

Processo: 5177397-14.2021.8.09.0158
 Movimentacao 46 : Juntada de Documento
 Arquivo 1 : laudo_pericial_5177397-14.2021.8.09.0158.pdf



KALLIL Consultoria & Assessoria Imobiliária

AO JUÍZO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANTÔNIO DO DESCOBERTO/
 GO

Protocolo: 5177397-14.2021.8.09.0158

PAULO KALLIL RIBEIRO, perito nomeado por este Juízo e qualificado nos autos, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência apresentar o

LAUDO PERICIAL

pelo que faz nos termos a seguir aduzidos.

Primeiramente, vale destacar que este laudo está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de laudo pericial e regulamentam a sua forma de elaboração.

KALLIL – Consultoria e Assessoria Imobiliária

Corretor de Imóveis e Perito Avaliador

paulokallil@gmail.com (81) 99924-0996

Página 2 de 14



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 21/03/2022 17:24:27

Assinado por CLEITON DA SILVA PENHA ROCHA

Validação pelo código: 15403563879179524, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>

Valor: R\$ 166.990,31
 PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Civil
 SANTO ANTONIO DO DESCOBERTO - 2ª VARA CÍVEL
 Usuário: ANTONIA MACHADO DOS SANTOS - Data: 26/07/2022 14:22:50



KALLIL Consultoria & Assessoria Imobiliária

Valor: R\$ 166.990,31
 PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Civil
 SANTO ANTONIO DO DESCOBERTO - 2ª VARA CIVEL
 Usuário: ANTONIA MACHADO DOS SANTOS - Data: 26/07/2022 14:22:00

1. FINALIDADE

A finalidade do presente laudo é a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando, assim como das benfeitorias nele existentes, para fins judiciais.

2. DO IMÓVEL AVALIANDO

Imóvel 1: O Quinhão de terras de nº 02, situada na Fazenda denominada, BURITI OU MAMÃO, deste município, com a área de 2 alqueires e cinco décimos (2,5) em cultura de nove (9) alqueires em campos, Certidão de Inteiro Teor da Matrícula do Imóvel, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santo Antônio do Descoberto lavrada sob a **matrícula nº 6.913**;

Imóvel 2: Uma propriedade Rural situada na Fazenda denominada BURITI OU MAMÃO, lugar BARRIGUDA, deste município, constituída de um sítio com cada de morada, paio, monjolo, rêgo d'água, currais e quintal com plantações úteis, situada na Fazenda "Buriti ou Mamão", no lugar denominado "Barriguda", bem como três (3) Glebas de terras, na Fazenda acima citada, que assim se descrevem: 1ª Gleba: com a área de 6,8 alqueires de cultura de 2ª classe e 18 alqueires de Campos; 2ª Gleba com a área de 1(hum) alqueire e 40 (quarenta) litros de cultura; 3ª Gleba: com a área de 6,92 alqueires," Certidão de Inteiro Teor da Matrícula do Imóvel, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santo Antônio do Descoberto lavrada sob a **matrícula nº 6.915**;

Imóvel 3: Uma gleba de terras com denominação de "GLEBA 03", situada na Fazenda denominada SITIO NOVO OU MAMÃO, deste município, com a área de 6,10 alqueires," Certidão de Inteiro Teor da Matrícula do Imóvel, do Cartório

KALLIL – Consultoria e Assessoria Imobiliária

Corretor de Imóveis e Perito Avaliador

paulckallil@gmail.com (61) 99924-0996

Página 3 de 14



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 21/03/2022 17:24:27

Assinado por CLEITON DA SILVA PENHA ROCHA

Validação pelo código: 15403563879179626, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



KALLIL Consultoria & Assessoria Imobiliária

Valor: R\$ 166.990,31
 PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Civil
 SANTO ANTONIO DO DESCOBERTO - 2ª VARA CIVIL
 Usuário: ANTONIA MACHADO DOS SANTOS - Data: 26/07/2022 14:22:50

de Registro de Imóveis da Comarca de Santo Antônio do Descoberto lavrada sob a matrícula nº 6.917;

Vistoria realizada no dia 21 de fevereiro de 2022, no período vespertino. Nenhum representante da empresa requerente compareceu ao Fórum local no dia da perícia para que acompanhasse o trabalho. No imóvel encontrava-se a pessoa de Lázaro Consuelo Veloso, que se apresentou como proprietário do imóvel e acompanhou os trabalhos, franqueando a entrada deste perito.

3. DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

De início, vale mencionar que não foi possível delimitar geograficamente as três glebas informadas pelo requerente, tendo em vista que este profissional não é engenheiro agrimensor, pelo fato de nenhum representante da parte autora ter comparecido no local e, por fim, pelo fato do sr. Lázaro Consuelo Veloso, que se apresentou como proprietário, não saber precisar com certeza o início o fim de cada gleba, de modo que a avaliação será global, do imóvel como um todo.

A área total dos imóveis, de acordo com o que foi apresentado nas matrículas de n. 6.913, 6.915 e 6.917 (evento 42, arg. 02, 03 e 04), possui 50,72 alqueires, ou 245,5 hectares.

A Fazenda é localizada no Município de Santo Antônio do Descoberto, perto da região conhecida como Serra Dourada, já próximo ao Município de Nova Gama/GO, e tem fácil acesso, apesar da dificuldade deste perito em encontrar a localização do imóvel, tendo em vista que não lhe foi passado nenhum ponto de referência, tendo de se valer da contratação de um engenheiro agrimensor para

KALLIL – Consultoria e Assessoria Imobiliária

Corretor de Imóveis e Perito Avaliador

paulokallil@gmail.com (61) 99924-0996

Página 4 de 14



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 21/03/2022 17:24:27

Assinado por CLEITON DA SILVA PENHA ROCHA

Validação pelo código: 15403563879179526, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



KALLIL Consultoria & Assessoria Imobiliária

Valor: R\$ 166.990,31
 PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Civil
 SANTO ANTONIO DO DESCOBERTO - 2ª VARA CIVEL
 Usuário: ANTONIA MACHADO DOS SANTOS - Data: 26/07/2022 14:22:00

localização do imóvel através de coordenadas geográficas, além de procurar informações verbalmente quando chegado na região.

A topografia do imóvel é aproximadamente 80% plana ou semi-plana, ideal para o plantio de grandes colheitas, como soja, sorgo e milho. De acordo com o sr. Lázaro, a fazenda possui o sistema de pivô para irrigação de plantações com toda documentação já aprovada pelos órgãos competentes, "pivô outorgado", apesar de não ter sido apresentada essa documentação quando da visita.

No dia da visita havia na terra a plantação de milho, por estar na época da "safrinha", estando a plantação aparentemente saudável a olhos leigos, como os deste corretor para plantações.

A Fazenda é rica em água, possuindo nascente, rio, lago em represa, tanques de peixes e rego d'água com uma cachoeira, fazendo com que o sistema de irrigação seja eficiente e que em períodos de estiagem a terra possa ser tratada adequadamente.

A vegetação da área que não é destinada ao plantio e das construções é típica do cerrado.

Área toda cercada em arame liso e estacas em madeira.

Me foi dito que a área de plantio do imóvel estava arrendada para produtores agrícolas, mas não me foi informado o valor do arrendamento ou apresentado o contrato, o que comprova o alto valor econômico do imóvel, mesmo que não explorado pessoalmente pelo proprietário.

3.1 Das Benfeitorias:

Consta no imóvel a edificação de uma casa sede com 4 (quatro) quartos, dos quais 02 (dois) são suítes, sala, cozinha, banheiro social, varanda, com área construída de aproximadamente 300m² (trezentos metros quadrados). A

1 Termo utilizado entre um período e outro da safra de plantação de soja.

KALLIL – Consultoria e Assessoria Imobiliária

Corretor de Imóveis e Perito Avaliador

paulokallil@gmail.com (61) 99924-0996

Página 5 de 14



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 21/03/2022 17:24:27

Assinado por CLEITON DA SILVA PENHA ROCHA

Validação pelo código: 15403563879179526, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



KALLIL Consultoria & Assessoria Imobiliária

construção está em bom estado de conservação, apenas com o desgaste de uso natural do tempo. A edificação é de alvenaria, com o telhamento em telhas de barro colonial, janela e portas em madeira, piso em revestimento cerâmico e de pedra ardósia.

Além da casa sede, o imóvel possui:

- a) área de lazer com piscina com revestimento cerâmico e aquecimento;
- b) quiosque gourmet com churrasqueira e sala de jogos;
- c) edificação independente com oito suítes para hospedagem, em bom estado de conservação e aproximadamente 250m²;
- d) canil para vários cães;
- e) duas casas para funcionários;
- f) Um curral em aroeira, coberto e calçado, em bom estado de conservação;
- g) Dois galpões cobertos em bom estado de conservação;
- h) Reservatório de 60.000 litros de água;
- i) Uma represa grande, com a barragem feita em concreto com pista de caminhada ao redor, toda pavimentada. Ao redor de toda a barragem possui uma lateral de concreto para proteção. Essa barragem tem capacidade de trabalhar a irrigação da propriedade.
- j) 3 tanques para criação de peixe.

Nas áreas onde inexistem benfeitorias o imóvel é todo gramado, possuindo a grama bom trato, além de pomares avulsos pela propriedade, além de árvores nativas do cerrado, como pequi.

Acerca das benfeitorias realizadas, não foram apresentadas documentações com responsabilidade técnica, tais como ART, ou seja, não pode-se garantir a infraestrutura das benfeitorias feitas no terreno.

KALLIL – Consultoria e Assessoria Imobiliária

Corretor de Imóveis e Perito Avaliador

paulokallil@gmail.com (61) 99924-0996

Página 6 de 14

Valor: R\$ 166.990,31
 PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Civil
 SANTO ANTONIO DO DESCOBERTO - 2ª VARA CIVIL
 Usuário: ANTONIA MACHADO DOS SANTOS - Data: 26/07/2022 14:22:50



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 21/03/2022 17:24:27

Assinado por CLEITON DA SILVA PENHA ROCHA

Validação pelo código: 15403563879179526, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



KALLIL Consultoria & Assessoria Imobiliária

Valor: R\$ 166.990,31
 PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Civil
 SANTO ANTONIO DO DESCOBERTO - 2ª VARA CIVIL
 Usuário: ANTONIA MACHADO DOS SANTOS - Data: 26/07/2022 14:22:00

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

O imóvel avaliado possui uma boa localização próximo a cidade de Santo Antônio do Descoberto, próximo ao entorno de Brasília, possui uma boa topografia, bom solo para diversos plantios, possui um grande potencial agrícola. O imóvel tem uma abundância em água, que valoriza ainda mais a propriedade.

Tem grande potencial para exploração da agricultura de grãos e pode, ainda, ser destinado à criação de gado, caso ocorra o manejo adequado do solo, com o plantio de pastagem adequada.

Há potencial de exploração turística, com a criação de empreendimentos do tipo hotel fazenda, entre outros.

5. METODOLOGIA EMPREGADA:

O critério técnico que sustentou a determinação de valor e correspondente mensuração dos elementos patrimoniais envolvidos no presente Laudo, foi o Método Direto Comparativo de Dados de Mercado, que convalida o valor estabelecido. O Método Direto Comparativo de Dados de Mercado é utilizado, quando se dispõe de dados amostrais que permitam a formação de um modelo com tratamento inferência.

Para tanto, é pesquisado imóveis semelhantes na região, indagado aos proprietários, sem compromisso, o preço de eventual venda, avaliado as benfeitorias existentes além do potencial que o imóvel possui, se apenas para agricultura, se prestável para criação de animais, exploração turística, entre outros.

KALLIL – Consultoria e Assessoria Imobiliária

Corretor de Imóveis e Perito Avaliador

paulokallil@gmail.com (61) 99924-0996

Página 7 de 14



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 21/03/2022 17:24:27

Assinado por CLEITON DA SILVA PENHA ROCHA

Validação pelo código: 15403563879179526, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>

Processo: 5177397-14.2021.8.09.0158
 Movimentacao 46 : Juntada de Documento
 Arquivo 1 : laudo_pericial_5177397-14.2021.8.09.0158.pdf



KALLIL Consultoria & Assessoria Imobiliária

Valor: R\$ 156.993,31
 PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Civil
 SANTO ANTONIO DO DESCOBERTO - 2ª VARA CIVIL
 Usuário: ANTONIA MACHADO DOS SANTOS - Data: 26/07/2022 14:22:50

6. CONCLUSÃO:

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normalizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do mercado imobiliário, estipulo o preço do hectare dos imóveis periciando em R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais) cada.

Logo, em conclusão, o valor total do imóvel, considerando que ele possui 245,5 hectares, é de R\$ 15.957.500,00 (quinze milhões, novecentos e cinquenta e sete mil e quinhentos reais).

Sem mais para o momento, encerro o presente laudo.

Nesses termos, pede deferimento.

Santo Antônio do Descoberto-GO, 21 de março de 2022.


 Paulo Kallil Ribeiro
 Corretor de Imóveis
 CRECI 14.211

PAULO KALLIL RIBEIRO

Corretor de Imóveis

Creci nº 14211 DF - 8ª Região

Creci nº 27550 GO - 5ª Região

KALLIL – Consultoria e Assessoria Imobiliária

Corretor de Imóveis e Perito Avaliador

paulokallil@gmail.com (61) 99924-0996

Página 6 de 14



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 21/03/2022 17:24:27

Assinado por CLEITON DA SILVA PENHA ROCHA

Validação pelo código: 15403563879179626, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>

Processo: 5177397-14.2021.8.09.0158
 Movimentacao 46 : Juntada de Documento
 Arquivo 1 : laudo_pericial_5177397-14.2021.8.09.0158.pdf



KALLIL Consultoria & Assessoria Imobiliária

ACERVO FOTOGRÁFICO



CASA E ÁREA DE LAZER

KALLIL – Consultoria e Assessoria Imobiliária

Corretor de Imóveis e Perito Avaliador

paulckallil@gmail.com (81) 99924-0996

Página 3 de 14

Valor: R\$ 166.990,31
 PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Civil
 SANTO ANTONIO DO DESCOBERTO - 2ª VARA CIVIL
 Usuário: ANTONIA MACHADO DOS SANTOS - Data: 26/07/2022 14:22:50



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 21/03/2022 17:24:27

Assinado por CLEITON DA SILVA PENHA ROCHA

Validação pelo código: 15403583879179529, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>

Processo: 5177397-14.2021.8.09.0158
 Movimentacao 46 : Juntada de Documento
 Arquivo 1 : laudo_pericial_5177397-14.2021.8.09.0158.pdf



KALLIL Consultoria & Assessoria Imobiliária

Valor: R\$ 166.990,31
 PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Civil
 SANTO ANTONIO DO DESCOBERTO - 2ª VARA CIVEL
 Usuário: ANTONIA MACHADO DOS SANTOS - Data: 26/07/2022 14:22:00



KALLIL – Consultoria e Assessoria Imobiliária

Corretor de Imóveis e Perito Avaliador

paulokallil@gmail.com (61) 99924-0996

Página 10 de 14



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 21/03/2022 17:24:27

Assinado por CLEITON DA SILVA PENHA ROCHA

Validação pelo código: 15403583879179629, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>

Processo: 5177397-14.2021.8.09.0158
 Movimentacao 46 : Juntada de Documento
 Arquivo 1 : laudo_pericial_5177397-14.2021.8.09.0158.pdf



KALLIL Consultoria & Assessoria Imobiliária

Valor: R\$ 166.990,31
 PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Civil
 SANTO ANTONIO DO DESCOBERTO - 2ª VARA CIVEL
 Usuário: ANTONIA MACHADO DOS SANTOS - Data: 26/07/2022 14:22:00



KALLIL – Consultoria e Assessoria Imobiliária

Corretor de Imóveis e Perito Avaliador

paulokallil@gmail.com (61) 99924-0996

Página 11 de 14



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 21/03/2022 17:24:27

Assinado por CLEITON DA SILVA PENHA ROCHA

Validação pelo código: 16403563879179629, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>

Processo: 5177397-14.2021.8.09.0158
 Movimentacao 46 : Juntada de Documento
 Arquivo 1 : laudo_pericial_5177397-14.2021.8.09.0158.pdf



KALLIL Consultoria & Assessoria Imobiliária

Valor: R\$ 166.990,31
 PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Civil
 SANTO ANTONIO DO DESCOBERTO - 2ª VARA CIVEL
 Usuário: ANTONIA MACHADO DOS SANTOS - Data: 26/07/2022 14:22:00



KALLIL – Consultoria e Assessoria Imobiliária

Corretor de Imóveis e Perito Avaliador

paulokallil@gmail.com (61) 99924-0996

Página 12 de 14



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 21/03/2022 17:24:27

Assinado por CLEITON DA SILVA PENHA ROCHA

Validação pelo código: 15403583879179629, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>

Processo: 5177397-14.2021.8.09.0158
 Movimentação 46 : Juntada de Documento
 Arquivo 1 : laudo_pericial_5177397-14.2021.8.09.0158.pdf



KALLIL Consultoria & Assessoria Imobiliária

Valor: R\$ 166.990,31
 PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Civil
 SANTO ANTONIO DO DESCOBERTO - 2ª VARA CIVIL
 Usuário: ANTONIA MACHADO DOS SANTOS - Data: 26/07/2022 14:22:00



KALLIL – Consultoria e Assessoria Imobiliária

Corretor de Imóveis e Perito Avaliador

paulckallil@gmail.com (61) 99924-0996

Página 13 de 14



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 21/03/2022 17:24:27

Assinado por CLEITON DA SILVA PENHA ROCHA

Validação pelo código: 15403563879179629, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>

Processo: 5177397-14.2021.8.09.0158
 Movimentacao 46 : Juntada de Documento
 Arquivo 1 : laudo_pericial_5177397-14.2021.8.09.0158.pdf



KALLIL Consultoria & Assessoria Imobiliária

Valor: R\$ 166.990,31
 PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Civil
 SANTO ANTONIO DO DESCOBERTO - 2ª VARA CIVIL
 Usuário: ANTONIA MACHADO DOS SANTOS - Data: 26/07/2022 14:22:00



KALLIL – Consultoria e Assessoria Imobiliária

Corretor de Imóveis e Perito Avaliador

paulokallil@gmail.com (61) 99924-0996

Página 14 de 14



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 21/03/2022 17:24:27

Assinado por CLEITON DA SILVA PENHA ROCHA

Validação pelo código: 15403563879179529, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>