é o endereço apontado em sua qualificação na procuração outorgada a seu procurador. Proteção da Lei 8.009/90 Impenhorabilidade reconhecida - Existência, ademais, de outro bem imóvel em nome da pessoa jurídica, devedora principal, supostamente suficiente ao pagamento do débito perseguido. Credor que não se desincumbiu do ônus de provar que o imóvel não é o da residência do devedor. Hipótese***

*de reforma da decisão agravada - Agravo provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2169827-87.2014.8.26.0000; Relator (a): Jacob Valente; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 03/12/2014) (grifo nosso).*

Assim, com fulcro nos arestos acima transcritos e considerando que os elementos existentes nos autos são suficientes para comprovar a alegação de que o imóvel de matrícula R-1-226.821 é bem de família, impõe-se a modificação da decisão que determina a penhora sobre ele.

### **3. DOS PEDIDOS:**

Diante do exposto as Executadas requerem:

A) a nomeação de um profissional dotado de conhecimento técnico e de confiança deste juízo para que se proceda uma reavaliação dos imóveis em questão, de modo a dirimir a divergência de valores existente.

B) seja reconhecida a impenhorabilidade do imóvel de matrícula R-1-226.821, registrado no Cartório de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, tendo em vista que está perfeitamente comprovado que a Executada HELENA RIBEIRO MACHADO reside no local com sua família, tornando sem efeito a constrição realizada a pedido da credora.

Termos em que,

Pede deferimento.

Goiânia, 06 de fevereiro de 2020.

**José Carlos R. Issy**

**OAB/GO 18.799**

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
GOIÂNIA-GO

**LOTE 12 QUADRA 107 – PARQUE AMAZÔNIA**

REQUERENTE: HELENA BARBOZA MACHADO RIBEIRO

CPF 125.998.401-04

AVALIADOR: VITOR PALHARI LINS

FONE: +55 (62) 98231-1455

E-MAIL: vitorlins2@gmail.com

FEVEREIRO

2020

## MINI-CURRÍCULO

Vitor Palhari Lins, 30 anos, inscrito no CPF nº 018.132.791-01, RG nº 1450979 SSP/MS, corretor de imóveis, inscrito sob o nº 27.182, estudante de direito, bacharel em engenharia de produção, atua no mercado imobiliário há 4 anos, atua na gerência comercial na Adão Imóveis *Talent*, com experiência em transações imobiliárias de imóveis urbanos, rurais e comerciais, e residente em Goiânia-GO, na Rua da Charita, Quadra 137 Lotes 01/12, Residencial New Liberty, Torre Angelim, Apartamento 2301, Jardim Atlântico.



# ANÁLISE MERCADOLÓGICA – LOTE

RUA BELO HORIZONTE, QD. 107 LT 12 – PARQUE AMAZÔNIA – GOIÂNIA, GO

## 1- O IMÓVEL

O imóvel é um lote residencial localizado na Rua Belo Horizonte, Quadra 107, Lote 12, Setor Parque Amazônia, da cidade de Goiânia, estado de Goiás. com registro sob o número de matrícula 34.421, no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia.

Possui área total de 420 m<sup>2</sup>, sendo 14 metros de frente e fundo e 30 metros de laterais, com aclive leve, inferior a 1,0% de elevação, e testada norte-noroeste. E possui área construída de 172 m<sup>2</sup>, sendo composta por banheiro, sala, 3 quartos, cozinha, área de serviço, e nos fundos 03 cômodos com um banheiro, em estado de conservação com patologias na estrutura, ou seja, encontra-se em estado inapropriado para habitação com fissuras nas paredes, problemas estruturais e destelhamento.



**Figura 1:** Localização espacial do Lote 12 Quadra 107, Parque Amazônia, Goiânia-GO.





Figura 2: Cadastro do lote no site <http://portalmapa.goiania.go.gov.br/mapafacil/> da Prefeitura de Goiânia.



Figura 3: Gabarito de verticalização municipal de Goiânia-GO. Segundo Lei Complementar nº 71, 29 de maio de 2007, que dispõe sobre o Plano Diretor.

## 2- REGISTRO FOTOGRÁFICO

Segue abaixo, imagens capturadas externamente e internamente do imóvel descrito no Item 1.









Figura 4: Imagens externas e internas do imóvel.

### 3. MÉTODO DE AVALIAÇÃO DE COMPARAÇÃO DIRETA

Segue abaixo, imóveis ofertados no mesmo setor e com mesmo perfil.

Tabela 1: Lotes a venda no mesmo bairro. Fonte: [www.zapimoveis.com.br](http://www.zapimoveis.com.br) e [www.vivareal.com.br](http://www.vivareal.com.br).

Item	Área do lote (m2)	Preço	Preço/m2
1	407	R\$ 250.000,00	R\$ 614,25
2	419	R\$ 250.000,00	R\$ 596,66
3	405	R\$ 299.000,00	R\$ 738,27
4	294	R\$ 340.000,00	R\$ 1.156,46
5	493	R\$ 340.000,00	R\$ 689,66
6	464	R\$ 350.000,00	R\$ 754,31
7	501	R\$ 350.000,00	R\$ 698,60
8	390	R\$ 360.000,00	R\$ 923,08
9	469	R\$ 360.000,00	R\$ 767,59
10	540	R\$ 380.000,00	R\$ 703,70
11	375	R\$ 400.000,00	R\$ 1.066,67
12	522	R\$ 410.000,00	R\$ 785,44
13	433	R\$ 420.000,00	R\$ 969,98
14	427	R\$ 400.000,00	R\$ 936,77
15	453	R\$ 430.000,00	R\$ 949,23
16	720	R\$ 520.000,00	R\$ 722,22
17	390	R\$ 550.000,00	R\$ 1.410,26

Os imóveis próximos ao objeto de avaliação, localizados no mesmo bairro, possuem valor médio de m<sup>2</sup> de R\$ 851,95. Sendo que, o desvio-padrão apresentado na amostra é de R\$ 213,68/m<sup>2</sup>.



#### 4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante das informações coletadas, documentos apresentados, registro fotográfico e visita *in loco*, considera-se:

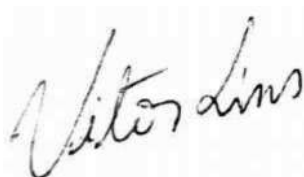
- Localização: próxima a uma avenida de grande fluxo do bairro, em uma região de público de padrão econômico médio e econômico, com vizinhança mista de residências, imóveis comerciais na mesma quadra e de condomínios residenciais verticais a pelo menos 300 m de distância, e com isso tem acréscimo de 5% no valor;
- Topografia: aclive leve, inferior a 1%;
- Dimensões: com 420 m<sup>2</sup> de área útil, sendo 14 m de frente e fundo e 30 m nas laterais, possuindo uma tipologia padrão da região;
- Estado de conservação do imóvel: condições inabitáveis, com patologias estruturais, fissuras nas paredes, destelhamento e acúmulo de entulhos;
- Preço: a média de preços é de R\$ 851,95/m<sup>2</sup>, com desvio-padrão de R\$ 213,68/m<sup>2</sup>, ou seja 25,08% de variação entre a média aritmética e o menor e maior valor, devido a localizações diferentes, posicionamento na quadra e tamanho de frente;
- Uso de solo: não é permitido adensamento de grande porte;

Assim, levando-se em consideração os itens supracitados, o perfil do imóvel, as ofertas da região e utilizando-se de conhecimentos tácitos do mercado imobiliário goianiense, é possível inferir-se o seguinte valor do imóvel em estudo, na data de hoje:

**R\$ 375.709,95**

Valor este a ser descontado os honorários de corretagem e quaisquer outros gastos que venham a incidir sobre o imóvel para viabilizar sua comercialização.

Goiânia, 04 de fevereiro de 2020.



VITOR PALHARI LINS

CRECI F-27.182



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
GOIÂNIA-GO

**PRÉDIO COMERCIAL  
RUA 135**

REQUERENTE: HELENA BARBOZA MACHADO RIBEIRO

CPF 125.998.401-04

AVALIADOR: VITOR PALHARI LINS

FONE: +55 (62) 98231-1455

E-MAIL: vitorlins2@gmail.com

FEVEREIRO  
2020

## MINI-CURRÍCULO

Vitor Palhari Lins, 30 anos, inscrito no CPF nº 018.132.791-01, RG nº 1450979 SSP/MS, corretor de imóveis, inscrito sob o nº 27.182, estudante de direito, bacharel em engenharia de produção, atua no mercado imobiliário há 4 anos, atua na gerência comercial na Adão Imóveis *Talent*, com experiência em transações imobiliárias de imóveis urbanos, rurais e comerciais, e residente em Goiânia-GO, na Rua da Charita, Quadra 137 Lotes 01/12, Residencial New Liberty, Torre Angelim, Apartamento 2301, Jardim Atlântico.

# ANÁLISE MERCADOLÓGICA – PRÉDIO COMERCIAL

RUA 135 – SETOR MARISTA – GOIÂNIA, GO

## 1- O IMÓVEL

O imóvel é um prédio de finalidade comercial, construído no ano de 2007 em dois pavimentos com a seguinte divisão interna: térreo composto por 02 salas, 01 copa, 02 banheiros; e 1º piso composto por 2 banheiros e 3 salas. Totalizando um área de 539,92m<sup>2</sup> construídos, em um terreno com área de 547,50m<sup>2</sup>, medindo 9,00 m de frente, 14,00 m pela linha de fundo; 35,00 m pelo lado direito com a rua 135-A e 40,00 m pelo lado esquerdo com o lote 48 e 07 m de chanfrado, no setor Marista, Goiânia, Goiás. O mesmo está inscrito no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia-GO, sob a matrícula de nº 163.000.

O uso do imóvel é estritamente comercial, mas possui gabarito para verticalização de grande porte. Dispõe de 10 vagas para visitantes da frente e na lateral do lote, possui salas de reunião, espaço de auditório, banheiro em todos os pisos, além de recepção, jardim de inverno e área externa. Conta também com um grupo gerador atender o funcionamento do prédio. O acabamento é de médio padrão com janelas de Blindex, porcelanato no térreo e 1º piso, e todos os móveis não são embutidos.

A localização é em um bairro nobre da capital goiana, a poucos metros de uma das avenidas mais procuradas para instalação de comércios de diversos segmentos, a 70 m da Alameda Ricardo Paranhos, e a 600 m do Parque Areião. Está em uma microrregião em crescente adensamento com condomínios residenciais verticais de alto padrão.

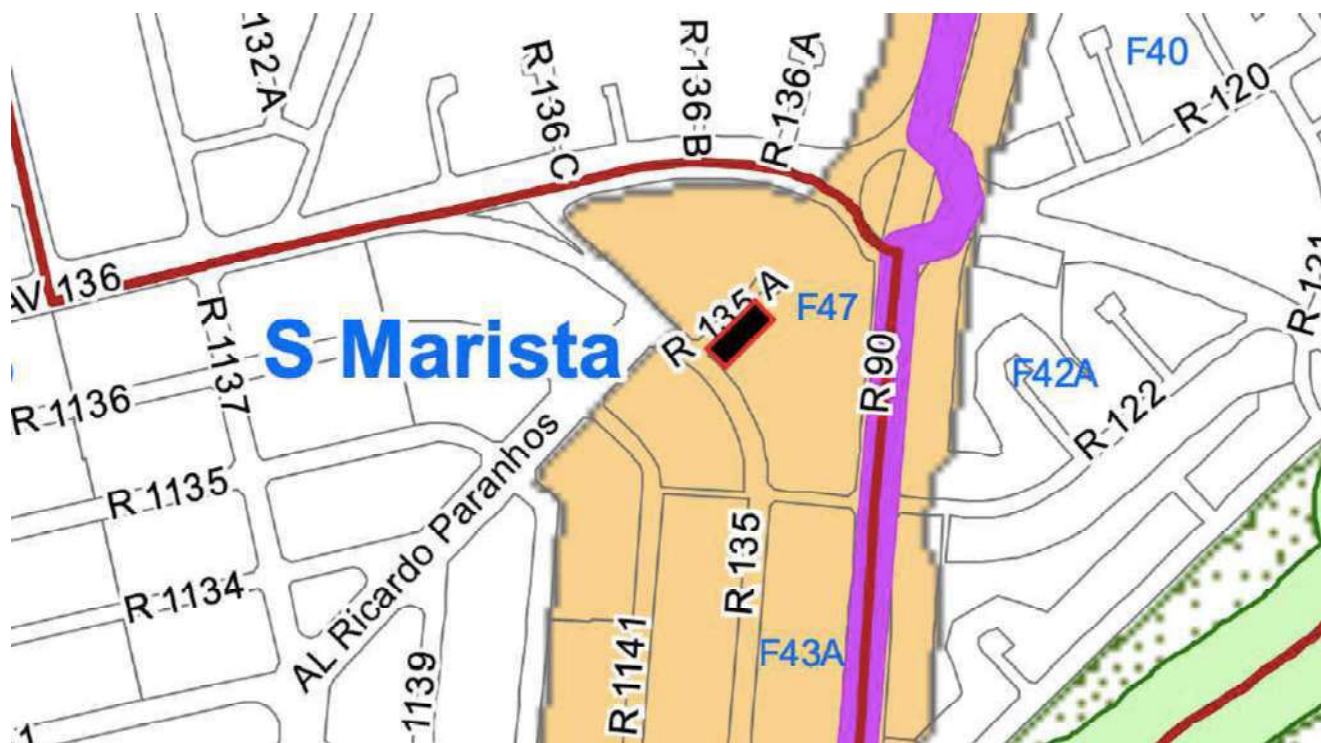


Figura 1: Localização espacial do Prédio Comercial, na Rua 135, Setor Marista.



Figura 2: Cadastro do lote no site <http://portalmapa.goiania.gov.br/mapafacil/> da Prefeitura de Goiânia.





**Figura 3:** Gabarito de verticalização municipal de Goiânia-GO. Segundo Lei Complementar nº 71, 29 de maio de 2007, que dispõe sobre o Plano Diretor.

## 2- REGISTRO FOTOGRÁFICO

Segue abaixo, imagens capturadas externamente e internamente do imóvel descrito acima, no Item 1.







Figura 4: Imagens externas do Prédio Comercial, na Rua 135.

### 3. MÉTODO DE AVALIAÇÃO EVOLUTIVO

Devido ao fato do imóvel ser comercial e em região de alta valorização do m<sup>2</sup>, devido a aptidão de verticalização de grande porte, e ao fato de não se ter um número expressivo de imóveis com o mesmo perfil, é necessário que seja avaliado com base no método evolutivo. Como primeiro passo, realizando uma comparação direta do valor de m<sup>2</sup> do lote na região e com suas especificidades e, segundo, acrescentando o valor das benfeitorias nele realizadas, utilizando como referência o CUB (Custo Unitário Básico) por m<sup>2</sup>, que é divulgado todos os meses pelo Sinduscon-GO (Vide Anexo 1).

Segue abaixo, um quadro comparativo de imóveis ofertados no mesmo setor e com mesmo perfil de acabamento, tamanho e estado de conservação.

Tabela 1: Imóveis a venda na mesma região. Fonte: [www.zapimoveis.com.br](http://www.zapimoveis.com.br) e [www.vivareal.com.br](http://www.vivareal.com.br).

Item	Imóvel	Endereço	Gabarito	Área do terreno (m2)	Área construída (m2)	Preço	CUB/m2	Custo Total da construção, base CUB	Preço/m2 (terreno)
1	Sobrado	Rua 135	Sim	660	550	R\$ 2.500.000,00	1.649,65	R\$ 907.307,50	R\$ 2.413,17
2	Casa	Rua 122	Sim	465	460	R\$ 1.690.000,00	1.368,47	R\$ 629.496,20	R\$ 2.280,65
3	Sobrado	Rua 1.132	Não	470	451	R\$ 3.200.000,00	1.649,65	R\$ 743.992,15	R\$ 5.225,55
4	Casa	Rua 15	Sim	647	315	R\$ 3.000.000,00	1.649,65	R\$ 519.639,75	R\$ 3.833,63
5	Sobrado	Rua 15	Sim	420	363	R\$ 2.390.000,00	1.964,08	R\$ 712.961,04	R\$ 3.992,95
6	Casa Comercial	Rua 1.145	Não	450	300	R\$ 2.500.000,00	1.432,60	R\$ 429.780,00	R\$ 4.600,49
7	Casa	Rua 135-A	Sim	420	165	R\$ 1.200.000,00	1.368,47	R\$ 225.797,55	R\$ 2.319,53
8	Sobrado	Rua 1.129	Não	480	258	R\$ 2.050.000,00	1.432,60	R\$ 369.610,80	R\$ 3.500,81
9	Sobrado	Rua 1.141	Sim	530	359	R\$ 2.500.000,00	1.649,65	R\$ 592.224,35	R\$ 4.716,98
10	Lote	Rua 145	Sim	420	-	R\$ 1.500.000,00	-	-	R\$ 3.571,43
11	Lote	Rua 139	Sim	600	-	R\$ 1.650.000,00	-	-	R\$ 2.750,00
12	Lote	Rua 9	Sim	420	-	R\$ 1.400.000,00	-	-	R\$ 3.333,33
13	Lote	Rua 140	Sim	450	-	R\$ 2.000.000,00	-	-	R\$ 4.444,44

Os imóveis listados acima, estão localizados na vizinhança do imóvel objeto de avaliação, localizados no mesmo bairro, e possuem valor médio de m<sup>2</sup> dos terrenos é de R\$ 3.614,07. Sendo que, o desvio-padrão apresentado na amostra é de R\$ 974,84/m<sup>2</sup>, ou seja, uma

variação de 26,97% acima e abaixo da média. Esta extrema diferença se deve ao caráter altamente especulativo sobre as áreas do setor Marista, para verticalização.

#### 4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante das informações coletadas, documentos apresentados, registro fotográfico e visita *in loco*, considera-se:

- **Localização:** está em um dos bairros mais nobres de Goiânia, está em uma microrregião que mais se verticaliza atualmente na cidade, a 70 m da Alameda Ricardo Paranhos e 600 m do Parque Areião, com fácil acesso para o Setor Pedro Ludovico, Bueno, Sul, Centro e Jardim Goiás;
- **Tipologia:** trata-se de um imóvel comercial, que tem a flexibilidade de receber diversos tipos de negócios e para um grande número de funcionários, e também pode ser utilizado em projetos de incorporação de condomínios residenciais verticais de grande porte;
- **Acabamento:** Piso em Porcelanato e também em cerâmica em alguns ambientes, janelas com Blindex, bancadas dos banheiros e escada com granito;
- **Estado de conservação do imóvel:** imóvel encontra-se em bom estado de conservação, necessitando a realização de retoques de pinturas e revisão dos drenos de ar condicionado;
- **Preço terreno:** a média aritmética de preços para o terreno é de R\$ 3.614,07/m<sup>2</sup>, com desvio-padrão de R\$ 974,84/m<sup>2</sup>, ou seja, com 26,97% de variação na média, decorrente da alta especulação do mercado para venda de terrenos;
- **Composição do preço final:** tratando-se de um método evolutivo, é necessário computar o valor médio com as devidas correções, no caso, de 4% para demanda e de 2% da morfologia do lote, somado ao CUB do prédio (área construída 539,92 m<sup>2</sup>), que toma-se como base Padrão Normal para Prédios Comerciais Andares Livres (CAL-8), correspondente a R\$ 1.505,44/m<sup>2</sup>.

Assim, levando-se em consideração os itens supracitados, o perfil do imóvel, as ofertas da região, aplicando correções de demanda e utilizando-se de conhecimentos tácitos do mercado imobiliário goianiense, é possível inferir-se o seguinte valor do imóvel em estudo, na data de hoje:

**R\$ 2.910.242,69**

Valor este a ser descontado os honorários de corretagem e quaisquer outros gastos que venham a incidir sobre o imóvel para viabilizar sua comercialização.

Goiânia, 04 de fevereiro de 2020.



---

VITOR PALHARI LINS  
CRECI F-27.182



# ANEXO 1



## CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO - DEZEMBRO - 2019 NBR 12.721:2006 – CUB 2006

### PROJETOS – PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
<b>R-1</b>	1.368,47	<b>R-1</b>	1.649,65	<b>R-1</b>	1.964,08
<b>PP-4</b>	1.203,35	<b>PP-4</b>	1.528,87	<b>R-8</b>	1.560,29
<b>R-8</b>	1.142,55	<b>R-8</b>	1.326,63	<b>R-16</b>	1.667,40
<b>PIS</b>	893,87	<b>R-16</b>	1.278,06		

### PROJETOS – PADRÃO COMERCIAIS

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

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
<b>CAL - 8</b>	1.505,44	<b>CAL - 8</b>	1.595,03
<b>CSL - 8</b>	1.321,87	<b>CSL - 8</b>	1.432,60
<b>CSL - 16</b>	1.758,85	<b>CSL - 16</b>	1.903,11

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

PROJETO	
<b>RP1Q</b>	1.382,75
<b>GI</b>	737,40

Valor referencial (R\$/m²) R-16A		Variação mês %	Variação ano %	Variação 12 meses %
1.667,40		0,050	5,691	5,691
MATERIAIS	MAO-DE-OBRA	EQUIPAMENTO	DESPESAS ADMINISTRATIVAS	TOTAL
663,86	945,70	5,94	51,74	<b>1.667,40</b>

### MÃO DE OBRA (custo médio R\$/hora)

Pedreiro de massa	h	10,040
Servente	h	5,377
Engenheiro	h	59,069

Os valores acima referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **DEZEMBRO DE 2019**.

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

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

#### Projetos-Padrão que compõem a norma NBR 12.721:2006

##### Padrão Baixo

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

##### Comercial Alto

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

##### Padrão Normal

Residência Unifamiliar (RI)  
Prédio Popular (PP)  
Residência Multifamiliar (R8)  
Residência Multifamiliar (R16)  
**Residência Popular (RP1Q)**

##### Galpão Industrial (GI)

##### Padrão Alto

Residência Unifamiliar (RI)  
Residência Multifamiliar (R8)  
Residência Multifamiliar ((R16) Comercial Salas e Lojas (CSL-16)

##### Comercial Normal Residência

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

Informações: 62 3095-5162 [www.sinduscongoias.com.br](http://www.sinduscongoias.com.br) - [www.cub.org.br](http://www.cub.org.br) e-mail: [sebastiana@sinduscongoias.com.br](mailto:sebastiana@sinduscongoias.com.br)



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
GOIÂNIA-GO

**RESIDENCIAL CITY HALL PARK**  
**APARTAMENTO 2500**

REQUERENTE: HELENA BARBOZA MACHADO RIBEIRO

CPF: 125.998.401-04

AVALIADOR: VITOR PALHARI LINS

FONE: +55 (62) 98231-1455

E-MAIL: vitorlins2@gmail.com

FEVEREIRO

2020

## MINI-CURRÍCULO

Vitor Palhari Lins, 30 anos, inscrito no CPF nº 018.132.791-01, RG nº 1450979 SSP/MS, corretor de imóveis, inscrito sob o nº 27.182, estudante de direito, bacharel em engenharia de produção, atua no mercado imobiliário há 4 anos, atua na gerência comercial na Adão Imóveis *Talent*, com experiência em transações imobiliárias de imóveis urbanos, rurais e comerciais, e residente em Goiânia-GO, na Rua da Charita, Quadra 137 Lotes 01/12, Residencial New Liberty, Torre Angelim, Apartamento 2301, Jardim Atlântico.

# ANÁLISE MERCADOLÓGICA – APARTAMENTO PENTHOUSE

AVENIDA AMERICANO DO BRASIL – SETOR MARISTA – GOIÂNIA, GO

## 1- O IMÓVEL

O imóvel é um apartamento nº 2500, tipo “C”, do “Condomínio City Hall Park Residence”, com a seguinte divisão interna: Sala de estar, sala de jantar, home theater, lavabo, terraço descoberto, churrasqueira, piscina, Deck, copa, circulação, 4 suítes, sendo 1 (uma) máster com closet, laje técnica (ar cond. /outros equipamentos), cozinha, dispensa, área de serviço, quarto de serviço, WC de serviço, com área total de 546,3651m<sup>2</sup>, sendo 398,82m<sup>2</sup> de área útil total (área do apartamento), e 147,454m<sup>2</sup> de área comum, com 43,4212m<sup>2</sup> ou 2,82486% da área do lote de terras nº 16/17/18, da quadra 253, sito Avenida Americano do Brasil, setor Marista, com área de 1,537,11m<sup>2</sup>. Está inscrito no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia-GO, sob a matrícula de nº 226.821.

O imóvel é qualificado como *penthouse*, pois é um apartamento por pavimento e possui área externa com lazer privativo. Possui acabamento de linha *premium*, com piso nas áreas de sala de estar, sala de jantar, home theater e lavabo no mármore Branco Piguês, na área externa como terraço descoberto, churrasqueira e piscina, com piso Bege Bahia. As bancadas da área externa são no Quartzo Cinza, da cozinha no granito Branco Siena, do lavabo no mármore Branco Piguês, e dos quartos acompanha o mármore Branco Piguês. Os pisos dos quartos são em madeira e em porcelanato na suíte máster, que possui uma sala de banho com banheira e um closet. Os armários encontram-se em excelente estado de conservação e de funcionamento.

A localização é em um bairro nobre da capital goiana, na orla do Parque Areião, com vista definitiva e com insolação do sol da manhã, com vizinhança de apartamentos de padrão similar em tipologia e acabamento.



**Figura 1:** Localização espacial do Apartamento 2500, Residencial City Hall Park.



## 2- REGISTRO FOTOGRÁFICO

Segue abaixo, imagens capturadas externamente e internamente do imóvel descrito acima, no Item 1.







Figura 2: Fotos externas e do imóvel Apartamento 2500 City Hall Park.

### 3. MÉTODO DE AVALIAÇÃO DE COMPARAÇÃO DIRETA

Segue abaixo, um quadro comparativo de imóveis ofertados no mesmo setor e com mesmo perfil de acabamento, tamanho e estado de conservação.

Tabela 1: Apartamentos a venda na mesma região e com padrão similar. Fonte: [www.zapimoveis.com.br](http://www.zapimoveis.com.br) e [www.vivareal.com.br](http://www.vivareal.com.br).

Item	Empreendimento	Tipologia	Quartos	Área do apto (m2)	Preço	Preço/m2
1	City Hall	Cobertura	4 suítes	503	R\$ 3.800.000,00	R\$ 7.554,67
2	Palais du Parc	Duplex	4 suítes	317	R\$ 2.534.000,00	R\$ 7.993,69
3	City Hall	Tipo	4 suítes	284	R\$ 1.980.000,00	R\$ 6.971,83
4	Palais du Parc	Duplex	4 suítes	317	R\$ 2.800.000,00	R\$ 8.832,81
5	Palais du Parc	Tipo	4 suítes	254	R\$ 1.900.000,00	R\$ 7.480,31
6	Palais du Parc	Tipo	4 suítes	252	R\$ 1.950.000,00	R\$ 7.738,10
7	Palais du Parc	Cobertura	3 suítes	454	R\$ 4.500.000,00	R\$ 9.911,89
8	Casa Opus Areião	Tipo	4 suítes	362	R\$ 3.045.000,00	R\$ 8.411,60
9	Casa Opus Areião	Tipo	4 suítes	362	R\$ 2.950.000,00	R\$ 8.149,17
10	Casa Opus Areião	tipo	4 suítes	412	R\$ 3.439.587,00	R\$ 8.348,51

Os imóveis listados acima, estão localizados na vizinhança do imóvel objeto de avaliação, localizados no mesmo bairro, e possuem valor médio de m<sup>2</sup> de R\$ 8.139,26. Sendo que, o desvio-padrão apresentado na amostra é de R\$ 820,72/m<sup>2</sup>, ou seja, uma variação de 10,08% acima e abaixo da média.

#### 4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante das informações coletadas, documentos apresentados, registro fotográfico e visita *in loco*, considera-se:

- Localização: em um dos bairros mais nobres de Goiânia, está em uma microrregião que mais se verticaliza da cidade, está na orla do Parque Areião em uma avenida.
- Tipologia: apartamento *penthouse* de 398,82 m<sup>2</sup>, 1 apartamento no pavimento, com insolação nascente, área externa com piscina e espaço *gourmet*.
- Acabamento: piso em maior parte no mármore Branco Piguês e no Bege Bahia, bancadas no Quartzo Cinza e mármore Branco Piguês, paredes em maior parte com revestimentos e armários;
- Condomínio: lazer completo com salão de festas, piscina climatizada, academia, espaço gourmet com churrasqueira, salão de jogos e com mobílias assinadas, sendo um condomínio de altíssimo padrão;
- Estado de conservação do imóvel: imóvel encontra-se em excelente estado de conservação, sendo a residência principal dos proprietários;
- Preço: a média aritmética de preços é de R\$ 8.139,26/m<sup>2</sup>, com desvio-padrão de R\$ 820,72/m<sup>2</sup>, ou seja, com 10,08% de variação entre a média aritmética e o menor e maior valor, que decorre dos projetos da região serem de alto padrão construtivo e de uma localização ímpar no cenário urbano da capital.

Assim, levando-se em consideração os itens supracitados, o perfil do imóvel, as ofertas da região e utilizando-se de conhecimentos tácitos do mercado imobiliário goianiense, é possível inferir-se o seguinte valor do imóvel em estudo, na data de hoje:

**R\$ 3.176.860,55**

Valor este a ser descontado os honorários de corretagem e quaisquer outros gastos que venham a incidir sobre o imóvel para viabilizar sua comercialização.

Goiânia, 04 de fevereiro de 2020.



VITOR PALHARI LINS  
CRECI F-27.182



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
GOIÂNIA-GO

**EDIFÍCIO DOLDER  
APARTAMENTO 702**

REQUERENTE: HELENA BARBOZA MACHADO RIBEIRO

CPF 125.998.401-04

AVALIADOR: VITOR PALHARI LINS

FONE: +55 (62) 98231-1455

E-MAIL: vitorlins2@gmail.com

FEVEREIRO  
2020

## MINI-CURRÍCULO

Vitor Palhari Lins, 30 anos, inscrito no CPF nº 018.132.791-01, RG nº 1450979 SSP/MS, corretor de imóveis, inscrito sob o nº 27.182, estudante de direito, bacharel em engenharia de produção, atua no mercado imobiliário há 4 anos, atua na gerência comercial na Adão Imóveis *Talent*, com experiência em transações imobiliárias de imóveis urbanos, rurais e comerciais, e residente em Goiânia-GO, na Rua da Charita, Quadra 137 Lotes 01/12, Residencial New Liberty, Torre Angelim, Apartamento 2301, Jardim Atlântico.

# ANÁLISE MERCADOLÓGICA – APARTAMENTO

RUA 10 – SETOR OESTE – GOIÂNIA, GO

## 1- O IMÓVEL

O imóvel é um apartamento de nº 702, do “Edifício Residencial Dolder”, contendo sala de estar/jantar, banheiro social, 03 quartos, sendo 1 suíte, varanda, quarto de empregada, circulação, área de serviço, cozinha, banheiro para empregada, floreiras e depósito, com a área total de: 162.128,86m<sup>2</sup>, sendo 116,36m<sup>2</sup> de área privativa e 45,7686m<sup>2</sup> de área comum, correspondendo-lhe a fração ideal de 26,7396m<sup>2</sup>; ou 2,64100% da área do lote 51, da quadra H-6, com área de 1.077,05m<sup>2</sup>, sito à Rua 10, Setor Oeste, da cidade de Goiânia, estado de Goiás, com registro sob o número de matrícula 95.435, no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia-GO. Ele encontra-se com acabamento originalmente como foi entregue pela construtora no ano de 1991, possui armários da época da entrega de construção e possui insolação nascente.



**Figura 1:** Localização espacial do Apartamento 702, Edifício Residencial Dolder.



## 2- REGISTRO FOTOGRÁFICO

Segue abaixo, imagens capturadas externamente do imóvel descrito no Item 1.







Figura 2: Fotos externas do imóvel.

### 3. MÉTODO DE AVALIAÇÃO DE COMPARAÇÃO DIRETA

Segue abaixo, um quadro comparativo de imóveis ofertados no mesmo setor e com mesmo perfil de acabamento, tamanho e estado de conservação.

Tabela 1: Apartamentos a venda na mesma região e com padrão similar. Fonte: [www.zapimoveis.com.br](http://www.zapimoveis.com.br) e [www.vivareal.com.br](http://www.vivareal.com.br).

Item	Empreendimento	Quartos	Área do apto (m2)	Preço	Preço/m2
1	Ed. Brenner	3Q (1 suíte)	116	R\$ 350.000,00	R\$ 3.017,24
2	Ed. Itanhangá Palace	3Q (1 suíte)	117	R\$ 355.000,00	R\$ 3.034,19
3	Ed. Belkiss	4Q (1 suíte)	149	R\$ 420.000,00	R\$ 2.818,79
4	Ed. Bremen	3Q (1 suíte)	108	R\$ 285.000,00	R\$ 2.638,89
5	Ed. Maison Clarise	3Q (1 suíte)	97	R\$ 295.000,00	R\$ 3.041,24
6	Ed. Vernier Club	4Q (1 suíte)	125	R\$ 315.000,00	R\$ 2.520,00
7	Ed. Bremen	3Q (1 suíte)	108	R\$ 360.000,00	R\$ 3.333,33
8	Res. Rio Madeira	3Q (1 suíte)	95	R\$ 330.000,00	R\$ 3.473,68
9	Res. Tenesse	3Q (1 suíte)	107	R\$ 339.000,00	R\$ 3.168,22
10	Ed. Dinamarca	3Q (1 suíte)	116	R\$ 340.000,00	R\$ 2.931,03

Os imóveis listados acima, estão localizados na vizinhança do imóvel objeto de avaliação, localizados no mesmo bairro, e possuem valor médio de m<sup>2</sup> de R\$ 2.997,66. Sendo que, o desvio-padrão apresentado na amostra é de R\$ 291,60/m<sup>2</sup>, ou seja, uma variação de 9,73% acima e abaixo da média.

#### 4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante das informações coletadas, documentos apresentados, registro fotográfico e visita *in loco*, considera-se:

- **Localização:** está em um dos bairros mais tradicionais e com um m<sup>2</sup> dos mais valorizados da capital goiana, a 400 m do Parque Lago das Rosas e a 180 m da Praça do Sol que são cartões postais da cidade, está cercada de conveniências, órgãos públicos do poder judiciário, clínicas médicas, hipermercados e fácil acesso ao centro administrativo;
- **Tipologia:** apartamento tipo de 116,36 m<sup>2</sup>, 2 apartamentos por pavimento, com insolação nascente, bancadas no granito;
- **Condomínio:** com portaria presencial, possui um custo mensal de aproximadamente R\$ 750,00, não inclusos água e gás, pois são individualizados, e toda a área comum foi revitalizada e reformada;
- **Estado de conservação do imóvel:** imóvel encontra-se em bom estado de conservação pois está com inquilino de longa data;
- **Preço:** a média de preços é de R\$ 2.997,66/m<sup>2</sup>, com desvio-padrão de R\$ 291,60/m<sup>2</sup>, ou seja 9,73% de variação entre a média aritmética e o menor e maior valor, que é uma baixa variação devido ao fato de terem sido verticalizados em uma mesma época com acabamentos e plantas muito parecidos e estarem em um bairro de menor volatilidade ao longo dos anos.

Assim, levando-se em consideração os itens supracitados, o perfil do imóvel, as ofertas da região e utilizando-se de conhecimentos tácitos do mercado imobiliário goianiense, é possível inferir-se o seguinte valor do imóvel em estudo, na data de hoje:

**R\$ 349.769,46**

Valor este a ser descontado os honorários de corretagem e quaisquer outros gastos que venham a incidir sobre o imóvel para viabilizar sua comercialização.

Goiânia, 04 de fevereiro de 2020.



VITOR PALHARI LINS  
CRECI F-27.182



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**22ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº 9º andar - sala 915, Gabinetes: salas 903 e 909. -  
 Ramais: 6172 e 6173. - Centro  
 CEP: 01501-900 - São Paulo - SP  
 Telefone: (11) 2171 6183 - E-mail: sp22cv@tjsp.jus.br

## DECISÃO

Processo Nº: **1092674-44.2018.8.26.0100**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial**  
 Exequente **BANCO SAFRA S/A**  
 Executado **Empreza Gestão de Pessoas e Serviço Ltda. e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). FERNANDO HENRIQUE DE OLIVEIRA BIOLCATI

Vistos.

Defiro a suspensão das medidas constritivas do imóvel objeto da matrícula nº 226.821 do 1º CRI Goiânia/GO.

Ante a não impugnação do valor apresentado pelo exequente do imóvel objeto da matrícula nº 284.191 do 1º CRI Goiânia/GO, considerando-se que a execução deve ocorrer em favor do exequente e da forma menos onerosa ao executado, na forma dos artigos 797 e 805, do Código de Processo Civil, fixo o seu preço, em R\$ 220.000,00, correspondente ao maior montante de avaliação (fls. 1.163/1.180), data-base novembro de 2019.

Quanto aos demais imóveis, diante da concordância do exequente quanto as impugnações apresentadas fixo o preço do imóvel objeto da matrícula:

- x 34.421 do 1º CRI Goiânia/GO em R\$ 375.709,95
- x 95.435 do 1º CRI Goiânia/GO em R\$ 349.769,46
- x 163.00 do 1º CRI Goiânia/GO em R\$ 2.910.242,69
- x 226.821 o 1º CRI Goiânia/GO em R\$ 3.176.860,00

Servirá esta como ofício a ser encaminhado ao **Banco Bradesco** – para que traga aos autos informações acerca dos débito pendentes quanto à alienação fiduciária dos imóveis registrados no 1º CRI Goiânia/GO, matrícula nº 163.000 –, ao **Banco do Brasil** – para que traga aos autos informações acerca dos débito pendentes quanto à alienação fiduciária do imóvel registrado no 1º CRI Goiânia/GO,





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**22ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº 9º andar - sala 915, Gabinetes: salas 903 e 909. -  
Ramais: 6172 e 6173. - Centro  
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP  
Telefone: (11) 2171 6183 - E-mail: sp22cv@tjsp.jus.br

matrícula nº 34.421– e **Banco Santander** – para que traga aos autos informações acerca dos débitos pendentes quanto à alienação fiduciária do imóvel registrado no 1º CRI Goiânia/GO, matrícula nº 284.191.

Deve a exequente comprovar nos autos, no prazo de 05 dias, o encaminhamento e protocolo dos ofícios.

Para processos digitais, como é o caso, a resposta e eventuais documentos deverão ser encaminhados ao correio eletrônico institucional do Ofício de Justiça (sp22cv@tjsp.jus.br), em arquivo no formato PDF, sem restrições de impressão ou salvamento, devendo constar no campo "assunto" o número do Processo.

Int.

São Paulo, 11 de março de 2020

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**