

LAUDO PERICIAL

NATUREZA: Avaliação Imobiliária

COMARCA: Catalão

UNIDADE JUDICIAL: 2ª Vara Cível

PROCESSO: 5504677-80.2021.8.09.0029

ASSUNTO PRINCIPAL: Carta precatória. Perícia. Avaliação de imóveis

EXEQUENTE: Banco Bradesco S/A

EXECUTADOS: Danilo Kulaif Safatle e outros

PERITA: Amanda Caroline Belanda

SUMÁRIO

1. SÍNTESE DA DEMANDA	3
2. OBJETIVO	3
3. DA METODOLOGIA.....	3
4. DA VISTORIA.....	4
5. DOS IMÓVEIS	4
5.1 Descrição da Região — Loteamento Baía de Três Ranchos.....	4
5.1.1 Identificação e caracterização do imóvel de matrícula 1.860 do 1º Ofício de Notas e Registros de Imóveis de Três Ranchos/GO	6
5.1.2 Identificação e caracterização do imóvel de matrícula 1.859 do 1º Ofício de Notas e Registros de Imóveis de Três Ranchos/GO	8
5.1.3 Identificação e caracterização do imóvel de matrícula 1.858 do 1º Ofício de Notas e Registros de Imóveis de Três Ranchos/GO	11
5.1.4 Identificação e caracterização do imóvel de matrícula 1.360 do 1º Ofício de Notas e Registros de Imóveis de Três Ranchos/GO	13
6. DA AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.....	16
6.1 Método Comparativo Direto.....	16
7. CONCLUSÃO.....	20
8. ENCERRAMENTO.....	20

1. SÍNTESE DA DEMANDA

Trata-se do cumprimento de carta precatória pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Catalão/GO, referente ao processo de origem nº. 0026397-62.2011.8.26.0309 da 6ª Vara Cível do Foro de Jundiaí/SP (Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários), o qual fora promovida pelo exequente Banco Bradesco S/A em face aos executados Danilo Kulaif Safatle e outros.

A designação da perita para a realização do encargo fora deferida no movimento 35 destes autos, tendo sido as partes devidamente intimadas.

2. OBJETIVO

Vistoriar e realizar a avaliação mercadológica dos imóveis especificados nos autos da presente demanda.

3. DA METODOLOGIA

No que tange a avaliação de imóveis urbanos e rurais aplica-se o disposto na NBR 14653, a qual estabelece que, sempre que possível, deverá ser utilizado o método comparativo de dados de mercado para a referida avaliação.

Do método comparativo de dados de mercado aplica-se a abordagem por homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, os imóveis avaliando são avaliados por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais utilizou-se do Critério Excludente de *Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

Assinala-se que compõe a pesquisa de mercado consulta às imobiliárias locais, cita-se Denisson Rezende Imóveis, Marilene Corretora de Imóveis, Mardon Corretor de Imóveis, Rafael Corretor de Imóveis referente às condições mercadológicas locais. O Cartório do 1º Ofício de Notas de Três Ranchos e a prefeitura de Três Ranchos foram consultados a fim de localizar os imóveis avaliandos.

4. DA VISTORIA

A vistoria foi agendada para o dia 15/05/2024 às 13h00min, sendo que as partes representadas por seus procuradores não compareceram para acompanhar a perícia.

5. DOS IMÓVEIS

5.1 Descrição da Região — Loteamento Baía de Três Ranchos

São três os imóveis situados no loteamento Baía de Três Ranchos (matrículas 1.858, 1.859 e 1.860 do 1º Ofício de Notas e Registros de Imóveis de Três Ranchos/GO), zona urbana de Três Ranchos/GO. Trata-se de área de expansão urbana composta de chácaras predominantemente residencial/lazer com uso por vezes rural (de pequena criação/plantação de subsistência). Localiza-se a uma distância aproximada de 7.000 metros da entrada da cidade e 7.500 metros do centro da cidade a de Três Ranchos/GO.

A região possui como infraestrutura rede de energia elétrica monofásica e tem o acesso em sua maior parte por meio de estrada cascalhada a partir da entrada da cidade de Três Ranchos/GO, conforme é assinalado nas imagens abaixo.

Verifica-se que a procura de imóveis na região é baixa, por tratar-se de uma região de expansão urbana incipiente, sendo possível inferir pela baixa demanda e oferta de imóveis dentro da dinâmica de mercado local. Ainda, vê-se que grande parte dos lotes se encontram sem infraestrutura, ou seja, somente a terra nua coberto com a vegetação nativa local.

Imagem 1: Vista aérea e rota de acesso da região da Baía de Três Ranchos à cidade de Três Ranchos/GO. Fonte: Google Earth Pro.

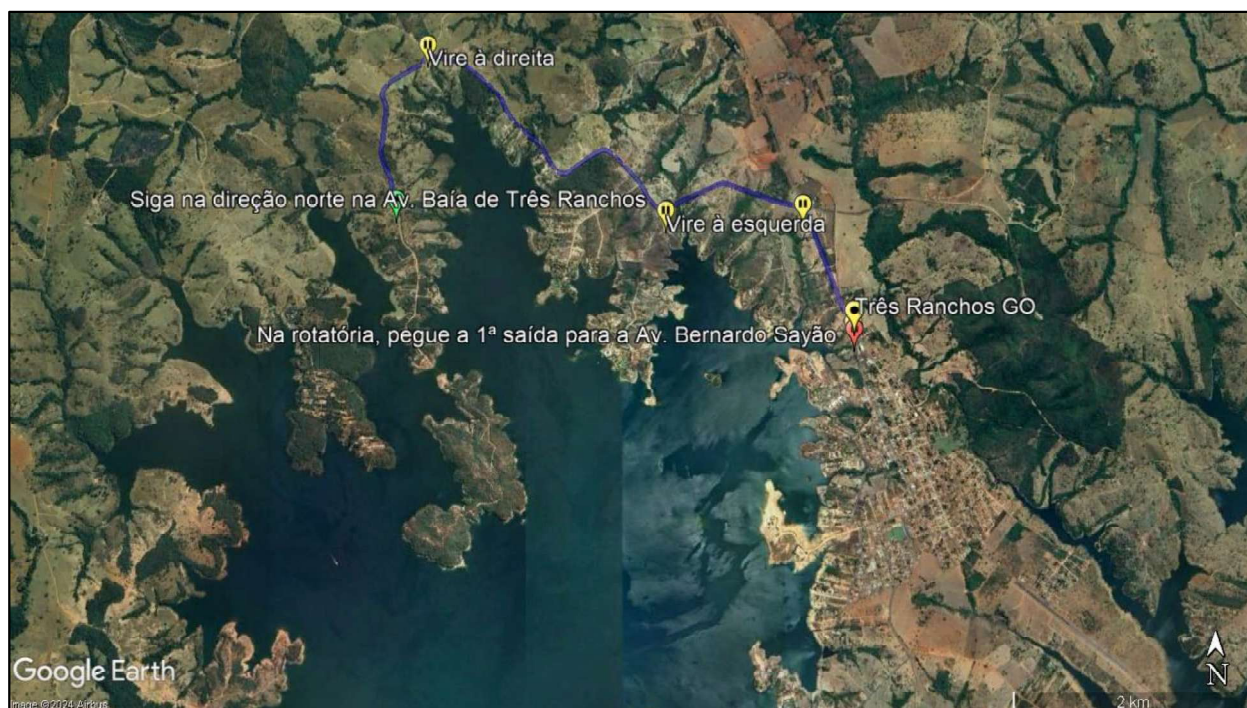
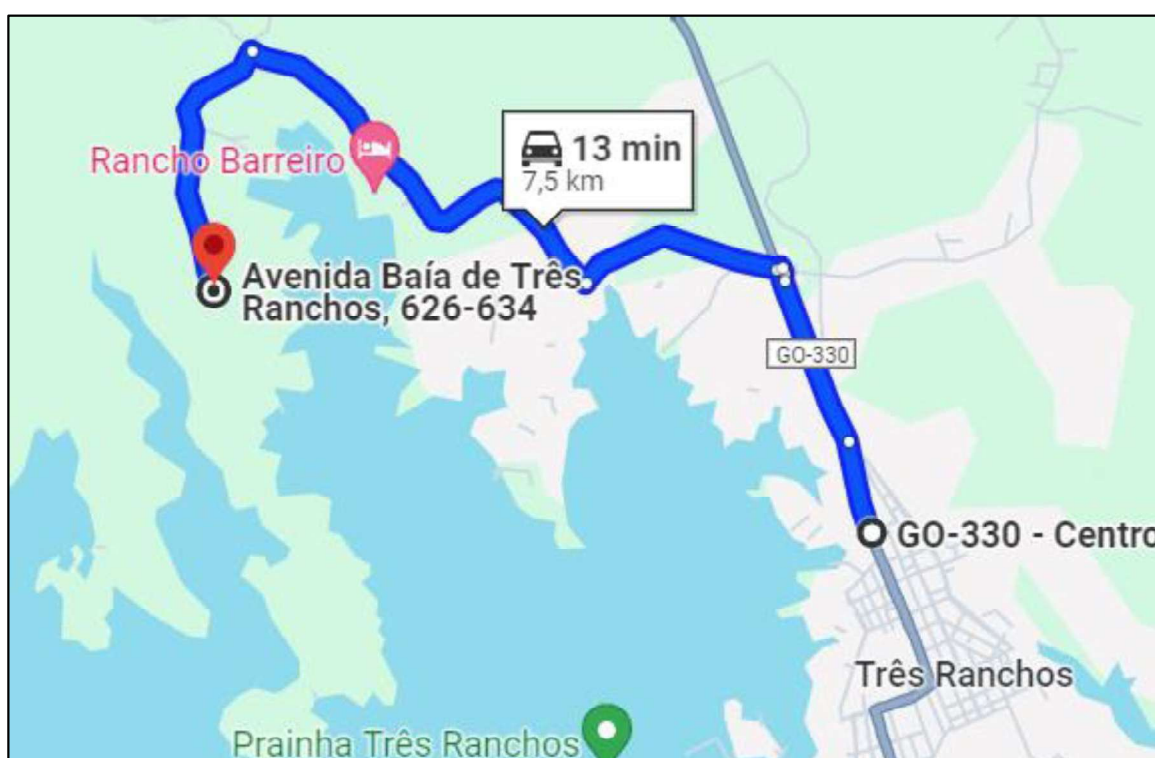


Imagem 2: Rota de acesso da região da Baía de Três Ranchos ao centro da cidade de Três Ranchos/GO. Fonte: Google Maps.



5.1.1 Identificação e caracterização do imóvel de matrícula 1.860 do 1º Ofício de Notas e Registros de Imóveis de Três Ranchos/GO

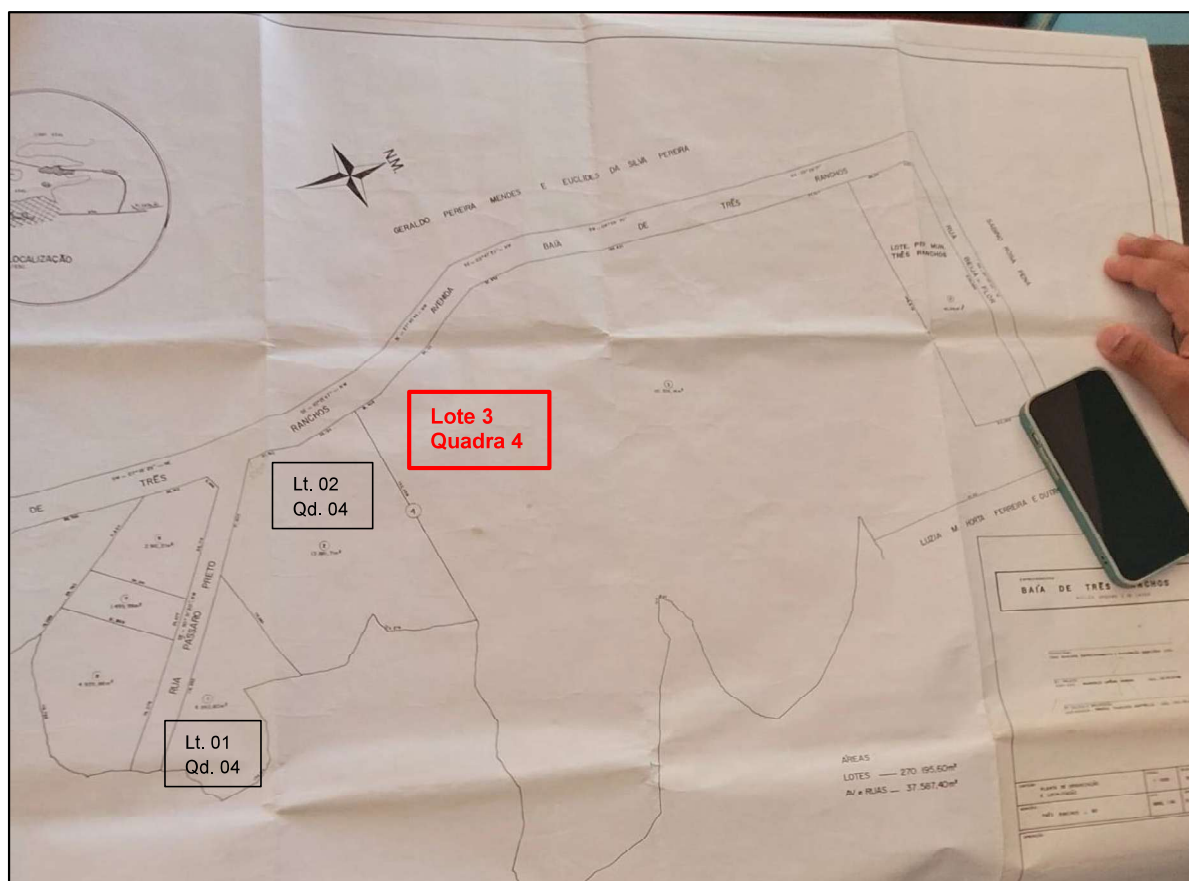
Conforme se extrai da certidão de inteiro teor, o respectivo imóvel se trata de um lote de terras situado à avenida Baía de Três Ranchos, à 70,007 metros da rua Pássaro Preto, no loteamento Baía de Três Ranchos, zona urbana, caracterizado pelo nº 03 da quadra nº 04, com área de 73.993,87 m². Tem como limites e confrontações a seguinte descrição: “Começa na divisa do lote nº 02 da quadra nº 04, margeando o lago, segue numa distância de 541,42 metros até o lote nº 3-A e daí, com o rumo de 62°48'58"NW e com distância de 356,812 metros até a avenida Baía de Três Ranchos, daí, com o rumo de 08°58'10"SW, segue numa distância de 169,827 metros e daí, com o rumo de 02°47'52"SE, segue numa distância de 91,147 metros, daí com o rumo de 10°15'47"SE segue numa distância de 18,408 metros até o lote nº 02 da quadra 04, daí, com o rumo de 88°19'57"NE segue numa distância de 152,308 metros até a margem do lago, onde teve início esta descrição.”

O imóvel foi adquirido por Amim Farid Safatle em 1995, da empresa Três Ranchos Empreendimentos e Participações Limitada, com sede na Avenida Farid Miguel Safatle, nº 499, centro, Catalão/GO, inscrita no CNPJ-MF nº 26.676.296/0001. Tendo como título aquisitivo havido por divisão e partilha amigável, conforme escritura pública, lavrada nas Notas deste Cartório, no livro nº 37, às folhas 68 verso/80, em data de 06 de abril de 1993, posteriormente loteada, conforme R-2-1.569 de ordem, do livro 2-E Registro Geral, às folhas 238 do 1º Ofício de Notas e Registros de Imóveis de Três Ranchos/GO.

Para fins de lançamento de IPTU, menciona-se no registro municipal que este imóvel está avaliado em R\$ 214.878,20 ao valor de R\$ 2,90/m² de área, **sendo que não consta área construída no local.**

Em contato com a prefeitura foi possível obter o mapa do loteamento da Baía de Três Ranchos. Verifica-se que o lote avaliando (lote 3, quadra 4) confronta com o lote 2, conforme assinalado nas imagens abaixo.

Imagem 3: Indica a posição do lote de matrícula 1.860 na planta baixa do loteamento Baía de Três Ranchos



No local constatou-se que o lote apresenta a topografia acidentada e em declive, coberto em boa parte pela vegetação nativa, sendo cercado de arame. Não foi possível acesso no interior do lote, sendo que o fundo não pode ser vistoriado a partir da avenida Baía de Três Ranchos. De toda maneira, a avaliação compreenderá o valor da terra nua sendo que não há averbação de construções na matrícula do imóvel e tampouco registro de construções no cadastro imobiliário para fins de lançamento de IPTU.

Imagem 4: Imagem da frente do imóvel avaliando e do entorno.



5.1.2 Identificação e caracterização do imóvel de matrícula 1.859 do 1º Ofício de Notas e Registros de Imóveis de Três Ranchos/GO

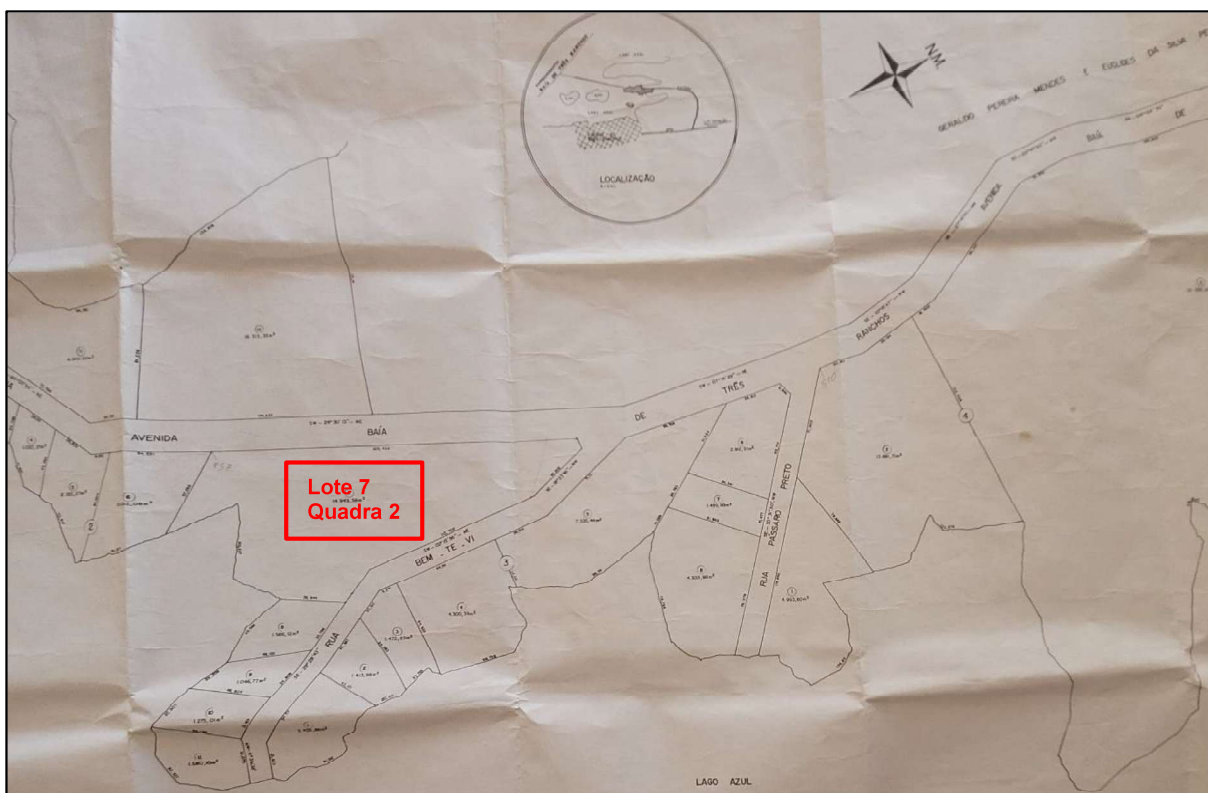
Conforme se extrai da certidão de inteiro teor, o respectivo imóvel se trata de um lote de terras situado à avenida Baía de Três Ranchos, esquina com a rua Bem-te-vi, no loteamento Baía de Três Ranchos, zona urbana, caracterizado pelo número nº 07 da quadra nº 02, com área de 14.949,58 m². Tem como limites e confrontações a seguinte descrição: “Começa na divisa do lote nº 06 e daí, margeando o lago, segue numa distância de 120,257 metros até o lote nº 08 e daí, com o rumo de 30°18’14”NE e com distância de 39,844 metros até a rua Bem-te-vi, daí, com o rumo de 29°28’43”NW, segue numa distância de 24,806 metros e daí, com os rumos e com as distâncias de 02°15’56”NE, 113,702 metros, 18°23’49”NW, 42,202 metros, 86°55’30”NW, 7,308 metros até a avenida Baía de Três Ranchos, daí, segue com o rumo de 24°30’13”SW numa distância de 226,429, daí, confrontando com o lote nº 06, segue com rumo 40°30’31”SE e com distância de 57,052 metros até a margem do lago, onde teve início esta descrição.”

O imóvel foi adquirido por Amim Farid Safatle em 1995, da empresa Três Ranchos Empreendimentos e Participações Limitada, com sede na Avenida Farid Miguel Safatle, nº 499, centro, Catalão/GO, inscrita no CNPJ-MF nº 26.676.296/0001. Tendo como título aquisitivo havido por divisão e partilha amigável, conforme escritura pública, lavrada nas Notas deste Cartório, no livro nº 37, às folhas 68 verso/80, em data de 06 de abril de 1993, posteriormente loteada, conforme R-2-1.569 de ordem, do livro 2-E Registro Geral, às folhas 238 do 1º Ofício de Notas e Registros de Imóveis de Três Ranchos/GO.

Para fins de lançamento de IPTU, menciona-se no registro municipal que este imóvel está avaliado em R\$ 43.413,58 ao valor de R\$ 2,90/m² de área, **sendo que não consta área construída no local.**

Seguindo pela avenida Baía de Três Ranchos encontra-se o lote avaliando (lote 7, quadra 2), conforme destacado no mapa abaixo.

Imagem 5: Indica a posição do lote de matrícula 1.859 na planta baixa do loteamento Baía de Três Ranchos



No local constatou-se que o lote apresenta a topografia acidentada e em declive, coberto em boa parte pela vegetação nativa, sendo cercado de arame. Não há averbação de construções na matrícula do imóvel e tampouco registro de construções no cadastro imobiliário para fins de lançamento de IPTU. Verificou-se que foi “aberto” uma rua dividindo o lote em duas partes como pode ser observado na imagem aérea abaixo

Imagem 6: Vista aérea do imóvel avaliando – matrícula 1.859 (lote 7, quadra 2 do loteamento Baía de Três Ranchos). Fonte: Google Earth Pro.



Imagem 7: Destaca a rua que está dividindo o lote em apreço em duas partes.



5.1.3 Identificação e caracterização do imóvel de matrícula 1.858 do 1º Ofício de Notas e Registros de Imóveis de Três Ranchos/GO

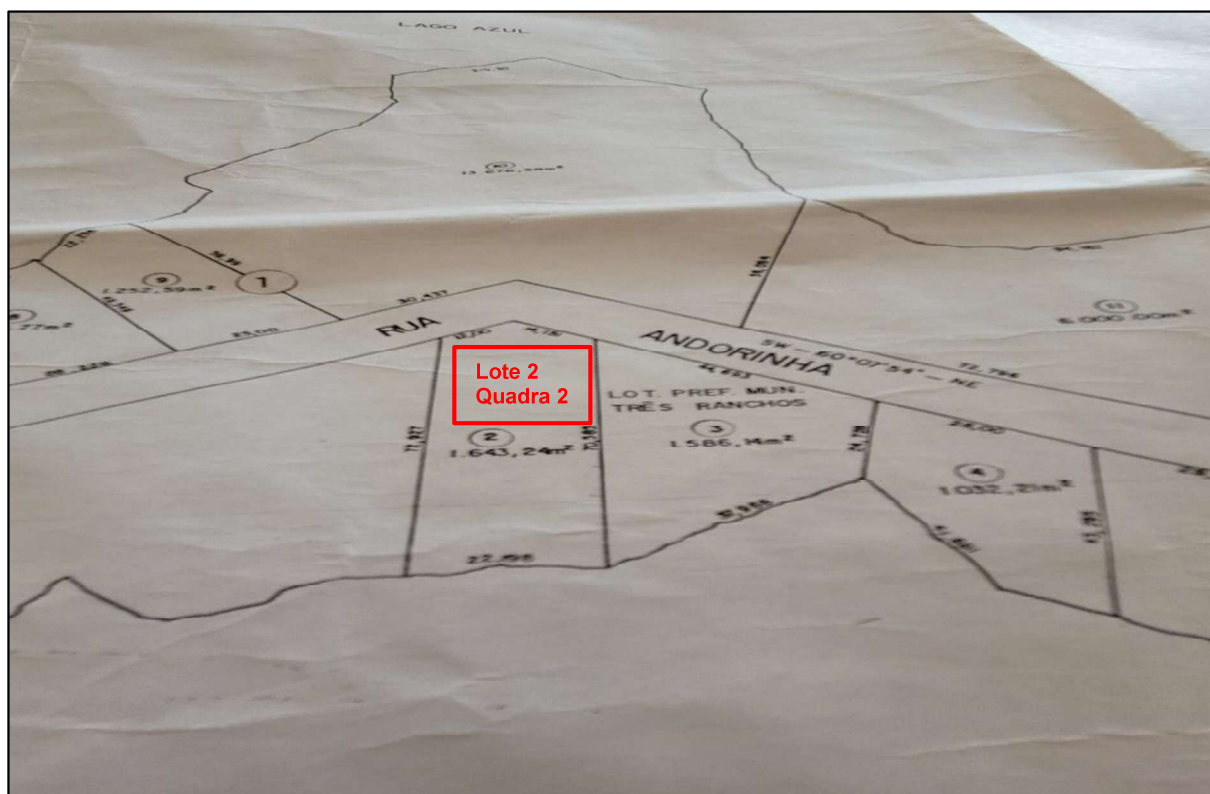
Conforme se extrai da certidão de inteiro teor, o respectivo imóvel se trata de um lote de terras situado à rua Andorinhas, à 102,526 metros avenida Baía de Três Ranchos, no loteamento Baía de Três Ranchos, zona urbana, caracterizado pelo número nº 02 da quadra nº 02, com área de 1.643,24 m². Tem como limites e confrontações a seguinte descrição: “Começa na divisa do lote nº 01 e daí, margeando o lago, segue numa distância de 22,198 metros até o lote nº 03 e daí, com o rumo de 63°25'08”NW e com distância de 70,585 metros até a rua Andorinhas, daí, com o rumo de 60°07'54”SW, segue numa distância de 14,151 metros e daí, com o rumo de 04°41'10”SE e com a distância de 12,00 metros; daí, confrontando com o lote nº 01, segue o rumo de 63°26'31”SE e com distância de 72,927 metros até a margem do lago, onde teve início esta descrição.”

O imóvel foi adquirido por Amim Farid Safatle em 1995, da empresa Três Ranchos Empreendimentos e Participações Limitada, com sede na Avenida Farid Miguel Safatle, nº 499, centro, Catalão/GO, inscrita no CNPJ-MF nº 26.676.296/0001. Tendo como título aquisitivo havido por divisão e partilha amigável, conforme escritura pública, lavrada nas Notas deste Cartório, no livro nº 37, às folhas 68 verso/80, em data de 06 de abril de 1993, posteriormente loteada, conforme R-2-1.569 de ordem, do livro 2-E Registro Geral, às folhas 238 do 1º Ofício de Notas e Registros de Imóveis de Três Ranchos/GO.

Para fins de lançamento de IPTU, menciona-se no registro municipal que este imóvel está avaliado em R\$ 4.771,97 ao valor de R\$ 2,90/m² de área, **sendo que não consta área construída no local.**

Pouco à frente, seguindo pela avenida Baía de Três Ranchos que conflui na rua andorinha encontra-se o lote avaliando (lote 2, quadra 2), conforme destacado no mapa abaixo.

Imagem 8: Indica a posição do lote de matrícula 1.858 na planta baixa do loteamento Baía de Três Ranchos



No local constatou-se que o lote apresenta a topografia acidentada coberto inteiramente vegetação nativa, sendo cercado de arame. Não há averbação de construções na matrícula do imóvel e tampouco registro de construções no cadastro imobiliário para fins de lançamento de IPTU.

Imagem 9: Imagem da frente do imóvel de matrícula 1.858.



5.1.4 Identificação e caracterização do imóvel de matrícula 1.360 do 1º Ofício de Notas e Registros de Imóveis de Três Ranchos/GO

Conforme se extraí da certidão de inteiro teor, o respectivo imóvel se trata de uma gleba de terras, situada na Fazenda “Lagoa”, em Três Ranchos/GO, com área de dois hectares e cinquenta ares (2.50.00-há) cuja propriedade encontra-se no nome de Amim Faris Safatle.

Dado que não há na referida matrícula do imóvel a sua localização em coordenadas e que nem a prefeitura e nem o cartório detém o mapa dos imóveis rurais da região, localização do deste imóvel foi obtida por meio da confrontação de terras com a Fazenda São Lazaro (código rural 935.166.000.540-4) de propriedade da sra. Lidiane Oliveira Martins de Araujo.

Segundo informado pelo 1º Ofício de Notas e Registros de Imóveis de Três Ranchos/GO, a Fazenda São Lazaro possui as seguintes confrontações, em que se destaca as coordenadas de confrontação da propriedade do sr. Amim Farid Safatle (seguimento entre os vértices 123 e 124):

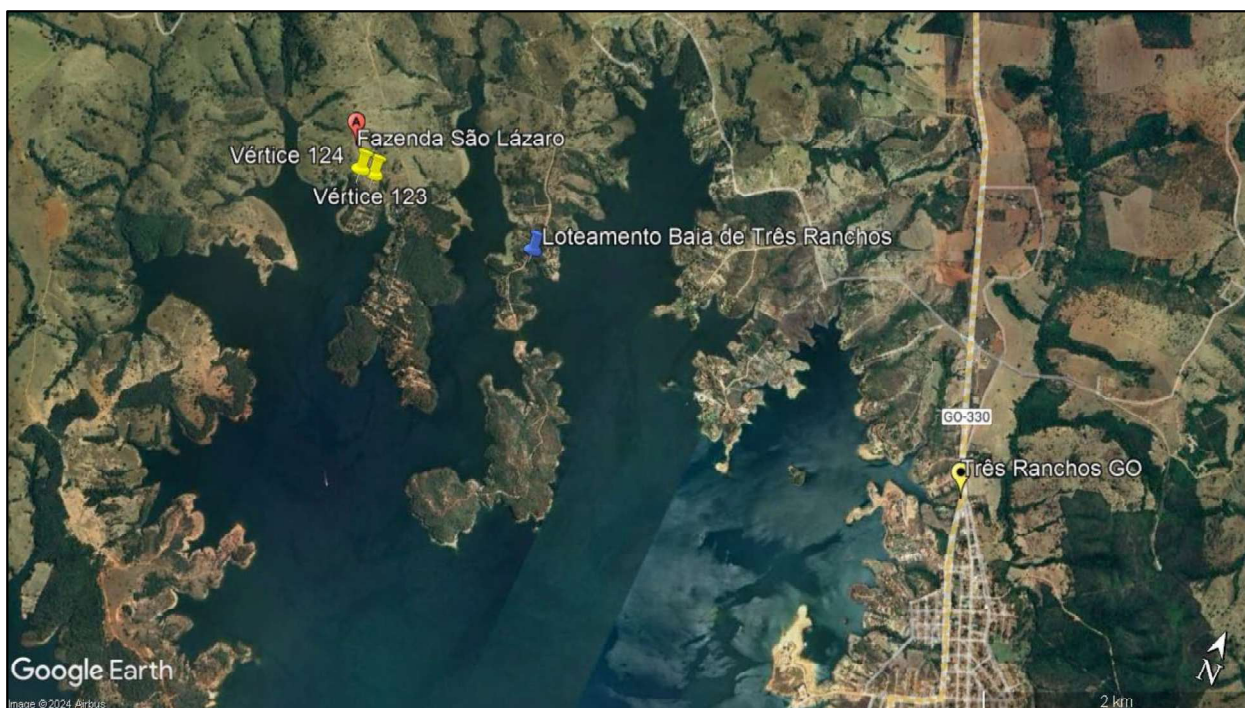
“Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 137 de coordenadas N 7.970.170,31m. e E 200.607,56m., situado no limite norte da gleba, confrontando com espólio de José Filho Neto, deste, segue com azimuth de 127°00’50” e distancia de 145,23m., ate o vértice 138 de coordenadas N 7.970.082,88m. e E 200.723,52m.; deste, segue com azimuth de 66°57’04” e distancia de 114,21m., ate o vértice 139 de coordenadas N 7.970.127,60m. e E 200.828,61m.; deste, segue com azimuth de 146°37’32” e distancia de 32,83m., confrontando neste trecho com o espólio de José Filho Neto; ate o vértice 140 de coordenadas N 7.970.100,19m. e E 200.846,67m.; deste segue ate o vértice 169 de coordenadas N 7.969.605,93m. e E 201.118,83m., confrontando com pela margem esquerda da Barragem de Emborcação; deste, segue com azimuth de 296°44’43” e distancia de 53,06m ate o vértice 170 de coordenadas N 7.969.629,81m. e E 201.071,44m., deste, segue com azimuth de 221°34’23” e distancia de 100,10m., ate o vértice 171 de coordenadas N 7.969.554,92m. e E 201.005,02m.; deste, segue com azimuth de 237°51’13” e distancia de 13,01m. ate o vértice 7 de coordenadas N 7.969.548,00m. e E 200.994,00 m.; deste, segue com azimuth de 234°12’39” e distancia de 25,84m. ate o vértice 172 de coordenadas N 7.969.532,89m. e E 200.973,04m.; deste,

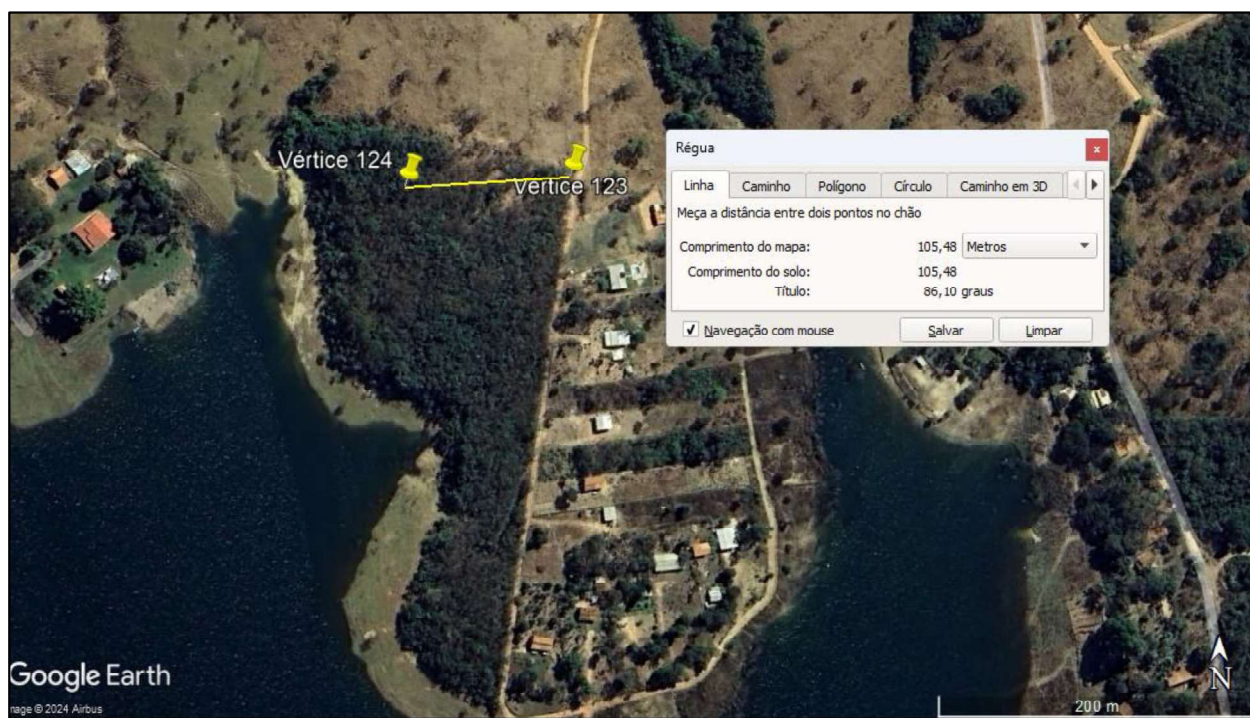
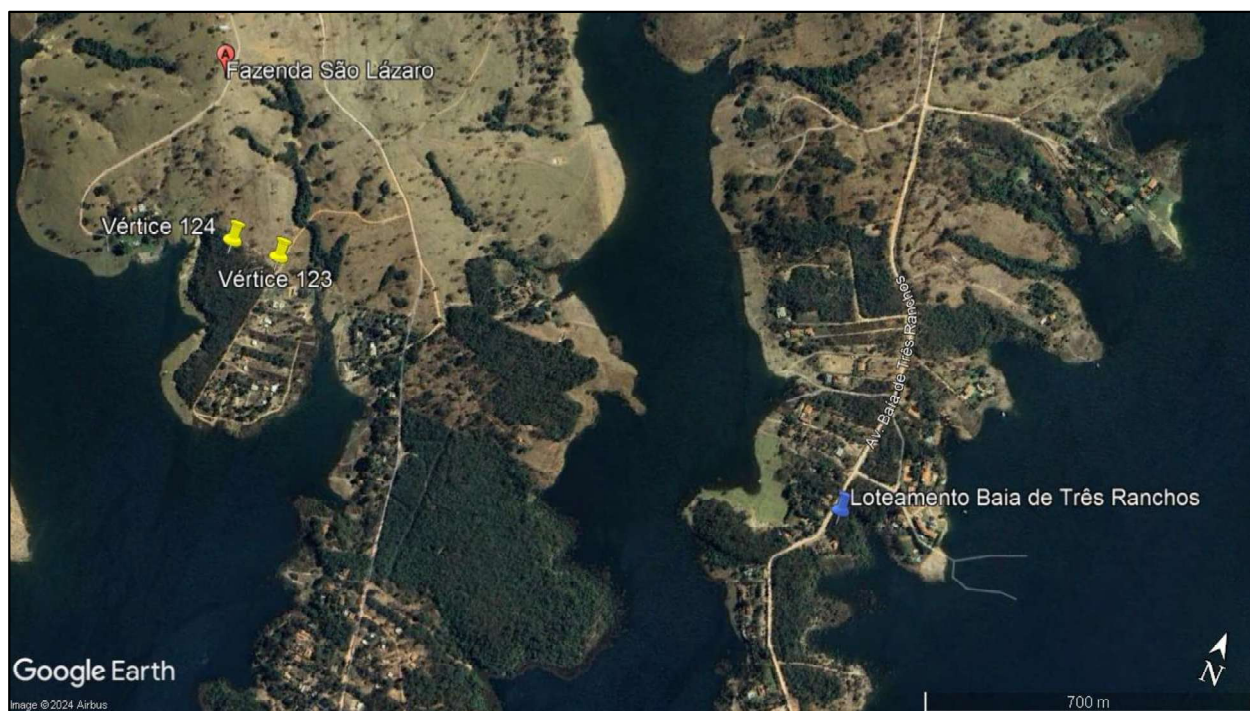
segue com azimuth de $230^{\circ}15'22''$ e distancia de 49,05m., ate o vértice 173 de coordenadas N 7.969.501,53m. e E 200.935,33m.; deste, segue com azimuth de $146^{\circ}07'04''$ e distancia de 38,82m. ate o vértice 234 de coordenadas N 7.969.469,30m. e E 200.956,97m.; deste, segue com azimuth de $145^{\circ}50'15''$ e distancia de 33,44m., ate o vértice 236, de coordenadas N 7.969.441,63m. e E 200.975,75m.; deste, segue com azimuth de $146^{\circ}33'57''$ e distancia de 19,45m., ate o vértice 174 de coordenadas N 7.969.425,40m. e E 200.986,46m.; deste segue com azimuth de $161^{\circ}26'50''$ e distancia de 9,96m., confrontando neste trecho com as glebas-1 de Margarida Rosa de Jesus; gleba-2 de Maysa Rosa Neto Luiz e gleba-3 de João José Neto ate o vértice 175 de coordenadas N 7.969.416,21m. e E 200.989,55m.; deste, segue com azimuth de $211^{\circ}35'28''$ e distancia de 65,65m., ate o vértice 177 de coordenadas N 7.969.360,29m. e E 200.955,15m.; deste, segue com azimuth de $213^{\circ}53'16''$ e distancia de 41,21m., ate o vértice 178 de coordenadas N N 7.969.326,09m. e E 200.932,18m.; deste, segue com azimuth de $269^{\circ}06'34''$ e distancia de 8,82m., ate o vértice 179 de coordenadas N 7.969.325,95m. e E 200.923,36m.; deste, segue com azimuth de $254^{\circ}26'20''$ e distancia de 36,44m., ate o vértice 180 de coordenadas N 7.969.316,17m. e E 200.888,26m.; deste, segue com azimuth de $254^{\circ}26'03''$ e distancia de 12,15m., ate o vértice 113 de coordenadas N 7.969.312,91m. e E 200.876,55m.; deste, segue com azimuth de $350^{\circ}03'55''$ e distancia de 37,39m. ate o vértice 114 de coordenadas N 7.969.349,74m. e E 200.870,10m.; deste, segue com azimuth de $254^{\circ}42'44''$ e distancia de 36,52m. ate o vértice 220 de coordenadas N 7.969.340,11m. e E 200.834,88m.; deste, segue com azimuth de $254^{\circ}45'51''$ e distancia de 99,96m., confrontando neste trecho com Alexandre Lemos Barros, ate o vértice 115 de coordenadas N 7.969.313,84m. e E 200.738,43m., deste, segue confrontando pela margem esquerda da Barragem de Emborcação ate o vértice 122, de coordenadas N 7.969.315,36m. e E 200.638,50m.; deste, segue com azimuth de $236^{\circ}57'50''$ e distancia de 17,35m., ate o vértice 181 de coordenadas N 7.969.305,90 m. e E 200.623,96m.; deste, segue com azimuth de $250^{\circ}53'25''$ e distancia de 108,26m., ate o vértice 123 de coordenadas N 7.969.270,46m. e E 200.521,66m.; deste, segue com azimuth de $265^{\circ}46'39''$ e distancia de 105,95m., confrontando neste trecho com Amim Farid Safatle, ate o vértice 124 de coordenadas N 7.969.262,66m. e E 200.416,00m.; deste segue confrontando pela margem esquerda da Barragem de Emborcação ate o vértice 128 de coordenadas N 7.969.345,31m. e E 200.388,26m.; deste, segue com azimuth de $339^{\circ}53'11''$ e distancia de 205,28m. ate o vértice 202 de coordenadas N 7.969.538,07m. e E 200.317,67m.; deste, segue com azimuth de $339^{\circ}43'26''$ e distancia de 185,91m. ate o vértice 130 de coordenadas N 7.969.712,46m.

e E 200.253,25m.; deste, segue com azimuth de $309^{\circ}18'25''$ e distancia de 219,27m. ate o vértice 131 de coordenadas N 7.969.851,36m. e E 200.083,58m.; deste, segue com azimuth de $359^{\circ}06,22''$ e distancia de 36,92m. ate o vértice 132 de coordenadas N 7.969.888,28m. e E 200.083,01m.; deste, segue com azimuth de $24^{\circ}37'51''$ e distancia de 20,46m., ate o vértice 133 de coordenadas N 7.969.906,87m. e E 200.091,53m.; deste, segue com azimuth de $24^{\circ}37'51''$ e distancia de 20,46m., ate o vértice 134, de coordenadas N 7.969.925,47m. e E 200.100,06m.; deste, segue com azimuth de $45^{\circ}04'46''$ e distancia de 53,12m., ate o vértice 135 de coordenadas N 7.969.962,98m. e E 200.137,68m.; deste, segue com azimuth de $48^{\circ}07'09''$ e distancia de 182,95m. ate o vértice 136 de coordenadas N 7.970.085,11m. e E 200.273,88m.; deste, segue com azimuth de $75^{\circ}40'32''$ e distancia de 344,38m. confrontando neste trecho com Elcio Galdino Pereira ate o vértice 137 de coordenadas N 7.970.170,31m. e E 200.607,53m.; ponto inicial deste perímetro.”

Traçando as coordenadas de confrontação da Fazenda São Lázaro com a propriedade de Amim Farid Safatle é possível constatar que se trata de uma área rural com acesso ao lago, coberta pela vegetação nativa e, tendo como referência a proximidade ao loteamento Baía de Três Ranchos, está a uma distância aproximada de 13km da cidade de Três Ranchos/GO. Destacam-se as imagens abaixo.

Imagem 10: Vista aérea e linha de confrontação do imóvel de matrícula 1.360 com a Fazenda São Lázaro, zona rural de Três Ranchos/GO. Fonte: Google Earth Pro.





6. DA AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

6.1 Método Comparativo Direto

A avaliação do bem contemplou a pesquisa de mercado de imóveis tipo chácara, majoritariamente com acesso ao lago, na região urbana e/ou rural de Três Ranchos/GO, sendo ainda considerado um percentual de deságio de 20% para a oferta de mercado das

amostras selecionadas, devido a constatação de haver baixa liquidez de venda, ou seja, quando a concretização de venda demorará mais de um ano. Ressalta-se que este trabalho não considerou a condição de liquidação forçada¹, por não ter sido solicitado aos trabalhos da perícia.

As amostras desta avaliação foram tratadas com os seguintes fatores de homogeneização, sendo selecionadas os imóveis de comparação descritos abaixo:

- F1: OFERTA (considera o deságio para o valor de oferta);
- F2: LOCALIZAÇÃO (considera a proximidade ao centro da cidade);
- F3: TOPOGRAFIA (considera o nível de irregularidades topográficas da região);

Imóvel 1:

Chácara com acesso ao lago na região do Otto	
Área:	12.000m ²
Valor:	R\$320.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$26,67
Fator de homogeneização OFERTA:	0,80
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	0,50
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA:	1,00

Fonte: Marilene Rosa corretora (64) 98155-7982

Imóvel 2:

Chácara com acesso ao lago próximo a pousada do salim (antes da entrada da cidade)	
Área:	14.997m ²
Valor:	R\$400.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$26,67
Fator de homogeneização OFERTA:	0,80
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	0,50
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA:	1,00

Fonte: Marilene corretora (64) 98155-7982

Imóvel 3:

Chácara com acesso ao lago e com terraplanagem pronta a 2 km de três ranchos	
Área:	2.200m ²
Valor:	R\$125.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$56,82
Fator de homogeneização OFERTA:	0,80
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	0,50
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA:	0,50

Fonte: Denisson Pereira Rezende corretor (64) 99988-3189

Imóvel 4:

¹ Condição relativa a hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.

Chácara situada na Fazenda "Lagoa" confrontando com a Rodovia Go - 330

Área:	910m ²
Valor:	R\$40.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$43,96
Fator de homogeneização OFERTA:	0,80
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	0,50
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA:	0,50

Fonte: https://mg.olx.com.br/regiao-de-uberlandia-e-uberaba/terrenos/chacara-em-tres-ranchos-goias-1301574356?lis=listing_no_category

Imóvel 5:

Chácara 55 - lote 2 na Avenida Península do Lago - Loteamento Nova Vertentes

Área:	600m ²
Valor:	R\$36.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$60,00
Fator de homogeneização OFERTA:	0,80
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	0,50
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA:	0,50

Fonte: https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/vende-se-terreno-de-600m2-em-tres-ranchos-goias-1309254059?lis=listing_no_category

A tabela abaixo apresenta o valor do metro quadrado das amostras selecionadas considerando os fatores de homogeneização.

Tabela 1: Homogeneização das amostras selecionadas

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	26,67	0,80	0,50	1,00	10,67
2	26,67	0,80	0,50	1,00	10,67
3	56,82	0,80	0,50	0,50	11,36
4	43,96	0,80	0,50	0,50	8,79
5	60,00	0,80	0,50	0,50	12,00

A partir disso, tem-se os valores homogeneizados (X_i), em R\$/m², para a média² e o desvio padrão³ correspondendo a $X = 10,70$ e $S = 1,20$.

Verifica-se a aceitação dos valores homogeneizados (R\$/m²) pelo *Critério Excludente de Chauvenet* em que o quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de *Chauvenet*.

$$\text{Ou seja, } d = |X_i - X|/S < VC$$

² Média: $X = \sum(X_i)/n$

³ Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$

Assim, tem-se que o valor crítico para 5 amostras, segundo Tabela de Chauvenet apresentada abaixo é $VC = 1,65$, sendo todas as amostras validadas pelo método empregado.

Amostra 1: $d = 10,67 - 10,70 / 1,20 = 0,03 < 1,65$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d = 10,67 - 10,70 / 1,20 = 0,02 < 1,65$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d = 11,36 - 10,70 / 1,20 = 0,55 < 1,65$	(amostra pertinente)
Amostra 4: $d = 8,79 - 10,70 / 1,20 = 1,59 < 1,65$	(amostra pertinente)
Amostra 5: $d = 12,00 - 10,70 / 1,20 = 1,08 < 1,65$	(amostra pertinente)

Para o modelo, ainda se faz necessário encontrar os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) que são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar o valor R\$/m² do imóvel avaliando.

São determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, em que tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de *Student*, para 80% de confiança e 4 (n-1) graus de liberdade.

Tem-se, portanto, os limites apresentados abaixo, em R\$/m²:

- Limite inferior do intervalo de confiança (Li):
 $Li = 10,70 - 1,53 * 1,20/\sqrt{(5 - 1)} = 9,78;$
- Limite superior do intervalo de confiança (Ls):
 $Ls = 10,70 + 1,53 * 1,20/\sqrt{(5 - 1)} = 11,62.$

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança, ou seja, temos que o campo de arbítrio se encontra entre R\$9,78 a R\$11,62

Sabe-se que o perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio, em que o valor de cada imóvel será dado segundo a seguinte equação:

Valor de mercado do imóvel = valor unitário * área do imóvel

Portanto estima-se o valor dos imóveis avaliandos conforme se segue:

- **Imóvel de Matrícula 1.860:**

Valor de mercado = R\$9,78 * 73.993,87 = R\$ 723.660,04;

- **Imóvel de Matrícula 1.859:**

Valor de mercado = R\$9,78 * 14.949,58 = R\$ 146.206,89;

- **móvel de Matrícula 1.858:**

Valor de mercado = R\$11,62 * 1.643,24 = R\$ 19.094,44;

- **Imóvel de Matrícula 1.360:**

Valor de mercado = R\$9,78 * 25.000 = R\$ 244.500,00.

7. CONCLUSÃO

Considerando o método comparativo direto de dados de mercado homogêneos por fatores, conforme descrito neste laudo pericial, estima-se o valor de mercado dos imóveis avaliados em:

- R\$ 723.660,04 para o imóvel de matrícula 1.860;
- R\$ 146.206,89 para o imóvel de matrícula 1.859;
- R\$ 19.094,44 para o imóvel de matrícula 1.858; e
- R\$ 244.500,00 para o imóvel de matrícula 1.360.

8. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente laudo de forma conclusiva, contendo 20 (vinte) páginas numeradas sequencialmente e assinada digitalmente. Coloco-me à disposição deste juízo para eventuais esclarecimentos.

Catalão/GO, 04 de junho de 2024.

Assinatura Eletrônica
AMANDA CAROLINE BELANDA
Perita Judicial

ARTHUR FELIPE BOZA
Perito Revisor

**AMANDA
CAROLINE
BELANDA**
Assinado digitalmente por AMANDA
CAROLINE BELANDA
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC OAB,
OU=37344793000176, OU=Certificado
Digital, OU=Assinatura Tipo A3, OU=
ADVOGADO, CN=AMANDA
CAROLINE BELANDA
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2024.06.04 18:11:51-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 12.0.2