



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS**  
6ª Unidade de Processamento Judicial (UPJ) das Varas Cíveis da Comarca de Goiânia  
Avenida Olinda, Qd. G, Lt. 04 - Fórum Cível, , Sl. 626, Park Lozandes, Goiânia - Goiás, CEP: 74884120.  
Tel.: (62) 3018-6677, e-mail: 6upjcivel.audiencia@tjgo.jus.br

## **EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO JUDICIAL**

### **PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS**

**Autos nº 5075527-58.2018.8.09.0051**

**Exequente (s): BANCO DO BRASIL S/A**

**Parte (s) Executada (s): TAPUIA LTDA E OUTRO (S)**

**Juiz:** Dr. SANDRO CÁSSIO DE MELO FAGUNDES - Titular da 28ª vara/6ª UPJ das Varas Cíveis da Comarca de Goiânia/GO.

Edital de 1º e 2º Leilões de **bem imóvel** e para intimação dos **Executados, TAPUIA LTDA, CERÂMICA TAPUIA LTDA, Ary Lobo de Almeida e Rita Helena de Assis Almeida**, expedido na Ação de execução de Título Extrajudicial no **processo nº 5075527-58.2018.8.09.0051** em trâmite na **28ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GOIÂNIA**, cujo exequente é **BANCO DO BRASIL S.A.**

O **Doutor Sandro Cássio de Melo Fagundes, Juiz de Direito da 28ª Vara Cível de Goiânia**, faz saber a todos quanto o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, nos termos dos Art. 881 e seguintes do Código de Processo Civil, que levará a leilão, o bem abaixo descrito, pelo Leiloeiro Oficial, Geoliano de Souza Lima, Juceg 53, sendo na **modalidade eletrônica através do site [www.teleselimaleiloes.com.br](http://www.teleselimaleiloes.com.br)**, em caso de vários lotes de leilão o encerramento dos lotes ocorrerá de modo escalonado, sucessivamente, até que o último lote finalize o leilão, em condições que seguem:

#### **LOTE DE LEILÃO:**

**LOTE – Bem:** Área 01, do desmembramento da "FAZENDA BARRO BRANCO", dentro do perímetro urbano deste município, situada entre na Rodovia GO-060, com a área de (22.124,78) metros quadrados, dentro dos seguintes limites e confrontações: "Inicia-se no vértice M2, localizado entre as terras de Eneida Divina de Azeredo Abrantes com a GO-060; deste segue confrontando com Eneida Divina de Azeredo Abrantes com azimute e distância de 22º51'32" - 234,42 metros até o vértice M-3; deste segue confrontando com a APM-05/Área Verde do Residencial Santa Fé com azimute e distância de 109º48'52" - 96,66 metros até o vértice M-

Valor: R\$ 753.310,35  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 6ª UPJ VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª  
Usuário: Gislene Vieira de Sousa Watanabe - Data: 04/09/2026 18:19:38



8; deste segue confrontando com a Área 04 com azimuth e distância de 204°22'56" - 171,31 metros até o vértice M-7; deste segue confrontando com a Área 02 com azimuth e distância de 204°22'57" - 68,59 metros até o vértice M-14; deste segue confrontando com a Rodovia GO-060 com azimuth e distância de 293°01'52" - 90,15 metros até o vértice M2, onde teve o início desta descrição, registrado sob a matrícula nº 55.483, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Trindade-GO.

**Laudo de Avaliação:** Área de terreno urbano com 22.124,78 m² situada às margens da Rodovia GO-060 em Trindade-GO, juntamente com todas as suas benfeitorias, a saber:

01 guarita (pedestres e veículos), varanda, almoxarifado e banheiro (52,08 m²);

01 bicicletário e 01 refeitório com cozinha (104,38 m²);

01 casa residencial de 2 quartos, sala, cozinha americana, banheiro e garagem (114,24 m²);

07 fornos industriais (parte inferior e superior) com elevador para carrinho (2.160,00 m²);

Depósitos de produção (3.312,50 m²), de produtos acabados (340,00 m²) e de matéria-prima (375,00 m²);

Pequeno quarto inacabado (29,87 m²);

01 casa residencial principal de 3 quartos (2 suítes), varanda com churrasqueira e laje (218,00 m²);

02 caixas d'água (5.000 L e 10.000 L);

Usina de Energia Solar Fotovoltaica composta por 467 placas solares (570W, TSUN), estrutura

metálica de solo, depósito e 3 inversores Deye (dois de 100KW e um de 50KW).

#### FAZ PARTE INTEGRANTE DESTA EDITAL O LAUDO PERICIAL.

**Avaliação: R\$ 11.178.110,47 (onze milhões, cento e setenta e oito mil, cento e dez reais e quarenta e sete centavos).**

#### **ÔNUS:**

**R-1-55.483-** Trindade, 15 de junho de 2016. Nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 491.101.619, de 07 de junho de 2016, passada em Brasília-DF, revestida de todas formalidades legais e fiscais; em que figura como EMITENTE: CERÂMICA TAPUIA LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 02.472.900/0001-67, com sede na Rodovia GO-060, Km 22, Fazenda Barro Branco, zona rural, neste município; como AVALISTAS: ARY LOBO DE ALMEIDA, portador da CI.RG nº 250266 SSP/GO, inscrito no CPF/MF nº 117.663.791-68 e sua esposa RITA HELENA DE ASSIS ALMEIDA, portadora da CI.RG nº 485426 SSP/GO, inscrita no CPF/MF nº 694.275.931-72, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, empresários, residentes e domiciliados na Rua 05 (Maria B. Cruvinel), Quadra 07, Lote 75, nº 1.120, Apartamento 202, Setor Oeste, em Goiânia-GO; Assina esta Cédula, constituindo hipoteca cedular de lote urbano, de sua propriedade,

Valor: R\$ 753.310,35  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 6ª UPJ VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª  
Usuário: Gislene Vieira de Sousa Watanabe - Data: 04/09/2026 18:19:38



em garantia das obrigações assumidas pela emitente: ARY LOBO DE ALMEIDA , já qualificado; Assina também esta Cédula na qualidade de cônjuge/convivente de ARY LOBO DE ALMEIDA, para declarar que dá o seu consentimento à constituição da garantia descrita na cláusula garantias, a qual abrangerá a totalidade do referido bem, sem exclusão da parte integrante da sua meação: RITA HELENA DE ASSIS ALMEIDA , já qualificada; e como CREDOR: BANCO DO BRASIL S/A, sociedade de economia mista, inscrito no CNPJ/MF nº 00.000.000/7517-58, por sua dependência GECOR ING Brasília-DF, ou à sua ordem; o imóvel constante da presente matrícula foi dado HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU e sem concorrência de terceiros ; para a garantia da dívida no valor de R\$ 329.872,81 (Trezentos e vinte e nove mil oitocentos e oitenta e dois reais e oitenta e um centavos); que será paga em 93 (noventa e três) parcelas/prestações mensais e sucessivas, com vencimento final em 05 de maio de 2024. Com as demais cláusulas e condições da respectiva Cédula.

**Av.2-55.483-** Trindade, 15 de junho de 2016. Procedo a esta Averbação para constar que a hipoteca cedular encontra-se registrada sob o nº 7.051, do livro 03 auxiliar, deste termo.

**R-3-55.483-** Trindade, 15 de junho de 2016. Nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 491.101.620, de 07 de junho de 2016, passada em Brasília-DF, revestida de todas formalidades legais e fiscais; em que figura como EMITENTE: CERÂMICA TRINDADE LTDA , inscrita no CNPJ/MF nº 01.842.012/0001-26, com sede na Rodovia GO-060, Km 22, Fazenda Barreirinho , zona rural, neste município; como AVALISTAS: ARY LOBO DE ALMEIDA , portador da CI.RG nº 250266 SSP/GO, inscrito no CPF/MF nº 117.663.791-68 e sua esposa RITA HELENA DE ASSIS ALMEIDA, portadora da CI.RG nº 485426 SSP/GO, inscrita no CPF/MF nº 694.275.931-72, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, empresários, residentes e domiciliados na Rua 05 (Maria B. Cruvinel), Quadra 07, Lote 75, nº 1.120, Apartamento 202, Setor Oeste, em Goiânia-GO; Assina esta Cédula, constituindo hipoteca cedular de lote urbano, de sua propriedade, em garantia das obrigações assumidas pela emitente: ARY LOBO DE ALMEIDA , já qualificado; Assina também esta Cédula na qualidade de cônjuge/convivente de ARY LOBO DE ALMEIDA, para declarar que dá o seu consentimento à constituição da garantia descrita na cláusula garantias, a qual abrangerá a totalidade do referido bem, sem exclusão da parte integrante da sua meação: RITA HELENA DE ASSIS ALMEIDA , já qualificada; e como CREDOR: BANCO DO BRASIL S/A, sociedade de economia mista, inscrito no CNPJ/MF nº 00.000.000/7517-58, por sua dependência GECOR ING Brasília-DF, ou à sua ordem; o imóvel constante da presente matrícula foi dado HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO GRAU e sem concorrência de terceiros ; para a garantia da dívida no valor de R\$ 679.863,25 (Seiscentos e setenta e nove mil oitocentos e sessenta e três reais e vinte e cinco centavos); que será paga em 93 (noventa e três) parcelas/prestações mensais e sucessivas, com vencimento final em 05 de maio de 2024. Com as demais cláusulas e condições da respectiva Cédula.

**Av.4-55.483-** Trindade, 15 de junho de 2016. Procedo a esta Averbação para constar que a hipoteca cedular encontra-se registrada sob o nº 7.052, do livro 03 auxiliar, deste termo.

**R-5-55.483-** Trindade, 15 de junho de 2016. Nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 491.101.621, de 07 de junho de 2016, passada em Brasília-DF, revestida de todas formalidades legais e fiscais; em que figura como EMITENTE: CERÂMICA TRINDADE LTDA , inscrita no CNPJ/MF nº 01.842.012/0001-26, com sede na Rodovia GO-060, Km 22, Fazenda Barreirinho , zona rural, neste município; como AVALISTAS: ARY LOBO DE ALMEIDA , portador da CI.RG nº 250266 SSP/GO, inscrito no CPF/MF nº 117.663.791-68 e sua esposa RITA HELENA DE ASSIS ALMEIDA, portadora da CI.RG nº 485426 SSP/GO, inscrita no CPF/MF nº 694.275.931-72, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, empresários, residentes e domiciliados na Rua 05 (Maria B. Cruvinel), Quadra 07, Lote 75, nº 1.120, Apartamento 202, Setor Oeste, em Goiânia-GO; Assina esta Cédula, constituindo hipoteca cedular de lote urbano, de sua propriedade, em garantia das obrigações assumidas pela emitente: ARY LOBO DE ALMEIDA , já qualificado; Assina também esta Cédula na qualidade de cônjuge/convivente de ARY LOBO DE ALMEIDA, para declarar que dá o seu consentimento à constituição da garantia descrita na cláusula garantias, a qual abrangerá a totalidade do referido bem, sem exclusão da parte integrante da sua meação: RITA HELENA DE ASSIS ALMEIDA , já qualificada; e como CREDOR: BANCO DO BRASIL S/A, sociedade de economia mista, inscrito no CNPJ/MF nº

Valor: R\$ 753.310,35  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 6ª UPJ VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª  
Usuário: Gislene Vieira de Sousa Watanabe - Data: 04/09/2026 18:19:38



00.000.000/7517-58, por sua dependência GECOR ING Brasília-DF, ou à sua ordem; o imóvel constante da presente matrícula foi dado HIPOTECA CEDULAR DE TERCEIRO GRAU e sem concorrência de terceiros ; para a garantia da dívida no valor de R\$ 19.143,79 (Dezenove mil cento e quarenta e três reais e setenta e nove centavos); que será paga em 93 (noventa e três) parcelas/prestações mensais e sucessivas, com vencimento final em 05 de maio de 2024 . Com as demais cláusulas e condições da respectiva Cédula.

**Av.6-55.483-** Trindade, 15 de junho de 2016. Procedo a esta Averbação para constar que a hipoteca cedular encontra-se registrada sob o nº 7.053, do livro 03 auxiliar, deste termo.

**R-7-55.483-** Trindade, 15 de junho de 2016. Nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 491.101.622, de 08 de junho de 2016, passada em Brasília-DF, revestida de todas formalidades legais e fiscais; em que figura como EMITENTE: TAPUIA LTDA , inscrita no CNPJ/MF nº 02.577.283/0001-64, com sede na Rodovia GO-060, Km 21, esquerda 01 Km, Fazenda Barreirinho, zona rural, neste município; como AVALISTAS: ARY LOBO DE ALMEIDA , portador da CI.RG nº 250266 SSP/GO, inscrito no CPF/MF nº 117.663.791-68 e sua esposa RITA HELENA DE ASSIS ALMEIDA, portadora da CI.RG nº 485426 SSP/GO, inscrita no CPF/MF nº 694.275.931-72, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, empresários, residentes e domiciliados na Rua 05 (Maria B. Cruvinel), Quadra 07, Lote 75, nº 1.120, Apartamento 202, Setor Oeste, em Goiânia-GO; Assina esta Cédula, constituindo hipoteca cedular de lote urbano, de sua propriedade, em garantia das obrigações assumidas pela emitente: ARY LOBO DE ALMEIDA , já qualificado; Assina também esta Cédula na qualidade de cônjuge/convivente de ARY LOBO DE ALMEIDA, para declarar que dá o seu consentimento à constituição da garantia descrita na cláusula garantias, a qual abrangerá a totalidade do referido bem, sem exclusão da parte integrante da sua meação: RITA HELENA DE ASSIS ALMEIDA , já qualificada; e como CREDOR: BANCO DO BRASIL S/A, sociedade de economia mista, inscrito no CNPJ/MF nº 00.000.000/7517-58, por sua dependência GECOR ING Brasília-DF, ou à sua ordem; o imóvel constante da presente matrícula foi dado HIPOTECA CEDULAR DE QUARTO GRAU e sem concorrência de terceiros ; para a garantia da dívida no valor de R\$ 554.565,80 (Quinhentos e cinquenta e quatro mil quinhentos e sessenta e cinco reais e oitenta centavos); que será paga em 93 (noventa e três) parcelas/prestações mensais e sucessivas, com vencimento final em 06 de maio de 2024 . Com as demais cláusulas e condições da respectiva Cédula.

**Av.8-55.483-** Trindade, 15 de junho de 2016. Procedo a esta Averbação para constar que a hipoteca cedular encontra-se registrada sob o nº 7.054, do livro 03 auxiliar, deste termo. Dou fé. O Oficial

**R-9-55.483-** Trindade, 15 de setembro de 2021. Nos termos do Termo de Penhora, de 31 de março de 2020, expedido pela 1ª Vara Cível, da Comarca de Goiânia-GO, extraído dos autos Página 4 de 5 de protocolo nº 5194006.44.2017.8.09.0051, da Ação de Execução de Título Extrajudicial, proposta por Banco do Brasil S.A. em face de Cerâmica Tapuia Ltda ; procedo ao registro da PENHORA do imóvel constante da presente matrícula, para assegurar o pagamento da importância de R\$ 413.422,54 (Quatrocentos e treze mil quatrocentos e vinte e dois reais e cinquenta e quatro centavos), devido ao exequente referido

**R-10-55.483-** Trindade, 23 de dezembro de 2022, referente ao protocolo 138.765 de 25 de novembro de 2022. Nos termos do requerimento de parte interessada, juntamente com o Termo de Penhora, de 20 de outubro de 2022, expedido pela 28ª Vara Cível da Comarca de Goiânia-GO, extraído dos autos nº 5075527-58.2018.8.09.0051, da Ação de Título Extrajudicial, proposta por Banco do Brasil S/A, em face de Tapuia Ltda, devidamente assinado pelo MM. Juiz de Direito em Substituição, Dr. Romério do Carmo Cordeiro, arquivados neste cartório ; procedo ao registro da PENHORA do imóvel constante da presente matrícula para assegurar o pagamento da importância de R\$ 925.873,15 (Novecentos e vinte e cinco mil oitocentos e setenta e três reais e quinze centavos), devido ao exequente referido.

**FAZ PARTE INTEGRANTE DESTA EDITAL AS CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO BEM.**

**DATA DOS LEILÕES:**



**1º Leilão:** Somente na modalidade eletrônica, **com início do período no dia 16 de outubro de 2026 às 10h até 23 de outubro de 2026 às 10h** (horário de Brasília) através do site [www.teleselimaleiloes.com.br](http://www.teleselimaleiloes.com.br).

**2º Leilão:** Somente na modalidade eletrônica, **com início do período no dia 23 de outubro de 2026 às 10h até 30 de outubro de 2026 às 10h** (horário de Brasília) através do site [www.teleselimaleiloes.com.br](http://www.teleselimaleiloes.com.br).

Ressalte-se, caso haja arrematação no 1º leilão, mesmo assim, o 2º leilão correrá normalmente, até que seja comprovado os devidos pagamentos. O 2º leilão somente será validado se no 1º leilão não houver arrematantes ou não for pago o valor do lance ofertado nas condições estipuladas na legislação vigente que constam do edital.

**Condições do sistema:** O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 05 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão e para o 2º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Caso sejam ofertados lances nos 03 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 03 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail.

**Do Cadastro:** Os interessados em participar do leilão na modalidade eletrônica **deverão se cadastrar, no site [www.teleselimaleiloes.com.br](http://www.teleselimaleiloes.com.br), até 72 horas antes do 1º leilão, e (ou) do 2º leilão.** Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias autenticadas dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

**Condições de Venda:** Será considerado arrematante aquele que der **lance igual ou maior que a avaliação no 1º leilão** ou aquele que der lance igual ou superior a **60% (sessenta por cento) do valor da avaliação no 2º leilão.** **Os lances ofertados no site são considerados lances à vista. Somente no caso que não haja lances para pagamento à vista, serão analisadas as propostas, que deverão ser encaminhadas por escrito, antes do início dos leilões, respeitando os valores mínimos de cada leilão,** garantida por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. (Artigo 895, I, e II, § 1º e 2º CPC). **Por se tratar de leilão eletrônico as propostas deverão ser encaminhadas para o e-mail: [contato@teleselimaleiloes.com.br](mailto:contato@teleselimaleiloes.com.br).** Determina o juiz que, em caso de parcelamento, o interessado deverá pagar 30% do lance a vista e o saldo em 10 parcelas mensais e sucessivas, no mesmo dia do depósito do lance. As prestações serão atualizadas mensalmente pelo INPC. Ressalte-se que o lance à vista **SEMPRE prevalecerá sobre a proposta parcelada.** (art. 895, e seguintes do Código de Processo Civil).

**Pagamento:** A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil). **A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (três por cento) sobre o valor da arrematação, não incluído no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ).** Os lances e dizeres inseridos na sessão online correrão exclusivamente por conta e risco do usuário. O pagamento será feito através de boleto bancário ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado para o e-mail: [contato@teleselimaleiloes.com.br](mailto:contato@teleselimaleiloes.com.br). **Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do juiz (artigo 26 da Resolução 236 CNJ),** sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil e art. 358, do Código Penal). Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação que será assinado pelo arrematante, pelo leiloeiro e pelo juiz, para posterior expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil). Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a



exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 03 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).

**Cancelamento do leilão após publicação de edital:** Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus a comissão (Art. 7º §3º Resolução 236 CNJ). Determina o Juízo, 2% sobre o valor da avaliação (a ser paga pelo exequente em caso de desistência da execução/remissão/adjudicação ou pelo executado nas hipóteses de pagamento/remição da execução).

**Obrigações do Arrematante:** Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado, verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão (arts. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ).

**Tributos:** Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, consoante o art. 908 §§1º, 2º, do Código de Processo Civil.

**Advertência:** Constitui ato atentatório a dignidade da justiça à suscitação infundada de vício com objetivo de ensejar a desistência do arrematante, o suscitante será condenado em multa em quantia equivalente a 20% (vinte por cento) do valor da avaliação do bem.

**Dúvidas e Esclarecimentos** - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na J-34 com a rua J-28, quadra 54 lote 01, Galeria Espaço do Lago, Salas 07 e 08, Setor Jaó, Goiânia-GO ou ainda, pelo telefone (62) 3924-9209 e e-mail: contato@teleselimaleiloes.com.br. Para participar acesse [www.teleselimaleiloes.com.br](http://www.teleselimaleiloes.com.br).

Pelo presente edital, ficam os **Executados, TAPUIA LTDA, CERÂMICA TAPUIA LTDA, ARY LOBO DE ALMEIDA E RITA HELENA DE ASSIS ALMEIDA**, intimados das designações supra, caso não seja intimado pessoalmente ou na pessoa de seu advogado, nos termos do Art. 889, I, e parágrafo único, do Código de Processo Civil. Não consta dos autos recurso pendente de julgamento. E para que ninguém venha alegar ignorância, expediu-se este edital e o mesmo será publicado em conformidade com o art. 887, §2º, do Código de Processo Civil. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas intimações pessoais e dos respectivos patronos. Será o presente edital, publicado na forma da lei.

**Observação:** Para verificar o inteiro teor do processo, entre no site <https://projudi.tjgo.jus.br>, mova o cursor em direção à imagem correspondente a uma lupa no canto superior direito, clique na opção "Consulta processo por código", insira o número do processo e depois a chave de acesso.

Goiânia, 04 de setembro de 2.026.

**SANDRO CÁSSIO DE MELO FAGUNDES**  
Juiz de Direito

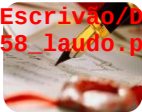
Valor: R\$ 753.310,35  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 6ª UPJ VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª  
Usuário: Gislene Vieira de Sousa Watanabe - Data: 04/09/2026 18:19:38



Processo: 5075527-58.2018.8.09.0051

Movimentacao 409: Escrivão/Diretor de Secretaria/Secretário Jurídico -> Perícia -> Realizada

Arquivo 2: 507552758\_laudo.pdf - Pag.1/41



João Bosco Ribeiro  
Graduado em Negócios Imobiliários  
Pós-graduado em Direito Imobiliário  
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios  
Bacharelado em Geografia - mapeamento e sensoriamento remoto  
Pós-graduando em Desapropriação e Servidão Administrativa  
CNAI: 5455 CRECI: 14.601

## AO JUÍZO DA 6ª VARA DAS VARAS CÍVEIS DA COMARCA DE GOIÂNIA DO ESTADO DO ESTADO DE GOIÁS

Processo: 5075527-58.2018.8.09.0051

Polo ativo (s): Banco do Brasil S/A

Polo passivo (s): Tapuia Ltda e Outros

Perito nomeado: João Bosco Ribeiro de Souza Júnior

Objetivo: Perícia judicial

Valor: R\$ 753.310,35  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 6ª UPJ VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª  
Usuário: GEOLIANO DE SOUZA LIMA - Data: 17/08/2026 10:37:52

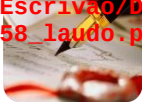


Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 30/10/2025 16:52:39

Assinado por FERNANDA ARANTES BORGES

Localizar pelo código: 109687625432563873778753154, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



João Bosco Ribeiro  
Graduado em Negócios Imobiliários  
Pós-graduado em Direito Imobiliário  
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios  
Bacharelado em Geografia - mapeamento e sensoriamento remoto  
Pós-graduando em Desapropriação e Servidão Administrativa  
CNAI: 5455 CRECI: 14.601

MEMORIAIS

Motivação dos trabalhos:

Nomeação judicial da 6° UPJ das Varas Cíveis da Comarca de Goiânia do Estado de Goiás.

Objeto(s):

Matricula de número 55.483 do Cartório de Registro de Imóveis de Trindade – Goiás.

Metodologia:

COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO. Este método é o que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhado quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando. Sendo realizada o trato com a média dos dados totais, expurgação de dados suspeitos, desvio padrão, coeficiente de variação e saneamento amostral. Junto a isto, apreciação quanto ao intervalo de confiança, nível de confiança, distribuição por “t” Student, trato por limite superior e limite inferior, por fim, média sanada. E, METODO EVOLUTIVO DE AVALIAÇÃO, metodologia empregada quando as características se fazem *sui generis*. Sendo utilizada na inexistência de dados de mercado, números insuficientes de amostras e inconfiabilidade de dados disponíveis. Em face da singularidade do objeto, a área edificada, se submete à comparação com a tabela do Sinduscon-Go, isto, em desdobramento do (Projeto-Padrão que compõem a norma NBR 12.721:2006).

Referência quanto as leis e normas consideradas para realização dos trabalhos periciais:

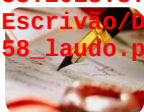
NBR 14.653, isto com total obediência a Resolução 1066/2007 e Ato Normativo 001/2011 do Cofeci.

Data do início dos trabalhos:

Início em 17 de setembro de 2025 (Conforme registrado pela a notificação que o perito direcionou aos polos do processo – documento em anexo).

| Matricula de número 55.483 do Cartório de Registro de Imóveis de Trindade – Goiás. Junto com as benfeitorias contidas no imóvel. |                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| R\$ 12.295.921,52                                                                                                                | Valor do Limite Superior          |
| R\$ 11.178.110,47                                                                                                                | {MÉDIA} Valor do imóvel periciado |
| R\$ 10.060.299,42                                                                                                                | Valor do Limite Inferior          |

Valor: R\$ 753.310,35  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 6ª UPJ VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª  
Usuário: GEOLIANO DE SOUZA LIMA - Data: 17/08/2026 10:37:52



João Bosco Ribeiro  
Graduado em Negócios Imobiliários  
Pós-graduado em Direito Imobiliário  
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios  
Bacharelado em Geografia - mapeamento e sensoriamento remoto  
Pós-graduando em Desapropriação e Servidão Administrativa  
CNAI: 5455 CRECI: 14.601

## LAUDO PERICIAL

### 1.0 - INTRODUÇÃO

Visa o presente parecer, atender a nomeação do(a) Excelentíssimo(a) Sr.(a) Dr.(a) Juiz(a) Sandro Cássio de Melo Fagundes, na qual, contempla (evento 268 - decisão):

“Por outro lado, defiro o pedido de avaliação do imóvel penhorado formulado pelo exequente no evento nº 251.

Nomeio perito o Sr. João Bosco Ribeiro de Souza Júnior, corretor de imóveis, inscrito no CRECI nº 14.601, estabelecido na Avenida Nedermeyer, Qd. 233, Lt. 04, Cidade Jardim, nesta capital, telefone nº 3558-3480 e nº 98434-0734, para que proceda a avaliação do imóvel penhorado.”

### 2.0 – OBJETIVO(S) DO(S) TRABALHO(S)

O objetivo do presente parecer é atender de forma escrupulosa a decisão do juízo (evento 268), na qual, contempla:

“proceder a avaliação do imóvel penhorado (Fazenda Barro Branco, dentro do perímetro urbano do município de Trindade, situada na Rodovia GO-060, matriculada sob o nº 55.483 do CRI de Trindade – GO).

### 3.0 - IDENTIFICAÇÃO DO(S) OBJETO(S)

Conforme certidão de matrícula de número **55.483** do Cartório de Registro de Imóveis de Trindade-Goiás. Trata-se de uma área nas margens da Rodovia Go-060 com as seguintes descrições:

“Área 01, do desmembramento Fazenda Barro Branco, dentro do perímetro urbano de Trindade-Goiás, situada entre na Rodovia Go-060, com área de **22.124,78 m²**, dentro dos seguintes limites e confrontações: Inicia-se no vértice M02, localizado entre as terras de Eneida Divina de Azeredo Abrantes com a Go-060; deste segue confrontando com Eneida Divina de Azeredo Abrantes com azimute e distância de 22°51'32” – 234,42 metros até o vértice M-03; deste segue confrontando com a APM-05/Área Verde Residencial Santa Fé com azimute e distância de 109°48'52” – 96,66 metros até o vértice M-08; deste segue confrontando com a Área 04 com azimute e distância de 204°22'56” – 171,31 metros até o vértice M-07; deste segue confrontando com a Área 02 com azimute e distância de 204°22'57” – 68,59 metros até o vértice M-14; deste segue confrontando com a Rodovia Go-060 com azimute e distância de 293°01'52” – 90,15 metros até o vértice M 02, onde teve início desta descrição”.





João Bosco Ribeiro  
Graduado em Negócios Imobiliários  
Pós-graduado em Direito Imobiliário  
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios  
Bacharelado em Geografia - mapeamento e sensoriamento remoto  
Pós-graduando em Desapropriação e Servidão Administrativa  
CNAI: 5455 CRECI: 14.601

Segue a imagem espacial para melhor compreensão (Fonte: Google Earth-Pró).



#### 4.0 - DO(S) OBJETO(S)

Trata-se de uma extensa área de **22.124,78 m²**, conforme certidão (CRI de Trindade, matrícula de nº55.483), inserida no perímetro urbano, dotada de edificações, localizada nas margens da Rodovia Go-060 (Rodovia dos Romeiros). Para melhor segue as descrições:

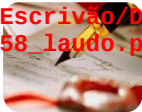
a) 01 guarita (pedestres e veículos); 01 pequena varanda associada a 01 tanque; 01 almoxarifado e 01 banheiro. Construção em alvenaria, não possui laje, piso popular e piso queimado, revestimento no banheiro, telha plan (telha de barro), portas, portais e janelas de veneziana. Referente a área edificada do objeto é de 52,08 m².



Condomínio Terra Mundi Office – Sala 905 A, Rua C 4, S/N, Setor Jardim América – quadra 49, lote 1 A 14 Goiânia/GO- CEP 74265-040, WhatsApp. Cel. 62.9.8434.07-34

Valor: R\$ 753.310,35  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 6ª UPJ VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª  
Usuário: GEOLIANO DE SOUZA LIMA - Data: 17/08/2026 10:37:52





João Bosco Ribeiro  
Graduado em Negócios Imobiliários  
Pós-graduado em Direito Imobiliário  
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios  
Bacharelado em Geografia - mapeamento e sensoriamento remoto  
Pós-graduando em Desapropriação e Servidão Administrativa  
CNAI: 5455 CRECI: 14.601



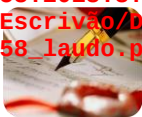
b) 01 bicicletário associado com armários e 01 refeitório com cozinha. Construção em alvenaria, não possui laje, piso queimado, telha plan (telha de barro), portas, portais e janelas de veneziana. Referente a área edificada do objeto é de 104,38 m².



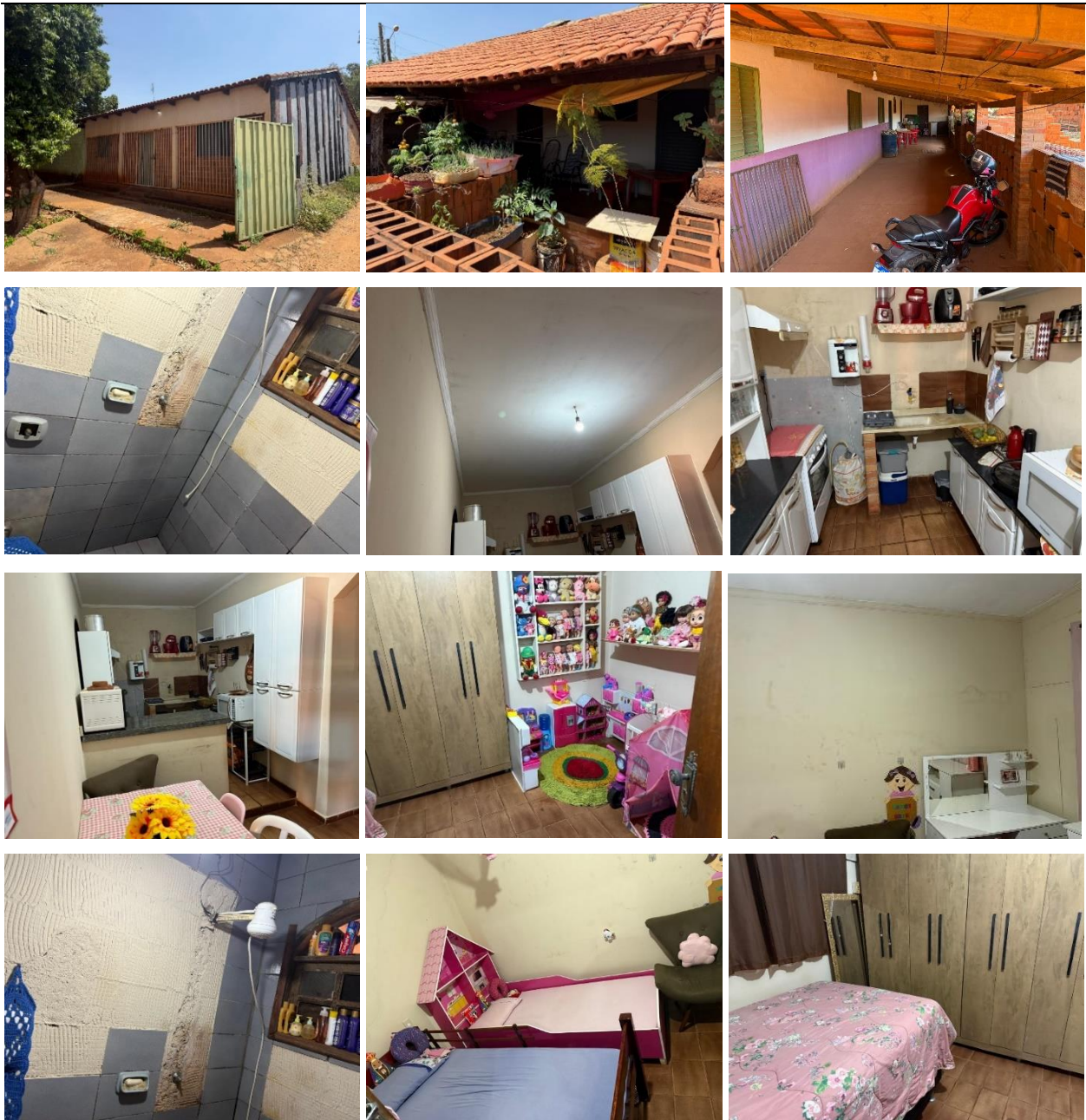
b.1) 01 casa de 02 quartos, 01 sala, 01 cozinha (com balcão – estilo ameriaco), 01 banheiro, 01 pequena área de serviço, 01 depósito, 01 varanda na testada do imóvel, utilizada como garagem. Construção em alvenaria, piso popular, banheiro com avarias (ausência de algumas peças de pisos), telha plan (telha de barro), portas, portais e janelas de veneziana. O referido imóvel possui acesso pelo o portão da Olaria (Fabrica) e também pela a lateral. Referente a área edificada do objeto é de 114,24 m².

Valor: R\$ 753.310,35  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 6ª UPJ VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª  
Usuário: GEOLIANO DE SOUZA LIMA - Data: 17/08/2026 10:37:52





João Bosco Ribeiro  
Graduado em Negócios Imobiliários  
Pós-graduado em Direito Imobiliário  
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios  
Bacharelado em Geografia - mapeamento e sensoriamento remoto  
Pós-graduando em Desapropriação e Servidão Administrativa  
CNAI: 5455 CRECI: 14.601



c) 07 fornos, distribuidos na parte central do imóvel. Construção em alvenaria, pilares de concreto e laje para sustentação da parte superior. Junto a isso, dutos condutores para passagem de fumaça e ventilação – vazão junto as chaminés. Referente a área edificada desse objeto (parte inferior e superior) é de 2.160,00 m².

Valor: R\$ 753.310,35  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 6ª UPJ VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª  
Usuário: GEOLIANO DE SOUZA LIMA - Data: 17/08/2026 10:37:52





João Bosco Ribeiro  
Graduado em Negócios Imobiliários  
Pós-graduado em Direito Imobiliário  
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios  
Bacharelado em Geografia - mapeamento e sensoriamento remoto  
Pós-graduando em Desapropriação e Servidão Administrativa  
CNAI: 5455 CRECI: 14.601



c.1) Parte superior dos fornos.



c.2) 01 elevador para carrinho com acesso a parte superior dos fornos.

Valor: R\$ 753.310,35  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 6ª UPJ VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª  
Usuário: GEOLIANO DE SOUZA LIMA - Data: 17/08/2026 10:37:52

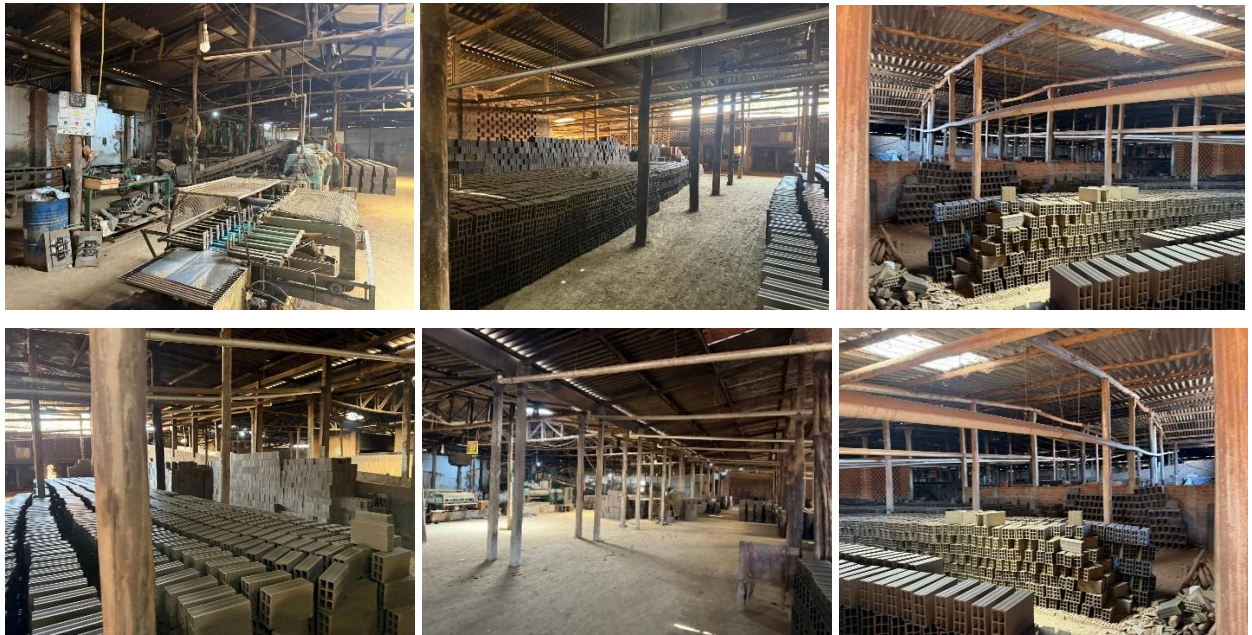




João Bosco Ribeiro  
Graduado em Negócios Imobiliários  
Pós-graduado em Direito Imobiliário  
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios  
Bacharelado em Geografia - mapeamento e sensoriamento remoto  
Pós-graduando em Desapropriação e Servidão Administrativa  
CNAI: 5455 CRECI: 14.601



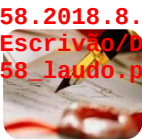
d) 01 deposito da produção, subdividido em 04 modulos interligados. Telha de amianto (popularmente conhecida como telha eternit). Distribuida em pilares de madeira e de concreto. Calhas nas partes centrais para escoamento da água da chuva. Referente a área de cobertura desse objeto é de 3.312,50 m².



d.1) 01 deposito de produtos acabados. Referente a cobertura, telha de amianto (popularmente conhecida como telha eternit), distribuida em 22 pilares de madeira e 11 tesouras de sustentação. Referente a área de cobertura desse objeto é de 340,00 m².

Valor: R\$ 753.310,35  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 6ª UPJ VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª  
Usuário: GEOLIANO DE SOUZA LIMA - Data: 17/08/2026 10:37:52





João Bosco Ribeiro  
Graduado em Negócios Imobiliários  
Pós-graduado em Direito Imobiliário  
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios  
Bacharelado em Geografia - mapeamento e sensoriamento remoto  
Pós-graduando em Desapropriação e Servidão Administrativa  
CNAI: 5455 CRECI: 14.601



d.2) 01 depósito de matéria prima. Referente a cobertura, telha de zinco, distribuida em 12 pilares de concreto e 04 tesouras de estrutura metalica. Possuindo ainda uma conexão entre o galpão e a área de produção, na qual, o material é escoado por uma fenda, denonminada de “caixão”. Referente a área de cobertura desse objeto é de 375,00 m².



e) Pequeno quarto, não possui reboco ou forração, de baixo padrão construtivo e inacabado. Referente a área de cobertura desse objeto é de 29,87 m².



Valor: R\$ 753.310,35  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 6ª UPJ VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª  
Usuário: GEOLIANO DE SOUZA LIMA - Data: 17/08/2026 10:37:52





João Bosco Ribeiro  
Graduado em Negócios Imobiliários  
Pós-graduado em Direito Imobiliário  
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios  
Bacharelado em Geografia - mapeamento e sensoriamento remoto  
Pós-graduando em Desapropriação e Servidão Administrativa  
CNAI: 5455 CRECI: 14.601

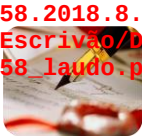


f) Casa de 03 quartos (02 suítes na parte terrea e 01 quarto no primeiro pavimento, ambinente esse isolado da casa acesso por escada de metal, estilo caracol), 01 sala, 01 cozinha (estilo americano), possuindo 01 pequeno deposito de matimentos, 01 banheiro social e, 01 varanda na parte frontal e nas laterais da edificação da casa. Nessa respectiva varanda, possui 01 churrasqueira e 01 deposito (estilo escaninho). Construção em alvenaria, imóvel com laje, piso popular, revestimento de baixo padrão construtivo, telha plan (telha de barro), portas, portais de compensado e janelas de ferro. Referente a área edificada desse objeto é de 218,00 m².



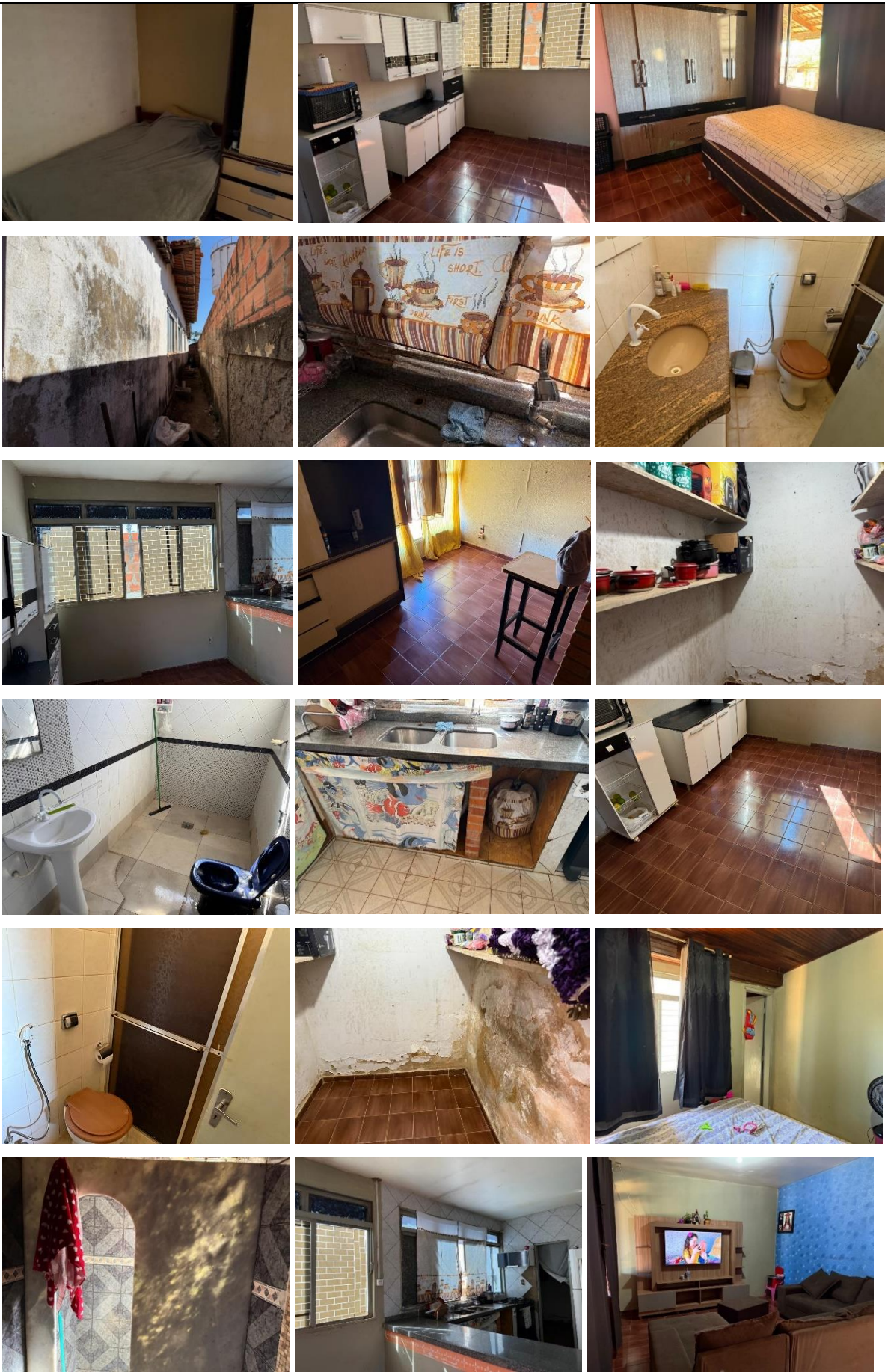
Valor: R\$ 753.310,35  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 6ª UPJ VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª  
Usuário: GEOLIANO DE SOUZA LIMA - Data: 17/08/2026 10:37:52

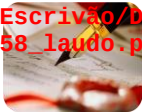




João Bosco Ribeiro  
Graduado em Negócios Imobiliários  
Pós-graduado em Direito Imobiliário  
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios  
Bacharelado em Geografia - mapeamento e sensoriamento remoto  
Pós-graduando em Desapropriação e Servidão Administrativa  
CNAI: 5455 CRECI: 14.601

Valor: R\$ 753.310,35  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 6ª UPJ VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª  
Usuário: GEOLIANO DE SOUZA LIMA - Data: 17/08/2026 10:37:52





João Bosco Ribeiro  
Graduado em Negócios Imobiliários  
Pós-graduado em Direito Imobiliário  
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios  
Bacharelado em Geografia - mapeamento e sensoriamento remoto  
Pós-graduando em Desapropriação e Servidão Administrativa  
CNAI: 5455 CRECI: 14.601



g) 02 caixas de água, sendo uma de 5.000 mil litros e a outra de 10.000 mil litros



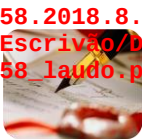
h) Usina de Energia

467 placas solares (570 W), marca TSUN, modelo TSM472H-N-570, todas essas com estrutura metálica de sustentação, fixada ao solo. Possuindo topografia plana. Ao lado das placas, um pequeno deposito de alvenaria (local de armazenamento de equipamentos elétricos), possuindo nesse ambiente, 02 inversores de Deye – 100 KW – SUN – 100K – G03 e, 01 inversor Deye – 50KW – SUN-50K-G. No que tange a unidade consumidora, 40144641. (Dados conforme projeto).



Valor: R\$ 753.310,35  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 6ª UPJ VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª  
Usuário: GEOLIANO DE SOUZA LIMA - Data: 17/08/2026 10:37:52





João Bosco Ribeiro  
Graduado em Negócios Imobiliários  
Pós-graduado em Direito Imobiliário  
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios  
Bacharelado em Geografia - mapeamento e sensoriamento remoto  
Pós-graduando em Desapropriação e Servidão Administrativa  
CNAI: 5455 CRECI: 14.601

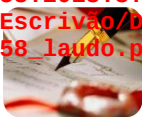


Registro de instalação em fevereiro de 2025. Vejamos:



5.0 – IMAGEM ESPACIAL DA REGIÃO DE INFLUÊNCIA DOS OBJETOS EM ESTUDO

Valor: R\$ 753.310,35  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 6ª UPJ VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª  
Usuário: GEOLIANO DE SOUZA LIMA - Data: 17/08/2026 10:37:52



João Bosco Ribeiro  
Graduado em Negócios Imobiliários  
Pós-graduado em Direito Imobiliário  
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios  
Bacharelado em Geografia - mapeamento e sensoriamento remoto  
Pós-graduando em Desapropriação e Servidão Administrativa  
CNAI: 5455 CRECI: 14.601



5.1 - IMAGEM DO ZONEAMENTO

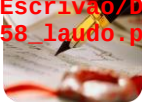


6.0 - VISTORIA DO(S) OBJETO(S) IMÓVEL(EIS)

Conforme evento 360, os trabalhos foram agendados para 16 de setembro de 2025, sendo as 15hs:00. Ocorre que, diante da eventualidade acometida com esse perito, os trabalhos foram iniciados apenas em 17 de agosto de 2025.

Tal circunstância, foi devidamente noticiado diretamente aos polos do processo, na qual, declararam por escrito que, o fato ocorrido, não provocou qualquer prejuízo processual, não havendo qualquer objeção pelos litigantes para início das atividades em nessa data. Vejamos o documento comprobatório:

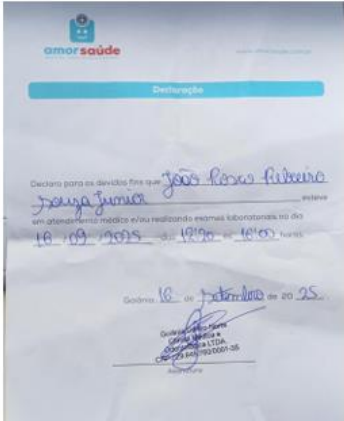
Valor: R\$ 753.310,35  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 6ª UPJ VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª  
Usuário: GEOLIANO DE SOUZA LIMA - Data: 17/08/2026 10:37:52



João Bosco Ribeiro  
Graduado em Negócios Imobiliários  
Pós-graduado em Direito Imobiliário  
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios  
Bacharelado em Geografia - mapeamento e sensoriamento remoto  
Pós-graduando em Desapropriação e Servidão Administrativa  
CNAI: 5455 CRECI: 14.601

João Bosco Ribeiro de Souza Júnior, *perito habilitado nos autos*, com escritório profissional sito na Condomínio Terra Mundi Office – Sala 905 A, Rua C 4, S/N, Setor Jardim América – quadra 49, lote 1 A 14 Goiânia/GO - CEP 74265-040, WhatsApp. Cel. 62.9.8434.07-34, (JBR Assessoria Imobiliária), vem respeitosamente à ilustre presença de Vossa Excelência para informar o seguinte.

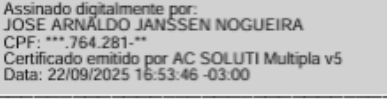
No evento 360, ficou agendado os trabalhos periciais, para iniciar em 16 de setembro de 2025, as 15hs.00. Ocorre que, em detrimento de questões de saúde familiares desse perito não pode iniciar nessa data. Vejamos a comprovação.

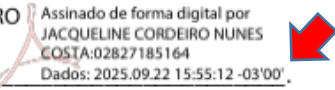


Diante do ocorrido, o início dos trabalhos periciais só foi possível em 17 de setembro de 2025, por volta das 15hs:00.

Desse modo, colho assinatura das partes (advogados habilitados nos autos), na qual, manifestam concordância, declarando nesse instrumento ciência e inexistência de prejuízos processuais.

Goiânia, 17 de setembro de 2025

Causídico polo ativo:  Assinado digitalmente por:  
JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA  
CPF: \*\*\*.764.281-\*\*  
Certificado emitido por AC SOLUTI Multipla v5  
Data: 22/09/2025 16:53:46 -03:00

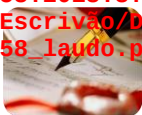
Causídico polo passivo:  Assinado de forma digital por  
JACQUELINE CORDEIRO NUNES  
COSTA:02827185164  
Dados: 2025.09.22 15:55:12 -03'00'

7.0 - METODOLOGIA PERICIAL DO(S) OBJETO(S) EM ESTUDO

Referente a 1ª área do objeto (terreno), em prol da segurança jurisdicional em face da metodologia empregada para realização dos trabalhos periciais, o método aplicado é o **COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, isto com total obediência a **Resolução 1066/2007, Ato Normativo 001/2011 do Cofeci e NBR 14.653**. Este método é o que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhado quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao(s) imóvel(eis) avaliado(s). Sendo

Valor: R\$ 753.310,35  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 6ª UPJ VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª  
Usuário: GEOLIANO DE SOUZA LIMA - Data: 17/08/2026 10:37:52





João Bosco Ribeiro  
Graduado em Negócios Imobiliários  
Pós-graduado em Direito Imobiliário  
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios  
Bacharelado em Geografia - mapeamento e sensoriamento remoto  
Pós-graduando em Desapropriação e Servidão Administrativa  
CNAI: 5455 CRECI: 14.601

realizado o trato com a média dos dados totais, expurgação de dados suspeitos, desvio padrão, coeficiente de variação e saneamento amostral. Junto a isto, apreciação quanto ao intervalo de confiança, nível de confiança, distribuição por "t" Student, trato por limite superior e limite inferior, por fim, média sanada.

Merece consideração acentuada, o que preconiza a NBR.14.653, o aspecto de semelhança de dados populacionais e que estes, sejam dados confiáveis e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneas a data da referência, características físicas econômicas e de localização e investigação do mercado, sendo de forma esmiuçada, no seguinte:

- a) Estejam na mesma região condições econômico-mercadoógicas equivalentes às do bem(ns) avaliado(s);
- b) Constituam amostras onde o bem(ns) avaliado(s) fique(m) o mais próximo possível do **centroide** amostral;
- c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamento e etc.);
- d) Em relação ao bem avaliado, sempre que possível, tenham:
  - Dimensões comparativas;
  - Número comparativo de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios, entre outros);
  - Padrão construtivo semelhante;
  - Estado de conservação e obsolescência similares.
- e) As referências de valor sejam buscadas em fontes diversas, e quando repetidas, as informações devem ser "cruzadas e averiguadas" para utilização da mais confiável;
- f) As fontes de informações sejam identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;
- g) No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudo ou fundamentações complementares;





João Bosco Ribeiro  
Graduado em Negócios Imobiliários  
Pós-graduado em Direito Imobiliário  
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios  
Bacharelado em Geografia - mapeamento e sensoriamento remoto  
Pós-graduando em Desapropriação e Servidão Administrativa  
CNAI: 5455 CRECI: 14.601

- h) Nos preços ofertados sejam consideradas eventuais superestimadas, sempre que possível, quantificá-las pelo o “confronto com dados de transações”;
- i) Os dados referentes às ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado;
- j) Não serão admitidos como dados de mercado “**opiniões**”, mesmo que oriunda de agentes de mercado. Apenas material probatório.

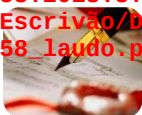
Caracterizada a metodologia aplicada, reconhecida e identificada o(s) imóvel(eis) periciado(s), desconsiderado e considerado características de outros imóveis assemelhados. Tudo no escopo de provocar comunicabilidade entres as amostras lançadas em comparação ao(s) objeto(s) da lide.

Referente a fundamentação técnica, este trabalho é instruído, não através de (**prova singular**), mas calçado com vasta estrutura probatória, na qual possibilitou uma sustentação segura para o deslinde do processo. Vejamos abaixo as diligencias realizadas:

- Diligência no(s) imóvel(eis), com objetivo de executar exame técnico, isto para realizar análise científica no alcance mercadológico do(s) bem(ns);
- Entrevista com operadores do mercado, isto para apurar valores de bens vendidos e ofertados, estes, assemelhados do(s) objeto(s) periciados, onde, levou-se em consideração, estritamente dados científicos;
- Análise mercadológica do zoneamento do(s) bem(ns), registrado as “*reais influências mercadológicas que recaem sobre o(s) imóvel(eis)*”, isto, para apartar da perícia, especulações mercadológicas ou expectativas irreais.

Imprescindível ressaltar que, os trabalhos periciais **não se curvam** a eventos futuros e incertos, analisa o(s) objeto(s) em face da realidade encontrada. Não abarca expectativa de incorporações sobre o(s) imóvel(eis), alterações de projetos arquitetônico-estruturais e futuras edificações comerciais no zoneamento do(s) imóvel(eis), estes que, possam maximizar ou alterar os frutos do(s) imóvel(eis). E, consultas em face das oferecimento-alienações dos imóveis (localidade urbana).





João Bosco Ribeiro  
Graduado em Negócios Imobiliários  
Pós-graduado em Direito Imobiliário  
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios  
Bacharelado em Geografia - mapeamento e sensoriamento remoto  
Pós-graduando em Desapropriação e Servidão Administrativa  
CNAI: 5455 CRECI: 14.601

**METODO EVOLUTIVO DE AVALIAÇÃO**, metodologia empregada quando as características se fazem *sui generis*. Sendo utilizada na inexistência de dados de mercado, números insuficientes de amostras e inconfiabilidade de dados disponíveis. Em face da singularidade do objeto, a área edificada, se submete à comparação com a tabela do Sinduscon-Go, isto, em desdobramento do (Projeto-Padrão que compõem a norma NBR 12.721:2006).

Destaca-se que, o (CUB) CUSTO UNITÁRIO BÁSICO é índice de maior relevância no trato da avaliação imobiliária, este de fundamental engrenagem para os trabalhos jurisdicionais, utilizado no caso em tela pela a relevância do mercado de construção civil do Brasil.

Conforme podemos acompanhar, a *indústria da construção civil*, apoia-se no CUB para a correção de todos os contratos em fase de obra. Este índice, mais do que fomenta a construção civil, rege de maneira angular em todo organograma da edificação nacional. Neste mesmo condão, entendido pelo o (estado/Governo Federal/INSS) como legítimo para cálculo na apuração do CND das obras. Junto a isto, realiza todas as correções de contratos de consórcios imobiliários do país. Com fiscalização do Banco Central.

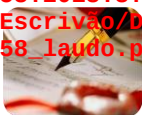
A NBR 12721/2006 é resultado de um amplo estudo técnico, este analisado no período de 06 anos, sendo confeccionado e discutido reiteradas vezes pela a (CBIC) Câmara Brasileira de Industria de Construção Civil.

Por fim, cabe destacar que, cada estado, elabora o índice CUB. Isto, conforme a realidade fática da região, perfazendo nível de precisão ainda mais efetivo no que tange avaliação de edificação.

Referente as construções, destacam-se duas ramificações de inteira relevância, sendo, o estado de conservação na qual o objeto se encontra e projeto arquitetônico do imóvel, como por exemplo: *distribuição de planta, funcionalidade, área permeável, área impermeável, área de pavimentação do objeto, fissuras, trincados, mofos, umidades e classificação de materiais*. Junto a isto, a existência ou não de manutenção e a reposição de matérias no imóvel.

Junto a isso, exame referente ao aproveitamento de ambiente, ou seja, a funcionalidade no uso do imóvel, que tem por objetivo, valorar as distribuições de ambientes inteligentes e depreciar o desrespeito a funcionalidade da planta, ou seja, popularmente (puxadinho).





João Bosco Ribeiro  
Graduado em Negócios Imobiliários  
Pós-graduado em Direito Imobiliário  
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios  
Bacharelado em Geografia - mapeamento e sensoriamento remoto  
Pós-graduando em Desapropriação e Servidão Administrativa  
CNAI: 5455 CRECI: 14.601

Quanto aos trabalhos periciais, se faz necessário, analisar os benefícios de luminosidade e ventilação natural, haja vista, possibilitar bem-estar para usuários do imóvel. Imóveis abafados, mofados e escuros são depreciados pelo o mercado, pois tornam-se mais quentes e hostis à saúde humana.

Corroborando com a matéria, após a composição do numerário instruído pelo o CUB, aplica-se:

- 1º Aferição da área do bem periciado;
- 2º Valor do m² empregado pelos índices oficiais;
- 3º Classificação de Padrão Construtivo que se enquadra o objeto, sendo definido frente vistoria “*in loco*”;
- 4º Aplicação de vida útil do bem;
- 5º Apuração da idade aparente, sendo empregada frente ao estado de conservação tendo como instrução técnica, documentos probatórios;
- 6º Cálculo de % da I.A;
- 7º Classificação do estado de conservação entre a) Novo, b) Entre novo e regular, c) Regular, d) Entre regular e reparos simples, e) Reparos simples, f) Entre reparos simples e importantes e h) Entre reparos simples e sem valor;
- 8º Aplicação do Fator “K”;
- 9º Em seguida, apuração do CDTRH (Coeficiente de Depreciação Ross Heidecke);
- 10º Pode derradeiro, fator comercialização.

## 8.0 – ANÁLISE DA MACRORREGIÃO E DIAGNÓSTICO DE MERCADO

De acordo com o IBGE, temos:

### População

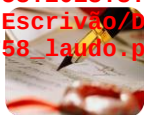
Em 2022, a população era de 142.431 habitantes e a densidade demográfica era de 199,85 habitantes por quilômetro quadrado. Na comparação com outros municípios do estado, ficava nas posições 9 e 10 de 246. Já na comparação com municípios de todo o país, ficava nas posições 211 e 395 de 5570

### Economia

Em 2021, o PIB per capita era de R\$ 20.200,76. Na comparação com outros municípios do estado,

Valor: R\$ 753.310,35  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 6ª UPJ VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª  
Usuário: GEOLIANO DE SOUZA LIMA - Data: 17/08/2026 10:37:52





João Bosco Ribeiro  
Graduado em Negócios Imobiliários  
Pós-graduado em Direito Imobiliário  
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios  
Bacharelado em Geografia - mapeamento e sensoriamento remoto  
Pós-graduando em Desapropriação e Servidão Administrativa  
CNAI: 5455 CRECI: 14.601

ficava nas posições 209 de 246 entre os municípios do estado e na 3126 de 5570 entre todos os municípios. Já o percentual de receitas externas em 2024 era de 70,4%, o que o colocava na posição 200 de 246 entre os municípios do estado e na 4876 de 5570. Em 2024, o total de receitas realizadas foi de R\$ 581.125.834,86 (x1000) e o total de despesas empenhadas foi de R\$ 560.945.414,93 (x1000). Isso deixa o município nas posições 14 e 14 de 246 entre os municípios do estado e na 353 e 344 de 5570 entre todos os municípios.

## Meio Ambiente

Apresenta 48,53% de domicílios com esgotamento sanitário adequado, 85,43% de domicílios urbanos em vias públicas com arborização e 5,4% de domicílios urbanos em vias públicas com urbanização adequada (presença de bueiro, calçada, pavimentação e meio-fio). Quando comparado com os outros municípios do estado, fica na posição 54 de 246, 137 de 246 e 83 de 246, respectivamente. Já quando comparado a outras cidades do Brasil, sua posição é 2135 de 5570, 1451 de 5570 e 3410 de 5570, respectivamente.

## Território

Em 2024, a área do município era de 712,69 km², o que o coloca na posição 134 de 246 entre os municípios do estado e 1897 de 5570 entre todos os municípios.

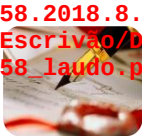
## Diagnóstico de Mercado

Trata-se de uma cidade com distância de 18 quilômetros de Goiânia, possuindo acesso pela a Go-060 (Rodovia dos Romeiros). Via essa com monitoramento 24 horas por dia, justificado o intenso volume de veículos (leves e pesados) e em especial o grande número de romeiros. A rodovia é iluminada e possui passarela de segurança para os peregrinos.

A cidade de Trindade - Goiás, conhecida como “*Capital da Fé*”, possui notoriedade internacional, combustada pela a fé religiosa, recebe em média 3 milhões de pessoas por ano. Com proposito que, após sua construção, se torne a 2º maior igreja católica do planeta, perdendo apenas para a Igreja de São Pedro (Roma).

A cidade de Trindade, destaca-se por comercio independente, possuindo lojas, faculdades reconhecidas em todo o estado e um povo tradicionalmente conservador, isso em detrimento da cultura





João Bosco Ribeiro  
Graduado em Negócios Imobiliários  
Pós-graduado em Direito Imobiliário  
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios  
Bacharelado em Geografia - mapeamento e sensoriamento remoto  
Pós-graduando em Desapropriação e Servidão Administrativa  
CNAI: 5455 CRECI: 14.601

interiorana e religiosa.

No que tange o mercado imobiliário, prevalece a constante implantação de loteamentos, aos arredores da Rodovia Go-060 e em especial, o pujante investimento na construção de condomínios horizontais de chácaras. Sendo esse o mais aderente modelo de empreendimento presente no município. Nesses empreendimentos, encontram-se casas térreas e sobrados que alcançam o valor de 1 milhão de reais, adornadas de uma arquitetura contemporânea (platibanda) e com belíssimas áreas de lazer (jardinagens e decorações).

Referente ao aspecto industrial-comercial da Rodovia Go-060, persiste um grande número de empresas, tais como:

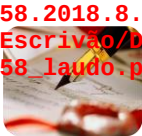
- Refresco Bandeirante (Coca-Cola, Heineken e outros);
- Imperial Industria e Comercio de Bebidas (La-Fruti, Goianinho, Cerveja Império e outros);
- NL Industria e Comercio (Produtos de limpeza e outros);
- Fricó Industria de Alimentos (Proteínas);
- Energia 5G (empresa de energia solar).

9.0 - PESQUISA DE MERCADO DE BENS ASSEMELHADOS COM APLICAÇÃO DO FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO EM FACE DO OBJETO DE NÚMERO DE MATRICULA

| Itens | Localização                                   | Caracterização                                                                      | Contato                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Área Total                                                     | Valor do Objeto   | Valor do M² Unitário Bruto | Fator Fonte Oferta | Fator Localização  | Fator Dimensão<br>"Dentro" do intervalo de 30% para mais ou para menos, aplicação de $ap/ai^{0,25^{**}}$ . "Fora" do Intervalo de 30% ou para mais ou para menos $ap/ai^{0,125}$ |      | Valor homog. |
|-------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------|--------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------|
| 01    | Trindade – Goiás. Rodovia Go-060 (referência) |  | 62 9.9865-1746 e 63.981015030                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 766.362,00 m²<br>(área aproveitável estimada de 508.700,00 m²) | R\$ 40.000.000,00 | R\$ 78,63                  | 0,90               | 1,00<br>(Trindade) | 508.700,00 / 22.124,78 ^ 0,125                                                                                                                                                   | 1,48 | R\$ 107,74   |
| 02    | Trindade – Goiás. Rodovia Go-060 (referência) |  | <a href="https://rizzoimobiliaria.com.br/evenda/te0684-rizzo-area-na-go-060-proximo-novo-santuario-basilica-do-divino-pai-eterno-em-frente-a-rodovia-dos-romeiros/RizzoImobiliaria">https://rizzoimobiliaria.com.br/evenda/te0684-rizzo-area-na-go-060-proximo-novo-santuario-basilica-do-divino-pai-eterno-em-frente-a-rodovia-dos-romeiros/RizzoImobiliaria</a> | 21.905,60 m²                                                   | R\$ 12.048.080,00 | R\$ 550,00                 | 0,90               | 1,00<br>(Trindade) | 21.905,60 / 22.124,78 ^ 0,125                                                                                                                                                    | 1,00 | R\$ 495,00   |

Valor: R\$ 753.310,35  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 6ª UPJ VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª  
Usuário: GEOLIANO DE SOUZA LIMA - Data: 17/08/2026 10:37:52



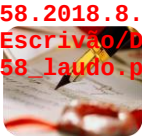


João Bosco Ribeiro  
Graduado em Negócios Imobiliários  
Pós-graduado em Direito Imobiliário  
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios  
Bacharelado em Geografia - mapeamento e sensoriamento remoto  
Pós-graduando em Desapropriação e Servidão Administrativa  
CNAI: 5455 CRECI: 14.601

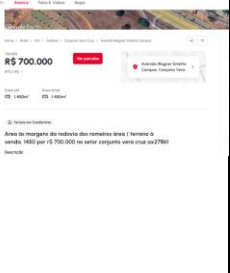
|    |                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                 |                   |            |      |                    |                                 |      |            |
|----|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|------------|------|--------------------|---------------------------------|------|------------|
|    |                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 62.3095-9000                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                 |                   |            |      |                    |                                 |      |            |
| 03 | Trindade – Goiás.<br>Rodovia Go-060<br>(referência)                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Uelson<br>62.8429-8864                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1.000,00 m²     | R\$ 250.000,00    | R\$ 250,00 | 0,90 | 1,00<br>(Trindade) | 1.000,00 / 22.124,78 ^<br>0,125 | 0,68 | R\$ 153,00 |
| 04 | Trindade – Goiás.<br>Rodovia Go-060<br>(referência)                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Clovis<br>62.99164-5283                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1.000,00 m²     | R\$ 580.000,00    | R\$ 580,00 | 0,90 | 1,00<br>(Trindade) | 1.000,00 / 22.124,78 ^<br>0,125 | 0,68 | R\$ 354,96 |
| 05 | Trindade – Goiás.<br>Rodovia Go-060<br>(referência)                 | <p>Terreno / Lote / Condomínio à venda, 360m² - Setor Ponta Kayana</p> <p>Código de acesso: 1153   Código Zip: 72090-000</p> <p>Lote na Ponta Kayana em Trindade</p> <p>2 lotes que deverão ser vendidos juntos sendo o lote 1 e 2 da quadra 2 com 668 metros no valor de R\$ 650 mil 1995.</p> | K3R Negócios Imobiliários<br><br>62. 3100-8592<br><br><a href="https://k3rimoveis.com/imovel/?cod=1155">https://k3rimoveis.com/imovel/?cod=1155</a>                                                                                                                                                                  | 868,00 m²       | R\$ 650.000,00    | R\$ 748,85 | 0,90 | 1,00<br>(Trindade) | 868,00 / 22.124,78 ^<br>0,125   | 0,67 | R\$ 451,56 |
| 06 | Trindade – Goiás.<br>Rodovia Go-060<br>(referência)<br><br>Trindade |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Marcelo<br>62.9.9432-5672<br><br><a href="https://www.62imoveis.com.br/imovel/lote-terreno-rea-0-quartos-venda-setor-ponta-kayana-trindade-go-alameda-begonias-reais-1027269">https://www.62imoveis.com.br/imovel/lote-terreno-rea-0-quartos-venda-setor-ponta-kayana-trindade-go-alameda-begonias-reais-1027269</a> | 7.500.000,00 m² | R\$ 4.000.000,00  | R\$ 533,33 | 0,90 | 1,00<br>(Trindade) | 7.500,00 / 22.124,78 ^<br>0,125 | 0,87 | R\$ 417,60 |
| 07 | Trindade – Goiás.<br>Rodovia Go-060<br>(referência)                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 62.9.98293-1592<br><br><a href="https://www.aucioneto.com.br/imovel/terreno/venda/goiania/go-fazenda-caveiras/TE0002_AUCENE">https://www.aucioneto.com.br/imovel/terreno/venda/goiania/go-fazenda-caveiras/TE0002_AUCENE</a>                                                                                         | 28.350,00 m²    | R\$ 19.845.000,00 | R\$ 700,00 | 0,90 | 0,70<br>(Goiânia)  | 28.350,00 / 22.124,78 ^<br>0,25 | 1,06 | R\$ 467,46 |

Valor: R\$ 753.310,35  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 6ª UPJ VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª  
Usuário: GEOLIANO DE SOUZA LIMA - Data: 17/08/2026 10:37:52

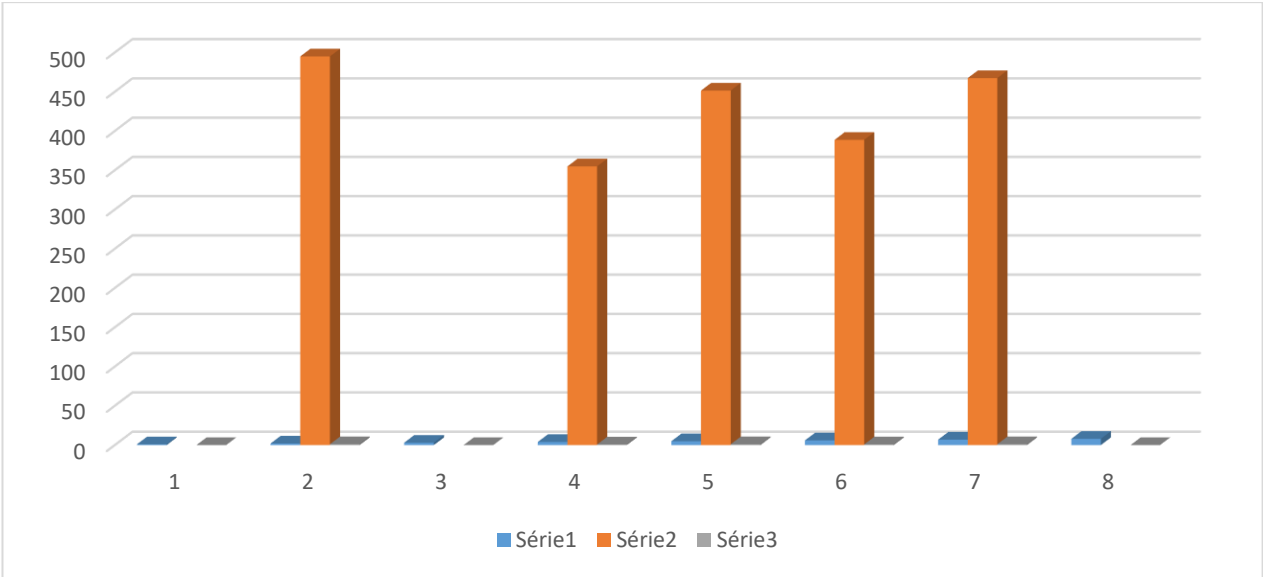




João Bosco Ribeiro  
Graduado em Negócios Imobiliários  
Pós-graduado em Direito Imobiliário  
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios  
Bacharelado em Geografia - mapeamento e sensoriamento remoto  
Pós-graduando em Desapropriação e Servidão Administrativa  
CNAI: 5455 CRECI: 14.601

|    |                                                           |                                                                                   |                |             |                |            |      |                   |                                 |            |
|----|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------|----------------|------------|------|-------------------|---------------------------------|------------|
| 08 | Goiânia –<br>Goiás.<br>Rodovia Go-<br>060<br>(referência) |  | 62.9.9228-2339 | 1.450,00 m² | R\$ 700.000,00 | R\$ 482,76 | 0,90 | 0,70<br>(Goiânia) | 1.450,00 / 22.124,78 ^<br>0,125 | R\$ 215,94 |
|----|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------|----------------|------------|------|-------------------|---------------------------------|------------|

9.1 – Gráfico comportamento dos dados



Expurgado os elementos 01, 03 e 08, justificado estarem fora do intervalo de confiança

9.2 - Análise da homogeneidade em face de expurgação de dados suspeitos

| Nº de itens | Valor homogeneizado | Coeficiente na expurg. de dados discrepantes |
|-------------|---------------------|----------------------------------------------|
| 01          | -                   | 0%                                           |
| 02          | R\$ 495,00          | 113%                                         |
| 03          | -                   | 0%                                           |
| 04          | R\$ 354,96          | 81%                                          |
| 05          | R\$ 451,56          | 103%                                         |
| 06          | R\$ 417,60          | 95%                                          |
| 07          | R\$ 467,46          | 107%                                         |
| 08          | -                   | 0%                                           |

9.3 - Cálculo conclusivo

Valor: R\$ 753.310,35  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 6ª UPJ VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª  
Usuário: GEOLIANO DE SOUZA LIMA - Data: 17/08/2026 10:37:52





João Bosco Ribeiro  
Graduado em Negócios Imobiliários  
Pós-graduado em Direito Imobiliário  
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios  
Bacharelado em Geografia - mapeamento e sensoriamento remoto  
Pós-graduando em Desapropriação e Servidão Administrativa  
CNAI: 5455 CRECI: 14.601

|                  |                                                      |
|------------------|------------------------------------------------------|
| R\$ 437,32       | MÉDIA                                                |
| 53,88            | {S} DESVIO PADRÃO                                    |
| 12               | {%} Coef. VARIANÇA (ideal até 20%)                   |
|                  |                                                      |
| 5                | N° de dados já selecionados que expurg. Dif. + - 30% |
| 4                | {-1 FIXO} Graus de liberdade N - 1                   |
| 0,8              | {0,80 FIXO} Intervalo de Confiança de 80%            |
| 0,2              | {0,20 FIXO} Nível de Confiança de Erro 20%           |
| 1,53             | Distribuição "t" Student                             |
|                  |                                                      |
| 41,30            | t * S / Raiz (n-1)                                   |
| 478,62           | {M²} Limite Superior                                 |
| 437,32           | {M²} Média                                           |
| 396,01           | {M²} Limite Inferior                                 |
| 22.124,78 m²     |                                                      |
|                  | Área do Imóvel avaliando                             |
|                  |                                                      |
| 10.589.296,66    | Valor do Limite Superior                             |
| R\$ 9.675.520,29 | {MÉDIA DO IMÓVEL} Valor do Imóvel avaliando          |
| 8.761.743,92     | Valor do Limite Inferior                             |

10.0 - GRAU DE FUNDAMENAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO POR TRATAMENTO POR FATORES

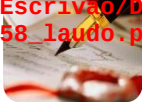
| Item | Descrição                                                 | Grau                                                                                                                                                 |                                                                                       |                                                                                                                   |
|------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                                                           | III                                                                                                                                                  | II                                                                                    | I                                                                                                                 |
| 01   | Caracterização do imóvel avaliando                        | Completo quanto todos os fatores analisados                                                                                                          | Completa quando aos fatores utilizados no tratamento                                  | Adoção de situação paradigma                                                                                      |
| 02   | Quantidade Mínima de Dados de Mercado                     | 12                                                                                                                                                   | 5                                                                                     | 3                                                                                                                 |
| 03   | Identificação dos dados de mercado                        | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, como foto, e características observadas pelo o autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados |
| 04   | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores | 0,80 a 1,25                                                                                                                                          | 0,50 a 2,00                                                                           | 0,40 a 2,50                                                                                                       |

10.1 - Enquadramento do Laudo Segundo o Grau de Fundamentação no Caso de Utilização de Tratamento de Fatores

| GRAUS              | III                                                         | II                                                        | I                         |
|--------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------|
| Pontos Mínimos     | 10                                                          | 6                                                         | 4                         |
| Itens Obrigatórios | Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II | Itens 2 e 4 no Grau II, com os demais no mínimo no Grau I | Todos no mínimo no Grau I |

Valor: R\$ 753.310,35  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 6ª UPJ VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª  
Usuário: GEOLIANO DE SOUZA LIMA - Data: 17/08/2026 10:37:52





João Bosco Ribeiro  
Graduado em Negócios Imobiliários  
Pós-graduado em Direito Imobiliário  
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios  
Bacharelado em Geografia - mapeamento e sensoriamento remoto  
Pós-graduando em Desapropriação e Servidão Administrativa  
CNAI: 5455 CRECI: 14.601

Nesse sentido, os trabalhos compuseram:

| Tabela de Enquadramento |                                                                                       |                                        |               |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------|
| Item 01                 | Completa quanto aos fatores utilizados no Tratamento                                  | Grau                                   | II - 2 pontos |
| Item 02                 | Quantidade de dados efetivamente utilizados                                           | Grau                                   | II - 2 pontos |
| Item 03                 | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados | Grau                                   | II - 2 pontos |
| Item 04                 | Intervalo de fatores entre 0,80 a 1,25                                                | Grau                                   | II - 2 pontos |
| Resultado               |                                                                                       | Enquadrado no Grau II de Fundamentação | 8 pontos      |

10.2 - Grau de Precisão nos casos de Utilização de Modelos de Regressão Linear e do “Tratamento de Fatores”

| Descrição                                                                              | Grau  |       |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|
|                                                                                        | III   | II    | I     |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central | ≤ 30% | ≤ 40% | ≤ 50% |

Sendo assim, de acordo com a planilha de cálculo:

| Grau de Precisão                                   |       |                |
|----------------------------------------------------|-------|----------------|
| O grau de precisão é lançado a partir da amplitude |       |                |
| LS = Limite Superior                               |       |                |
| LI = Limite Inferior                               |       |                |
| Onde a formula de aplicação é LS - LI/média        |       |                |
|                                                    |       |                |
| Grau                                               |       |                |
| G. III                                             | G. II | G.I            |
| ≤ 30%                                              | ≤ 40% | ≤ 50%          |
|                                                    |       |                |
| Resultado                                          | 19%   | Grau III ≤ 30% |

11.0 – DETERMINAÇÃO NO VALOR DAS BENFEITORIAS

11.1 - Planilha de trato de homogeneidade considerando os itens a) Guarita; b) Bicletário e

Valor: R\$ 753.310,35  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 6ª UPJ VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª  
Usuário: GEOLIANO DE SOUZA LIMA - Data: 17/08/2026 10:37:52





João Bosco Ribeiro  
Graduado em Negócios Imobiliários  
Pós-graduado em Direito Imobiliário  
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios  
Bacharelado em Geografia - mapeamento e sensoriamento remoto  
Pós-graduando em Desapropriação e Servidão Administrativa  
CNAI: 5455 CRECI: 14.601

Refeitório e b.1) Casa de 02 quartos (área total de 270,70 m²)

NBR 12.721:2006  
PROJETOS – PADRÃO RESIDENCIAIS  
Padrão (R1)  
Sinduscon-Go – setembro de 2025 / R\$ 2.156,42



**Sinduscon-GO**  
SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO NO ESTADO DE GOIÁS

## CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO - SETEMBRO - 2025

### NBR 12.721:2006 – CUB 2006

#### PROJETOS – PADRÃO RESIDENCIAIS

| PADRÃO BAIXO |          | PADRÃO NORMAL |          | PADRÃO ALTO |          |
|--------------|----------|---------------|----------|-------------|----------|
| <b>R-1</b>   | 2.156,42 | <b>R-1</b>    | 2.604,22 | <b>R-1</b>  | 3.204,83 |
| <b>PP-4</b>  | 1.919,28 | <b>PP-4</b>   | 2.397,11 | <b>R-8</b>  | 2.533,42 |
| <b>R-8</b>   | 1.813,92 | <b>R-8</b>    | 2.091,66 | <b>R-16</b> | 2.670,86 |
| <b>PIS</b>   | 1.425,41 | <b>R-16</b>   | 2.029,44 |             |          |

| Área Edif.<br>M² | Vlr. M²<br>Sindusc.<br>Cub.<br>Setembro /<br>2025 | Padr.<br>Const. | Vida<br>Útil | I. Ap.<br>em Ano | Idade<br>em %<br>da<br>vida<br>(I.Ap.<br>x 100 /<br>Vida<br>útil) | Estad.<br>Conser<br>Classif.<br>Tabela | Fator (K) | Coef. Depr.<br>Tab. R.H<br>(100 – Fator<br>k / 100) | Valor do M²<br>homog. |
|------------------|---------------------------------------------------|-----------------|--------------|------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------|-----------------------|
| 270,70<br>m².    | R\$ 2.156,42                                      | R - 1           | 60           | 30               | 50                                                                | E                                      | 48,80     | 0,51                                                | R\$ 297.708,88        |

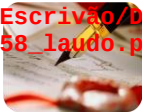
11.1.1 - Depreciação tabela Ross – Heidecke

Como as benfeitorias, inicialmente, são analisadas sob o prisma do método evolutivo e, a análise demonstrada perfaz obra nova, se faz necessário provocar a homogeneização dos fatores para que estes, reflitam de forma equivalente ao bem periciado.

11.1.2 - Determinação do valor do imóvel

Valor = Área do objeto (270,70 m²) X Valor do m² sinduscon-Go Setembro 2025 (2.156,42 m²) X Coeficiente de depreciação Tab. Ross-Heidecke (0,51) X Fator comercial 1% = R\$ 300.685,97 (trezentos mil seiscentos e oitenta e cinco reais e noventa e sete centavos).

Valor: R\$ 753.310,35  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 6ª UPJ VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª  
Usuário: GEOLIANO DE SOUZA LIMA - Data: 17/08/2026 10:37:52



João Bosco Ribeiro  
Graduado em Negócios Imobiliários  
Pós-graduado em Direito Imobiliário  
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios  
Bacharelado em Geografia - mapeamento e sensoriamento remoto  
Pós-graduando em Desapropriação e Servidão Administrativa  
CNAI: 5455 CRECI: 14.601

11.2 - Planilha de trato de homogeneidade considerando o item c) 07 fornos área total de 2.160,00 m²

NBR 12.721:2006  
PROJETOS – PADRÃO RESIDENCIAIS  
Padrão (R1)  
Sinduscon-Go – setembro de 2025 / R\$ 2.192,29

| PROJETOS – PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q) |                                       |              |           |               |                                               |                                |           |                                            |                  |                    |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------|-----------|---------------|-----------------------------------------------|--------------------------------|-----------|--------------------------------------------|------------------|--------------------|
| PROJETO                                                              |                                       |              |           |               |                                               |                                |           |                                            |                  |                    |
| RP1Q                                                                 |                                       | 2.192,29     |           |               |                                               |                                |           |                                            |                  |                    |
| GI                                                                   |                                       | 1.180,39     |           |               |                                               |                                |           |                                            |                  |                    |
| Área Edif. M²                                                        | Vlr. M² Sindusc. Cub. Setembro / 2025 | Padr. Const. | Vida Útil | I. Ap. em Ano | Idade em % da vida (I. Ap. x 100 / Vida útil) | Estad. Conser. Classif. Tabela | Fator (K) | Coef. Depr. Tab. R.H (100 – Fator k / 100) | Área equivalente | Valor do M² homog. |
| 2.160,00 m².                                                         | R\$ 2.192,29                          | R - 1        | 60        | 40            | 66,66                                         | H                              | 88,80     | 0,11                                       | 0,70             | R\$ 364.621,67     |

11.2.1 - Depreciação tabela Ross – Heidecke

Como as benfeitorias, inicialmente, são analisadas sob o prisma do método evolutivo e, a análise demonstrada perfaz obra nova, se faz necessário provocar a homogeneização dos fatores para que estes, reflitam de forma equivalente ao bem periciado.

11.2.2 - Determinação do valor do imóvel

Valor = Área do objeto (2.160,00 m²) X Valor do m² sinduscon-Go setembro 2025 (2.192,29 m²) X Coeficiente de depreciação Tab. Ross-Heidecke (0,11) X Área equivalente (0,70) x Fator comercial 1% = R\$ 368.267,89 (trezentos e sessenta e oito mil duzentos e sessenta e sete reais e oitenta e nove centavos).

Esse referido valor R\$ 368.267,89. Abarca os fornos (item c. cálculos apresentados acima), os itens d) depósito da produção; d.1) depósito de produtos acabados; d.2) depósito de matéria prima e, e) pequeno quarto 29,87 m². Justificado que pelo o estado de conservação (extrema precariedade/padrão de demolição), serve exclusivamente para ofertar suporte a linha produção

Valor: R\$ 753.310,35  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 6ª UPJ VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª  
Usuário: GEOLIANO DE SOUZA LIMA - Data: 17/08/2026 10:37:52





João Bosco Ribeiro  
Graduado em Negócios Imobiliários  
Pós-graduado em Direito Imobiliário  
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios  
Bacharelado em Geografia - mapeamento e sensoriamento remoto  
Pós-graduando em Desapropriação e Servidão Administrativa  
CNAI: 5455 CRECI: 14.601

do exercício da atividade.

11.3 - Planilha de trato de homogeneidade considerando o item e) Casa de 03 quartos (área total de 218,00 m²)

NBR 12.721:2006  
PROJETOS – PADRÃO RESIDENCIAIS  
Padrão (R1)  
Sinduscon-Go – setembro de 2025 / R\$ 2.156,42



**Sinduscon-GO**  
SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO NO ESTADO DE GOIÁS

## CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO - SETEMBRO - 2025

### NBR 12.721:2006 – CUB 2006

#### PROJETOS – PADRÃO RESIDENCIAIS

| PADRÃO BAIXO |          | PADRÃO NORMAL |          | PADRÃO ALTO |          |
|--------------|----------|---------------|----------|-------------|----------|
| <b>R-1</b>   | 2.156,42 | <b>R-1</b>    | 2.604,22 | <b>R-1</b>  | 3.204,83 |
| <b>PP-4</b>  | 1.919,28 | <b>PP-4</b>   | 2.397,11 | <b>R-8</b>  | 2.533,42 |
| <b>R-8</b>   | 1.813,92 | <b>R-8</b>    | 2.091,66 | <b>R-16</b> | 2.670,86 |
| <b>PIS</b>   | 1.425,41 | <b>R-16</b>   | 2.029,44 |             |          |

| Área Edif. M² | Vlr. M² Sindusc. Cub. Setembro / 2025 | Padr. Const. | Vida Útil | I. Ap. em Ano | Idade em % da vida (I.Ap. x 100 / Vida útil) | Estad. Conser Classif. Tabela | Fator (K) | Coef. Depr. Tab. R.H (100 – Fator k / 100) | Valor do M² homog. |
|---------------|---------------------------------------|--------------|-----------|---------------|----------------------------------------------|-------------------------------|-----------|--------------------------------------------|--------------------|
| 218,00 m².    | R\$ 2.156,42                          | R - 1        | 60        | 30            | 50                                           | D                             | 42,60     | 0,57                                       | R\$ 267.956,75     |

11.3.1 - Depreciação tabela Ross – Heidecke

Como as benfeitorias, inicialmente, são analisadas sob o prisma do método evolutivo e, a análise demonstrada perfaz obra nova, se faz necessário provocar a homogeneização dos fatores para que estes, reflitam de forma equivalente ao bem periciado.

11.3.2 - Determinação do valor do imóvel

Valor = Área do objeto (218,00 m²) X Valor do m² sinduscon-Go setembro 2025 (2.156,42 m²) X Coeficiente de depreciação Tab. Ross-Heidecke (0,57) x Fator comercial 1% = R\$ 270.636,32 (duzentos e

Valor: R\$ 753.310,35  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 6ª UPJ VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª  
Usuário: GEOLIANO DE SOUZA LIMA - Data: 17/08/2026 10:37:52





João Bosco Ribeiro  
Graduado em Negócios Imobiliários  
Pós-graduado em Direito Imobiliário  
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios  
Bacharelado em Geografia - mapeamento e sensoriamento remoto  
Pós-graduando em Desapropriação e Servidão Administrativa  
CNAI: 5455 CRECI: 14.601

setenta mil seiscentos e trinta e seis reais e trinta e dois centavos).

11.4 – Caixa d’água modelo taça

Conforme verificado in-loco, possui 02 caixas d’águas de modelo taça, possuindo uma de 5.000 mil litros e a outra de 10.000 mil litros. Referente ao estado de conservação, sendo necessário manutenções – reformas.

Após fazer vistoria in loco, orçamento com revendedores, delimitar o estado de conservação das caixas d’águas, foi possível apreciar o valor desses objetos. Qual seja: R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) a de 5.000 mil litros e de 9.000,00 (nove mil reais) a de 10.000 mil litros. Totalizando assim R\$ 13.000,00 (treze mil reais).

Amostra 01

[https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/agro-e-industria/outros-itens-para-agro-e-industria/caixa-d-agua-metalica-tipo-taca-5-000l-usado-sem-frete-1389482930?lis=listing\\_no\\_category](https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/agro-e-industria/outros-itens-para-agro-e-industria/caixa-d-agua-metalica-tipo-taca-5-000l-usado-sem-frete-1389482930?lis=listing_no_category)

OLX

Buscar

Plano Profissional

Meus Anúncios

Chat

Notificações

João

Anunciar grátis

Paraná > Londrina e região > Outros itens para agro e indústria > Região de Londrina > Londrina

R\$ 5.800

R\$ 5.500

3x sem juros de R\$ 1.833,33

Mais opções de parcelamento

Fazer oferta

Simular empréstimo

4% OFF

Copie ou digite PROMOS na etapa de pagamento.

Copiar

Comprar

Caixa d'água metálica tipo taça 5.000L - Usado (sem frete)

Reservatório de água potável usado capacidade 5.000 litros, em estrutura em metálica. Ideal sistemas de irrigação agrícola. Coluna seca possui acesso para limpeza e manutenção. Açapão superior e escada marinheiro de acesso.

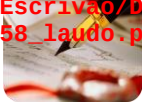
Amostra 02

[Fonte: https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/materiais-de-construcao/fundacao-e-estrutura/reservatorio-de-agua-metalico-tipo-taca-15-000-l-1442739978?lis=listing\\_no\\_category](https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/materiais-de-construcao/fundacao-e-estrutura/reservatorio-de-agua-metalico-tipo-taca-15-000-l-1442739978?lis=listing_no_category)

Condomínio Terra Mundi Office – Sala 905 A, Rua C 4, S/N, Setor Jardim América – quadra 49, lote 1 A 14 Goiânia/GO- CEP 74265-040, WhatsApp. Cel. 62.9.8434.07-34

Valor: R\$ 753.310,35  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 6ª UPJ VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª  
Usuário: GEOLIANO DE SOUZA LIMA - Data: 17/08/2026 10:37:52

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 30/10/2025 16:52:39  
Assinado por FERNANDA ARANTES BORGES  
Localizar pelo código: 109687625432563873778753154, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p



João Bosco Ribeiro  
Graduado em Negócios Imobiliários  
Pós-graduado em Direito Imobiliário  
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios  
Bacharelado em Geografia - mapeamento e sensoriamento remoto  
Pós-graduando em Desapropriação e Servidão Administrativa  
CNAI: 5455 CRECI: 14.601



Pague Online Parcelamento sem juros Garantia da OLX

reservatório de água metálico tipo taça 15.000 l

R\$ 12.000

3x sem juros de R\$ 4.000,00

Mais opções de parcelamento

Fazer oferta

Simular empréstimo

2% OFF  
Copie ou digite PROMOS na etapa de pagamento.  
\*Cupons limitados.

Copiar

Comprar

Chat

Amostra 03

[https://df.olx.com.br/distrito-federal-e-regiao/materiais-de-construcao/fundacao-e-estrutura/caixa-d-agua-metalica-tipo-taca-1442727789?lis=listing\\_no\\_category](https://df.olx.com.br/distrito-federal-e-regiao/materiais-de-construcao/fundacao-e-estrutura/caixa-d-agua-metalica-tipo-taca-1442727789?lis=listing_no_category)



Pague Online Parcelamento sem juros Garantia da OLX

Caixa d'água metálica tipo taca

caixa d'água metálica tipo taca.  
Capacidade 13 mil litros

R\$ 10.000

3x sem juros de R\$ 3.333,33

Mais opções de parcelamento

Fazer oferta

Simular empréstimo

2% OFF  
Copie ou digite PROMOS na etapa de pagamento.  
\*Cupons limitados.

Copiar

Comprar

Pague online com garantia da OLX  
Receba o que comprou ou a OLX devolve o seu dinheiro

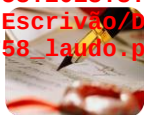
11.5 – Usina de energia

467 placas solares (570 W), marca TSUN, modelo TSM472H-N-570, todas essas com estrutura metálica de sustentação, fixada ao solo. Possuindo topografia plana. Ao lado das placas, um pequeno depósito de alvenaria (local de armazenamento de equipamentos elétricos), possuindo nesse ambiente, 02 inversores de Deye – 100 KW – SUN – 100K – G03 e, 01 inversor Deye – 50KW – SUN-50K-G. No que tange a unidade consumidora, 40144641. (Dados conforme projeto).

Após fazer vistoria in loco, orçamento com revendedores, delimitar o período de instalação das benfeitorias, foi possível apreciar o valor desses objetos. Qual seja: R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais).

Valor: R\$ 753.310,35  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 6ª UPJ VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª  
Usuário: GEOLIANO DE SOUZA LIMA - Data: 17/08/2026 10:37:52





João Bosco Ribeiro  
Graduado em Negócios Imobiliários  
Pós-graduado em Direito Imobiliário  
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios  
Bacharelado em Geografia - mapeamento e sensoriamento remoto  
Pós-graduando em Desapropriação e Servidão Administrativa  
CNAI: 5455 CRECI: 14.601

## 12.0 – CONCLUSÃO

Iniciada as diligências em 17 de setembro de 2025. Após esse período, diante dos elementos colhidos, foi novamente realizada diligências em 02, 22 e 28 de outubro de 2025.

A análise científica adotada, provoca um nível de precisão ainda mais eficaz, haja vista que, o estudo se emplacou, *especificamente* na região de influência que tange o(s) bem(ns) imóvel(eis). Esta conduta pericial, obedece a critérios técnicos mais exigentes, e perfaz uma linha mais robusta quando a efetividade nas informações de “*campo*”. Vejamos a sistemática nos trabalhos periciais:

- \*Introdução;
- \*Objetivo dos trabalhos;
- \*Identificação do objeto;
- \*Descrição do imóvel;
- \*Imagem espacial;
- \*Vistoria do imóvel;
- \*Metodologia pericial;
- \*Análise da macrorregião – Diagnóstico de mercado;
- \*Pesquisa de mercado de bens assemelhados com a aplicação do fator de homogeneização;
- \*Gráfico comportamento dos dados;
- \*Análise da homogeneidade com a expurgação dos dados suspeitos;

Grau de fundamentação no caso de utilização por tratamento por fatores

Enquadramento do Laudo Segundo o Grau de Fundamentação no Caso de Utilização de Tratamento de Fatores

Grau de Precisão nos casos de Utilização de Modelos de Regressão Linear e do “Tratamento de Fatores”

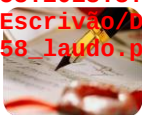
Determinação no valor das áreas edificadas

Depreciação tabela Ross – Heidecke

- \*Cálculo conclusivo;
- \*Determinação do valor do imóvel;
- \*Conclusões.

Referente a segurança jurisdicional para o cumprimento do encargo, este trabalho, se submeteu de forma escrupulosa a Resolução 1066/2007, Ato Normativo 001/2011 do Cofeci e NBR





João Bosco Ribeiro  
Graduado em Negócios Imobiliários  
Pós-graduado em Direito Imobiliário  
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios  
Bacharelado em Geografia - mapeamento e sensoriamento remoto  
Pós-graduando em Desapropriação e Servidão Administrativa  
CNAI: 5455 CRECI: 14.601

Valor: R\$ 753.310,35  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 6ª UPJ VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª  
Usuário: GEOLIANO DE SOUZA LIMA - Data: 17/08/2026 10:37:52

14.653-2.

Referente aos métodos utilizados foram: COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO. Este método é o que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhado quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando. Sendo realizada o trato com a média dos dados totais, expurgação de dados suspeitos, desvio padrão, coeficiente de variação e saneamento amostral. Junto a isto, apreciação quanto ao intervalo de confiança, nível de confiança, distribuição por “t” Student, trato por limite superior e limite inferior, por fim, média sanada. E, entrevista com moradores locais. E, METODO EVOLUTIVO DE AVALIAÇÃO, metodologia empregada quando as características se fazem *sui generis*. Sendo utilizada na inexistência de dados de mercado, números insuficientes de amostras e inconfiabilidade de dados disponíveis. Em face da singularidade do objeto, a área edificada, se submete à comparação com a tabela do Sinduscon-Go, isto, em desdobramento do (Projeto-Padrão que compõem a norma NBR 12.721:2006).

Junto a dinâmica apresentada, importante destacar que o trabalho pericial não leva em consideração eventos futuros e incertos, apenas contempla questões contemporâneas ao(s) objeto(s). Concomitante a isto, se submete a integralidade das determinações judiciais.

Neste sentido, destaca-se, a dispersão dos dados populacionais, nível de confiança, margem de trato matemático e tamanho das amostras. Para demonstrar a imparcialidade e a inteira comunicabilidade das amostras com o(s) objeto(s) periciado(s), merece destaque as seguintes considerações:

- 1º Amostras com função social as mais semelhantes possível(eis) do objeto(s) periciado(s);
- 2º Com maior proximidade em fatores do(s) imóvel(eis) avaliado(s) e que, estejam em plena comunicação em trato de mercado;
- 3º Amostras dentro de uma zona de segurança do bem(ns) avaliado(s), e todas estas, devidamente homogeneizadas em face do objeto(s) periciado(s), tudo no escopo do que preconiza a NBR;
- 4º Trabalho instruído sobre a malha técnica e probatória, afastado assim, especulações de mercado e expectativas de desenvolvimentos urbanísticos.

No aspecto estatístico, merece atenção o intervalo de confiança que se trata de estimativas intervalares que incluem na conclusão probabilística, esta que indica a percentagem de abrangência





João Bosco Ribeiro  
Graduado em Negócios Imobiliários  
Pós-graduado em Direito Imobiliário  
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios  
Bacharelado em Geografia – mapeamento e sensoriamento remoto  
Pós-graduando em Desapropriação e Servidão Administrativa  
CNAI: 5455 CRECI: 14.601

ao valor estimado, ou seja, à devida combustão ao numerário que melhor retrata a realidade do objeto(s) periciado(s).

|                                                                                                                                  |                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Matricula de número 55.483 do Cartório de Registro de Imóveis de Trindade – Goiás. Junto com as benfeitorias contidas no imóvel. |                                   |
| R\$ 12.295.921,52                                                                                                                | Valor do Limite Superior          |
| R\$ 11.178.110,47                                                                                                                | {MÉDIA} Valor do imóvel periciado |
| R\$ 10.060.299,42                                                                                                                | Valor do Limite Inferior          |

Goiânia, 28 de outubro de 2025

João Bosco Ribeiro  
Graduado em Negócios Imobiliários  
Pós-graduado em Direito Imobiliário  
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios  
Pós-graduando em Desapropriação e Servidão Administrativa  
Bacharelado em Geografia – mapeamento e sensoriamento remoto  
CRECI-GO: 5455 e CNAI: 5455

Valor: R\$ 753.310,35  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 6ª UPJ VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª  
Usuário: GEOLIANO DE SOUZA LIMA - Data: 17/08/2026 10:37:52





João Bosco Ribeiro  
Graduado em Negócios Imobiliários  
Pós-graduado em Direito Imobiliário  
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios  
Bacharelado em Geografia - mapeamento e sensoriamento remoto  
Pós-graduando em Desapropriação e Servidão Administrativa  
CNAI: 5455 CRECI: 14.601

13.0 - RELAÇÃO DE QUESITOS

Evento 268 – Quesito do juízo

Proceder a avaliação do imóvel penhorado (Fazenda Barro Branco, dentro do perímetro urbano do município de Trindade, situada na Rodovia GO-060, matriculada sob o nº 55.483 do CRI de Trindade – GO).

Resposta:

|                   |                                   |
|-------------------|-----------------------------------|
| R\$ 12.295.921,52 | Valor do Limite Superior          |
| R\$ 11.178.110,47 | {MÉDIA} Valor do imóvel periciado |
| R\$ 10.060.299,42 | Valor do Limite Inferior          |

Evento 288 – Quesitos do exequente

1. Na matrícula nº 55483, consta que o terreno possui 22.124,74m² de área total. Esta medida está correta? A avaliação foi baseada nesta informação?

Resposta:

A medida foi considerada conforme qualificação transcrita na matrícula do imóvel. E, junto a isso, confrontação com imagem espacial.

2. Especifique as metragens e confrontações do terreno em questão.

Resposta:

Área 01, do desmembramento Fazenda Barro Branco, dentro do perímetro urbano de Trindade-Goiás, situada entre na Rodovia Go-060, com área de 22.124,78 m², dentro dos seguintes limites e confrontações: Inicia-se no vértice M02, localizado entre as terras de Eneida Divina de Azeredo Abrantes com a Go-060; deste segue confrontando com Eneida Divina de Azeredo Abrantes com azimuth e distância de 22°51'32" – 234,42 metros até o vértice M-03; deste segue confrontando com a APM-05/Área Verde Residencial Santa Fé com azimuth e distância de 109°48'52" – 96,66 metros até o vértice M-08; deste segue confrontando com a Área 04 com azimuth e distância de 204°22'56" – 171,31 metros até o vértice M-07; deste segue confrontando com a Área 02 com azimuth e distância de 204°22'57" – 68,59 metros até o vértice M-14; deste segue confrontando com a Rodovia Go-060 com azimuth e distância de 293°01'52" – 90,15 metros até o vértice M 02, onde teve início desta descrição".

3. No terreno existem edificações? Quantas edificações?

Resposta:

Valor: R\$ 753.310,35  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 6ª UPJ VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª  
Usuário: GEOLIANO DE SOUZA LIMA - Data: 17/08/2026 10:37:52





João Bosco Ribeiro  
Graduado em Negócios Imobiliários  
Pós-graduado em Direito Imobiliário  
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios  
Bacharelado em Geografia - mapeamento e sensoriamento remoto  
Pós-graduando em Desapropriação e Servidão Administrativa  
CNAI: 5455 CRECI: 14.601



Registrado 08 edificações, das quais, algumas destas, possuem construções conjugadas.

4. Se existirem edificações, descrever cada uma delas identificando: área construída, padrão de construção, idade aparente e estado de conservação.

Resposta:

Planilha de trato de homogeneidade considerando os itens a) Guarita; b) Bicicletário e Refeitório e b.1) Casa de 02 quartos (área total de 270,70 m²)

NBR 12.721:2006  
PROJETOS – PADRÃO RESIDENCIAIS  
Padrão (R1)  
Sinduscon-Go – setembro de 2025 / R\$ 2.156,42

Valor: R\$ 753.310,35  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 6ª UPJ VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª  
Usuário: GEOLIANO DE SOUZA LIMA - Data: 17/08/2026 10:37:52





João Bosco Ribeiro  
Graduado em Negócios Imobiliários  
Pós-graduado em Direito Imobiliário  
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios  
Bacharelado em Geografia - mapeamento e sensoriamento remoto  
Pós-graduando em Desapropriação e Servidão Administrativa  
CNAI: 5455 CRECI: 14.601



CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO - SETEMBRO - 2025  
NBR 12.721:2006 – CUB 2006

PROJETOS – PADRÃO RESIDENCIAIS

| PADRÃO BAIXO |          | PADRÃO NORMAL |          | PADRÃO ALTO |          |
|--------------|----------|---------------|----------|-------------|----------|
| R-1          | 2.156,42 | R-1           | 2.604,22 | R-1         | 3.204,83 |
| PP-4         | 1.919,28 | PP-4          | 2.397,11 | R-8         | 2.533,42 |
| R-8          | 1.813,92 | R-8           | 2.091,66 | R-16        | 2.670,86 |
| PIS          | 1.425,41 | R-16          | 2.029,44 |             |          |

| Área Edif.<br>M² | Vlr. M²<br>Sinduscon<br>Cub.<br>Setembro /<br>2025 | Padr.<br>Const. | Vida<br>Útil | I. Ap.<br>em Ano | Idade<br>em %<br>da<br>vida<br>(I.Ap.<br>x 100 /<br>Vida<br>útil) | Estad.<br>Conser<br>Classif.<br>Tabela | Fator (K) | Coef. Depr.<br>Tab. R.H<br>(100 – Fator<br>k / 100) | Valor do M²<br>homog. |
|------------------|----------------------------------------------------|-----------------|--------------|------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------|-----------------------|
| 270,70<br>m².    | R\$ 2.156,42                                       | R - 1           | 60           | 30               | 50                                                                | E                                      | 48,80     | 0,51                                                | R\$ 297.708,88        |

Depreciação tabela Ross – Heidecke

Como as benfeitorias, inicialmente, são analisadas sob o prisma do método evolutivo e, a análise demonstrada perfaz obra nova, se faz necessário provocar a homogeneização dos fatores para que estes, reflitam de forma equivalente ao bem periciado.

Determinação do valor do imóvel

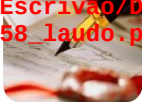
Valor = Área do objeto (270,70 m²) X Valor do m² sinduscon-Go Setembro 2025 (2.156,42 m²) X Coeficiente de depreciação Tab. Ross-Heidecke (0,51) X Fator comercial 1% = R\$ 300.685,97 (trezentos mil seiscentos e oitenta e cinco reais e noventa e sete centavos).

Planilha de trato de homogeneidade considerando o item c) 07 fornos área total de 2.160,00 m²

NBR 12.721:2006  
PROJETOS – PADRÃO RESIDENCIAIS  
Padrão (R1)  
Sinduscon-Go – setembro de 2025 / R\$ 2.192,29

Valor: R\$ 753.310,35  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 6ª UPJ VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª  
Usuário: GEOLIANO DE SOUZA LIMA - Data: 17/08/2026 10:37:52





João Bosco Ribeiro  
Graduado em Negócios Imobiliários  
Pós-graduado em Direito Imobiliário  
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios  
Bacharelado em Geografia - mapeamento e sensoriamento remoto  
Pós-graduando em Desapropriação e Servidão Administrativa  
CNAI: 5455 CRECI: 14.601

| PROJETOS – PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q) |                                                     |                 |           |                     |                                                           |                                         |              |                                                           |                     |                       |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------|-----------|---------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| PROJETO                                                              |                                                     |                 |           |                     |                                                           |                                         |              |                                                           |                     |                       |
| RP1Q                                                                 |                                                     | 2.192,29        |           |                     |                                                           |                                         |              |                                                           |                     |                       |
| GI                                                                   |                                                     | 1.180,39        |           |                     |                                                           |                                         |              |                                                           |                     |                       |
| Área Edif.<br>M²                                                     | Vlr. M²<br>Sinduscon.<br>Cub.<br>Setembro /<br>2025 | Padr.<br>Const. | Vida Útil | I. Ap.<br>em<br>Ano | Idade em<br>% da vida<br>(I. Ap. x<br>100 / Vida<br>útil) | Estad.<br>Conser.<br>Classif.<br>Tabela | Fator<br>(K) | Coef.<br>Depr. Tab.<br>R.H<br>(100 –<br>Fator k /<br>100) | Área<br>equivalente | Valor do M²<br>homog. |
| 2.160,00<br>m².                                                      | R\$ 2.192,29                                        | R - 1           | 60        | 40                  | 66,66                                                     | H                                       | 88,80        | 0,11                                                      | 0,70                | R\$<br>364.621,67     |

Depreciação tabela Ross – Heidecke

Como as benfeitorias, inicialmente, são analisadas sob o prisma do método evolutivo e, a análise demonstrada perfaz obra nova, se faz necessário provocar a homogeneização dos fatores para que estes, reflitam de forma equivalente ao bem periciado.

Determinação do valor do imóvel

Valor = Área do objeto (2.160,00 m²) X Valor do m² sinduscon-Go setembro 2025 (2.192,29 m²) X Coeficiente de depreciação Tab. Ross-Heidecke (0,11) X Área equivalente (0,70) x Fator comercial 1% = R\$ 368.267,89 (trezentos e sessenta e oito mil duzentos e sessenta e sete reais e oitenta e nove centavos).

Esse referido valor R\$ 368.267,89. Abarca os fornos (item c. cálculos apresentados acima), os itens d) depósito da produção; d.1) depósito de produtos acabados; d.2) depósito de matéria prima e, e) pequeno quarto 29,87 m². Justificado que pelo o estado de conservação (extrema precariedade/padrão de demolição), serve exclusivamente para ofertar suporte a linha produção do exercício da atividade.

Planilha de trato de homogeneidade considerando o item e) Casa de 03 quartos (área total de 218,00 m²)

NBR 12.721:2006  
PROJETOS – PADRÃO RESIDENCIAIS  
Padrão (R1)

Valor: R\$ 753.310,35  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 6ª UPJ VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª  
Usuário: GEOLIANO DE SOUZA LIMA - Data: 17/08/2026 10:37:52



João Bosco Ribeiro  
Graduado em Negócios Imobiliários  
Pós-graduado em Direito Imobiliário  
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios  
Bacharelado em Geografia - mapeamento e sensoriamento remoto  
Pós-graduando em Desapropriação e Servidão Administrativa  
CNAI: 5455 CRECI: 14.601

Sinduscon-Go – setembro de 2025 / R\$ 2.156,42



CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO - SETEMBRO - 2025  
NBR 12.721:2006 – CUB 2006

PROJETOS – PADRÃO RESIDENCIAIS

| PADRÃO BAIXO |          | PADRÃO NORMAL |          | PADRÃO ALTO |          |
|--------------|----------|---------------|----------|-------------|----------|
| R-1          | 2.156,42 | R-1           | 2.604,22 | R-1         | 3.204,83 |
| PP-4         | 1.919,28 | PP-4          | 2.397,11 | R-8         | 2.533,42 |
| R-8          | 1.813,92 | R-8           | 2.091,66 | R-16        | 2.670,86 |
| PIS          | 1.425,41 | R-16          | 2.029,44 |             |          |

| Área Edif. M² | Vlr. M² Sinduscon. Cub. Setembro / 2025 | Padr. Const. | Vida Útil | I. Ap. em Ano | Idade em % da vida (I.Ap. x 100 / Vida útil) | Estad. Conser Classif. Tabela | Fator (K) | Coef. Depr. Tab. R.H (100 – Fator k / 100) | Valor do M² homog. |
|---------------|-----------------------------------------|--------------|-----------|---------------|----------------------------------------------|-------------------------------|-----------|--------------------------------------------|--------------------|
| 218,00 m².    | R\$ 2.156,42                            | R - 1        | 60        | 30            | 50                                           | D                             | 42,60     | 0,57                                       | R\$ 267.956,75     |

Depreciação tabela Ross – Heidecke

Como as benfeitorias, inicialmente, são analisadas sob o prisma do método evolutivo e, a análise demonstrada perfaz obra nova, se faz necessário provocar a homogeneização dos fatores para que estes, reflitam de forma equivalente ao bem periciado.

Determinação do valor do imóvel

Valor = Área do objeto (218,00 m²) X Valor do m² sinduscon-Go setembro 2025 (2.156,42 m²) X Coeficiente de depreciação Tab. Ross-Heidecke (0,57) x Fator comercial 1% = R\$ 270.636,32 (duzentos e setenta mil seiscentos e trinta e seis reais e trinta e dois centavos).

5. Na matrícula não existe averbação de construções. Existe algum impedimento legal perante a prefeitura local para a averbação das edificações existentes?

Resposta:

Não existe impedimento legal. Documento em anexo – resposta da Prefeitura de Trindade em face do tema.

Valor: R\$ 753.310,35  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 6ª UPJ VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª  
Usuário: GEOLIANO DE SOUZA LIMA - Data: 17/08/2026 10:37:52





João Bosco Ribeiro  
Graduado em Negócios Imobiliários  
Pós-graduado em Direito Imobiliário  
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios  
Bacharelado em Geografia - mapeamento e sensoriamento remoto  
Pós-graduando em Desapropriação e Servidão Administrativa  
CNAI: 5455 CRECI: 14.601

6. Existe Área de Preservação Permanente no terreno?

Resposta:

Não existe área de preservação permanente. Documento em anexo – resposta da Prefeitura de Trindade em face do tema.

7. Foi feito algum aterro ou escavação no terreno?

Resposta:

Não há registros. Documento em anexo – resposta da Prefeitura de Trindade em face do tema.

8. O imóvel está localizado na Rodovia GO-060. Com base na localização e em suas características físicas, como foi considerado o imóvel nesta avaliação? Residencial, industrial ou comercial?

Resposta:

De acordo com a vocação, trata-se de imóvel rural (terreno), utilizado – estabelecido como indústria.

9. O Decreto Municipal de Trindade 149/23, de 30 de janeiro de 2023, atualiza a Planta de Valores Genéricos da Prefeitura. Com estas informações ficam mapeados os bairros mais valorizados do município. O imóvel avaliando está localizado entre o Setor Solange e Setor Nova Canaã. O Perito utilizou desta informação na análise dos dados amostrais colhidos para o cálculo do valor do imóvel?

Resposta:

De acordo com o mapa espacial do Google Earth Pró. O objeto em estudo, está na **parte norte do mapa**. Estando inserido no **Residencial Santa Fé**. Outro destaque, conforme certidão de matrícula, essa ainda transcreve: “(...) **confrontando com a APM-05/Área Verde do Residencial Santa Fé**” e, por derradeiro, a certidão de matrícula delimita uma área de testada da Rodovia da Go-060 de 90,00 metros de extensão. Vejamos: “(...) **deste segue confrontando com a Rodovia Go-060 com azimuth e distância de 293°01’52’’ - 90,15 metros até o vértice M2**”.

Considerando os três elementos apresentado acima, ficou compreendido que o objeto em estudo não está inserido entre o Setor Solange e Setor Nova Canaã.

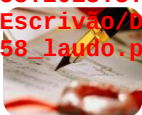
10. De acordo com a ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), a NBR 14.653-2-2011 traz os procedimentos para avaliação de imóveis urbanos. Qual o método sugerido no item 8.2.4.2 desta norma para avaliação de um imóvel com as características do imóvel em questão?

Resposta:

Nesse item 8.2.4.2, trata-se da aplicação do método evolutivo. Sendo aplicado quando o imóvel é

Valor: R\$ 753.310,35  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 6ª UPJ VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª  
Usuário: GEOLIANO DE SOUZA LIMA - Data: 17/08/2026 10:37:52





João Bosco Ribeiro  
Graduado em Negócios Imobiliários  
Pós-graduado em Direito Imobiliário  
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios  
Bacharelado em Geografia - mapeamento e sensoriamento remoto  
Pós-graduando em Desapropriação e Servidão Administrativa  
CNAI: 5455 CRECI: 14.601

*sui generis.*

11. Qual a metodologia utilizada pelo Perito para esta avaliação?

Resposta:

Comparativo direto de dados de mercado e, método evolutivo de avaliação.

12. Como foi calculado o valor do terreno?

Resposta:

Pelo o método COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO. Este método é o que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhado quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando. Sendo realizada o trato com a média dos dados totais, expurgação de dados suspeitos, desvio padrão, coeficiente de variação e saneamento amostral. Junto a isto, apreciação quanto ao intervalo de confiança, nível de confiança, distribuição por "t" Student, trato por limite superior e limite inferior, por fim, média sanada.

13. Como foi calculado os valores das benfeitorias existentes no terreno?

Resposta:

Pelo o método EVOLUTIVO DE AVALIAÇÃO. Metodologia empregada quando as características se fazem *sui generis*. Sendo utilizada na inexistência de dados de mercado, números insuficientes de amostras e inconfiabilidade de dados disponíveis. Em face da singularidade do objeto, a área edificada, se submete à comparação com a tabela do Sinduscon-Go, isto, em desdobramento do (Projeto-Padrão que compõem a norma NBR 12.721:2006).

14. Para fazer a depreciação das benfeitorias, o Perito, aplicou um coeficiente de depreciação, que leva em conta a idade, o estado de conservação e o padrão de acabamento das construções existentes?

Resposta.

Sim. Com aplicação de idade aparente, vida útil, análise do estado de conservação e fator "K" da tabela Ross-Heidecke.

15. Para finalizar sua avaliação, o Perito, utilizou o Fator de Comercialização? Em caso afirmativo, qual valor foi atribuído a este fator? Justifique o valor atribuído.

Resposta.

Aplicado o fator de comercialização de 1%. Justificado que as benfeitorias implantadas (grande maioria delas), atende isoladamente a vocação dada ao imóvel. Qual seja olaria. Outro destaque, o estado

Valor: R\$ 753.310,35  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 6ª UPJ VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª  
Usuário: GEOLIANO DE SOUZA LIMA - Data: 17/08/2026 10:37:52





João Bosco Ribeiro  
Graduado em Negócios Imobiliários  
Pós-graduado em Direito Imobiliário  
Pós-graduado em Direito Agrário e Agronegócios  
Bacharelado em Geografia - mapeamento e sensoriamento remoto  
Pós-graduando em Desapropriação e Servidão Administrativa  
CNAI: 5455 CRECI: 14.601

de conservação da maioria das construções, estão em condição precariedade (padrão de demolição) e de baixo padrão construtivo.

#### 14.0 - DOCUMENTO EM ANEXO – RESPOSTA DA PREFEITURA EM FACE DO OBJETO



**PREFEITURA DE TRINDADE**  
Onde o Futuro acontece Hoje.

**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO, HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA- SEPLANH**

Despacho nº 021/2025  
Solicitante: Procuradoria Geral do Município- Trindade-GO  
Assunto: Informações sobre a matrícula nº55483

**Relato**

Em relação aos questionamentos,

a) Existe algum impedimento legal perante a Prefeitura de que impeça a averbação das edificações existentes no imóvel de matrícula nº55483 do Cartório de Registro de Imóveis de Trindade-GO?  
R. O imóvel de matrícula nº 55.483, localizado no município de Trindade-GO, está inserido em Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE), conforme o zoneamento urbano municipal, área destinada a atividades industriais e comerciais. Dessa forma, não há impedimento legal perante a Prefeitura para a averbação das edificações existentes, desde que estejam devidamente licenciadas e regularizadas (projeto aprovado, alvará e/ou habite-se). Contudo, considerando que o imóvel possui ônus reais de hipoteca ceder em favor do Banco do Brasil S.A., entendemos que se faz necessária a anuência formal do credor hipotecário para a efetivação da averbação junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

b) Existe Área de Preservação Permanente no Terreno em questão?  
R. Conforme pesquisa realizada no Sistema de Informação Geográfica (SIG) de Trindade-GO, a área encontra-se na Zona de Desenvolvimento Econômico e não possui nenhuma Área de Preservação Permanente (APP).

c) Foi realizado algum aterro ou escavação no terreno por meio de pedido formalizado pelo proprietário junto à municipalidade?  
R. Em consulta ao sistema municipal, não foi identificado nenhum processo aberto em nome do proprietário para essas finalidades. Constam, entre os registros mais recentes, dois processos: o de nº 1218/2025, referente ao requerimento de licença ambiental para a atividade 23.42-7-02 – Fabricação de artefatos de cerâmica e barro cozido para uso na construção, exceto azulejos e pisos, e o de nº 8971/2025, referente ao pedido de renovação do alvará da Vigilância Sanitária do ano de 2025, ambos vinculados à empresa Tapuia Ltda., inscrita no CNPJ nº 02.577.283/0001-64.

Trindade, 07 de outubro de 2025

Willer Mota Ferreira  
Engenheiro Civil- SEPLANH

  
Engenheiro Civil CREA 1017292167-D-GO  
Sec. Mun. e Planejamento Urbano,  
Hab. e Reg. Fundiária

[www.trindade.go.gov.br](http://www.trindade.go.gov.br)  
Ouvidoria: (62) 3506-7000

**Centro Administrativo Municipal**  
**Prefeito Pedro Pereira da Silva**  
Av. Raimundo de Aquino - nº420 - Qd02  
Jd. Salvador - CEP 75.388.412 - Trindade-GO.





Valide aqui  
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DE GOIÁS

Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas de Trindade - GO

*Tabelião e Oficial: José Augusto D'Alcântara Costa*

*Substituto: Diogo Oliveira D'Alcântara Costa*

**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

**José Augusto D'Alcântara Costa**,  
Tabelião e Registrador do Cartório de  
Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de  
Notas da Comarca de Trindade, Estado de  
Goiás, na forma da Lei, etc.

CERTIFICO, que a presente é reprodução autêntica do Livro 02, Ficha 01, de Registro Geral, matrícula nº **55.483**, CNM nº **026104.2.0055483-76**, e foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art.19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art.41 da Lei 8.935 de 18/11/1994 e está conforme o original **IMÓVEL: Área 01**, do desmembramento da "**FAZENDA BARRO BRANCO**", dentro do **perímetro urbano** deste município, situada entre na Rodovia GO-060, com a área de **(22.124,78)** metros quadrados, dentro dos seguintes limites e confrontações: "Inicia-se no vértice M2, localizado entre as terras de Eneida Divina de Azeredo Abrantes com a GO-060; deste segue confrontando com Eneida Divina de Azeredo Abrantes com azimuth e distância de 22º51'32" - 234,42 metros até o vértice M-3; deste segue confrontando com a APM-05/Área Verde do Residencial Santa Fé com azimuth e distância de 109º48'52" - 96,66 metros até o vértice M-8; deste segue confrontando com a Área 04 com azimuth e distância de 204º22'56" - 171,31 metros até o vértice M-7; deste segue confrontando com a Área 02 com azimuth e distância de 204º22'57" - 68,59 metros até o vértice M-14; deste segue confrontando com a Rodovia GO-060 com azimuth e distância de 293º01'52" - 90,15 metros até o vértice M2, onde teve o início desta descrição". **PROPRIETÁRIO: ARY LOBO DE ALMEIDA**, brasileiro, industrial, portador da CI.RG nº 250266 SSP/GO, inscrito no CPF/MF nº 117.663.791-68, casado com **RITA HELENA DE ASSIS ALMEIDA**, sob o regime da comunhão de bens, residente e domiciliado na Rua 5, nº 1.120, Edifício Ranuver, Apartamento 202, Setor Oeste, em Goiânia-GO. **TÍTULO AQUISITIVO: Registro R-10**, referente à matrícula nº **15.732**, deste termo. **Trindade, 26 de março de 2014.** O Oficial

**R-1-55.483- Trindade, 15 de junho de 2016.** Nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 491.101.619, de 07 de junho de 2016, passada em Brasília-DF, revestida de todas formalidades legais e fiscais; em que figura como **EMITENTE: CERÂMICA TAPUIA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 02.472.900/0001-67, com sede na Rodovia GO-060, Km 22, Fazenda Barro Branco, zona rural, neste município; como **AVALISTAS: ARY LOBO DE ALMEIDA**, portador da CI.RG nº 250266 SSP/GO, inscrito no CPF/MF nº 117.663.791-68 e sua esposa **RITA HELENA DE ASSIS ALMEIDA**, portadora da CI.RG nº 485426 SSP/GO, inscrita no CPF/MF nº 694.275.931-72, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, empresários, residentes e domiciliados na Rua 05 (Maria B. Cruvinel), Quadra 07, Lote 75, nº 1.120, Apartamento 202, Setor Oeste, em Goiânia-GO; Assina esta Cédula, constituindo hipoteca cedular de lote urbano, de sua propriedade, em garantia das obrigações assumidas pela emitente: **ARY LOBO DE ALMEIDA**, já qualificado; Assina também esta Cédula na qualidade de cônjuge/convivente de **ARY LOBO DE ALMEIDA**, para declarar que dá o seu consentimento à constituição da garantia descrita na cláusula garantias, a qual abrangerá a totalidade do referido bem, sem exclusão da parte integrante da sua meação: **RITA HELENA DE ASSIS ALMEIDA**, já qualificada; e como **CREDOR: BANCO DO**





Valide aqui  
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DE GOIÁS

Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas de Trindade - GO

*Tabelião e Oficial: José Augusto D'Alcântara Costa*

*Substituto: Diogo Oliveira D'Alcântara Costa*

**BRASIL S/A**, sociedade de economia mista, inscrito no CNPJ/MF nº 00.000.000/7517-58, por sua dependência GECOR ING Brasília-DF, ou à sua ordem; o imóvel constante da presente matrícula foi dado **HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU e sem concorrência de terceiros**; para a garantia da dívida no valor de R\$ 329.872,81 (Trezentos e vinte e nove mil oitocentos e setenta e dois reais e oitenta e um centavos); que será paga em 93 (noventa e três) parcelas/prestações mensais e sucessivas, com vencimento final em **05 de maio de 2024**. Com as demais cláusulas e condições da respectiva Cédula. O referido é verdade e dou fé. O Oficial Substituto

**Av.2-55.483- Trindade, 15 de junho de 2016.** Procedo a esta Averbação para constar que a hipoteca cédular encontra-se registrada sob o nº **7.051**, do livro 03 auxiliar, deste termo. Dou fé. O Oficial Substituto

**R-3-55.483- Trindade, 15 de junho de 2016.** Nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 491.101.620, de 07 de junho de 2016, passada em Brasília-DF, revestida de todas formalidades legais e fiscais; em que figura como **EMITENTE: CERÂMICA TRINDADE LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 01.842.012/0001-26, com sede na Rodovia GO-060, Km 22, Fazenda Barreirinho, zona rural, neste município; como **AVALISTAS: ARY LOBO DE ALMEIDA**, portador da CLRG nº 250266 SSP/GO, inscrito no CPF/MF nº 117.663.791-68 e sua esposa **RITA HELENA DE ASSIS ALMEIDA**, portadora da CLRG nº 485426 SSP/GO, inscrita no CPF/MF nº 694.275.931-72, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, empresários, residentes e domiciliados na Rua 05 (Maria B. Cruvinel), Quadra 07, Lote 75, nº 1.120, Apartamento 202, Setor Oeste, em Goiânia-GO; Assina esta Cédula, constituindo hipoteca cédular de lote urbano, de sua propriedade, em garantia das obrigações assumidas pela emitente: **ARY LOBO DE ALMEIDA**, já qualificado; Assina também esta Cédula na qualidade de cônjuge/convivente de **ARY LOBO DE ALMEIDA**, para declarar que dá o seu consentimento à constituição da garantia descrita na cláusula garantias, a qual abrangerá a totalidade do referido bem, sem exclusão da parte integrante da sua meação: **RITA HELENA DE ASSIS ALMEIDA**, já qualificada; e como **CREDOR: BANCO DO BRASIL S/A**, sociedade de economia mista, inscrito no CNPJ/MF nº 00.000.000/7517-58, por sua dependência GECOR ING Brasília-DF, ou à sua ordem; o imóvel constante da presente matrícula foi dado **HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO GRAU e sem concorrência de terceiros**; para a garantia da dívida no valor de R\$ 679.863,25 (Seiscentos e setenta e nove mil oitocentos e sessenta e três reais e vinte e cinco centavos); que será paga em 93 (noventa e três) parcelas/prestações mensais e sucessivas, com vencimento final em **05 de maio de 2024**. Com as demais cláusulas e condições da respectiva Cédula. O referido é verdade e dou fé. O Oficial Substituto

**Av.4-55.483- Trindade, 15 de junho de 2016.** Procedo a esta Averbação para constar que a hipoteca cédular encontra-se registrada sob o nº **7.052**, do livro 03 auxiliar, deste termo. Dou fé. O Oficial Substituto

**R-5-55.483- Trindade, 15 de junho de 2016.** Nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 491.101.621, de 07 de junho de 2016, passada em Brasília-DF, revestida de todas formalidades legais e fiscais; em que figura como **EMITENTE: CERÂMICA TRINDADE LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 01.842.012/0001-26, com sede na Rodovia GO-060, Km 22, Fazenda Barreirinho, zona rural, neste município; como **AVALISTAS: ARY LOBO DE ALMEIDA**, portador da CLRG nº 250266 SSP/GO, inscrito no CPF/MF nº 117.663.791-68 e sua esposa **RITA HELENA DE ASSIS**





Valide aqui  
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DE GOIÁS

Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas de Trindade - GO

*Tabelião e Oficial: José Augusto D'Alcântara Costa*

*Substituto: Diogo Oliveira D'Alcântara Costa*

**ALMEIDA**, portadora da CI.RG nº 485426 SSP/GO, inscrita no CPF/MF nº 694.275.931-72, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, empresários, residentes e domiciliados na Rua 05 (Maria B. Cruvinel), Quadra 07, Lote 75, nº 1.120, Apartamento 202, Setor Oeste, em Goiânia-GO; Assina esta Cédula, constituindo hipoteca cedular de lote urbano, de sua propriedade, em garantia das obrigações assumidas pela emitente: **ARY LOBO DE ALMEIDA**, já qualificado; Assina também esta Cédula na qualidade de cônjuge/convivente de **ARY LOBO DE ALMEIDA**, para declarar que dá o seu consentimento à constituição da garantia descrita na cláusula garantias, a qual abrangerá a totalidade do referido bem, sem exclusão da parte integrante da sua meação: **RITA HELENA DE ASSIS ALMEIDA**, já qualificada; e como **CREDOR: BANCO DO BRASIL S/A**, sociedade de economia mista, inscrito no CNPJ/MF nº 00.000.000/7517-58, por sua dependência GECOR ING Brasília-DF, ou à sua ordem; o imóvel constante da presente matrícula foi dado **HIPOTECA CEDULAR DE TERCEIRO GRAU e sem concorrência de terceiros**; para a garantia da dívida no valor de R\$ 19.143,79 (Dezenove mil cento e quarenta e três reais e setenta e nove centavos); que será paga em 93 (noventa e três) parcelas/prestações mensais e sucessivas, com vencimento final em **05 de maio de 2024**. Com as demais cláusulas e condições da respectiva Cédula. O referido é verdade e dou fé. O Oficial Substituto

**Av.6-55.483- Trindade, 15 de junho de 2016.** Procedo a esta Averbação para constar que a hipoteca cedular encontra-se registrada sob o nº **7.053**, do livro 03 auxiliar, deste termo. Dou fé. O Oficial Substituto

**R-7-55.483- Trindade, 15 de junho de 2016.** Nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 491.101.622, de 08 de junho de 2016, passada em Brasília-DF, revestida de todas formalidades legais e fiscais; em que figura como **EMITENTE: TAPUIA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 02.577.283/0001-64, com sede na Rodovia GO-060, Km 21, esquerda 01 Km, Fazenda Barreirinho, zona rural, neste município; como **AVALISTAS: ARY LOBO DE ALMEIDA**, portador da CI.RG nº 250266 SSP/GO, inscrito no CPF/MF nº 117.663.791-68 e sua esposa **RITA HELENA DE ASSIS ALMEIDA**, portadora da CI.RG nº 485426 SSP/GO, inscrita no CPF/MF nº 694.275.931-72, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, empresários, residentes e domiciliados na Rua 05 (Maria B. Cruvinel), Quadra 07, Lote 75, nº 1.120, Apartamento 202, Setor Oeste, em Goiânia-GO; Assina esta Cédula, constituindo hipoteca cedular de lote urbano, de sua propriedade, em garantia das obrigações assumidas pela emitente: **ARY LOBO DE ALMEIDA**, já qualificado; Assina também esta Cédula na qualidade de cônjuge/convivente de **ARY LOBO DE ALMEIDA**, para declarar que dá o seu consentimento à constituição da garantia descrita na cláusula garantias, a qual abrangerá a totalidade do referido bem, sem exclusão da parte integrante da sua meação: **RITA HELENA DE ASSIS ALMEIDA**, já qualificada; e como **CREDOR: BANCO DO BRASIL S/A**, sociedade de economia mista, inscrito no CNPJ/MF nº 00.000.000/7517-58, por sua dependência GECOR ING Brasília-DF, ou à sua ordem; o imóvel constante da presente matrícula foi dado **HIPOTECA CEDULAR DE QUARTO GRAU e sem concorrência de terceiros**; para a garantia da dívida no valor de R\$ 554.565,80 (Quinhentos e cinquenta e quatro mil quinhentos e sessenta e cinco reais e oitenta centavos); que será paga em 93 (noventa e três) parcelas/prestações mensais e sucessivas, com vencimento final em **06 de maio de 2024**. Com as demais cláusulas e condições da respectiva Cédula. O referido é verdade e dou fé. O Oficial Substituto

**Av.8-55.483- Trindade, 15 de junho de 2016.** Procedo a esta Averbação para constar que a hipoteca





Valide aqui  
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DE GOIÁS

Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas de Trindade - GO

*Tabelião e Oficial: José Augusto D'Alcântara Costa*

*Substituto: Diogo Oliveira D'Alcântara Costa*

cedular encontra-se registrada sob o nº **7.054**, do livro 03 auxiliar, deste termo. Dou fé. O Oficial Substituto

**R-9-55.483- Trindade, 15 de setembro de 2021.** Nos termos do **Termo de Penhora**, de 31 de março de 2020, expedido pela 1ª Vara Cível, da Comarca de Goiânia-GO, extraído dos autos de protocolo nº 5194006.44.2017.8.09.0051, da Ação de Execução de Título Extrajudicial, proposta por Banco do Brasil S.A. em face de Cerâmica Tapuia Ltda; procedo ao registro da **PENHORA** do imóvel constante da presente matrícula, para assegurar o pagamento da importância de R\$ 413.422,54 (Quatrocentos e treze mil quatrocentos e vinte e dois reais e cinquenta e quatro centavos), devido ao exequente referido. O referido é verdade e dou fé. O Oficial Substituto  
Emolumentos: R\$ 3.721,80

**R-10-55.483- Trindade, 23 de dezembro de 2022,** referente ao protocolo 138.765 de 25 de novembro de 2022. Nos termos do requerimento de parte interessada, juntamente com o **Termo de Penhora**, de 20 de outubro de 2022, expedido pela 28ª Vara Cível da Comarca de Goiânia-GO, extraído dos autos nº 5075527-58.2018.8.09.0051, da Ação de Título Extrajudicial, proposta por Banco do Brasil S/A, em face de Tapuia Ltda, devidamente assinado pelo MM. Juiz de Direito em Substituição, Dr. Romério do Carmo Cordeiro, arquivados neste cartório; procedo ao registro da **PENHORA** do imóvel constante da presente matrícula para assegurar o pagamento da importância de R\$ 925.873,15 (Novecentos e vinte e cinco mil oitocentos e setenta e três reais e quinze centavos), devido ao exequente referido. O referido é verdade e dou fé. O Oficial Substituto  
Emolumentos: R\$ 4.938,77

**O referido é verdade e dou fé.**  
Trindade/GO, 07 de julho de 2026.

Ana Flávia Matos Oliveira  
Escrevente e Sub Oficial

Emolumentos.....: R\$ 92,79  
Taxa Judiciária.....: R\$ 19,99  
Fundos.....: R\$ 22,51  
ISS.....: R\$ 4,64  
**Valor Total.....: R\$ 139,93**



Poder Judiciário  
do Estado de Goiás  
Selo Eletrônico de  
Fiscalização  
**047826070729621344**  
**20017**  
Consulte esse selo em:  
<https://see.tjgo.jus.br/buscas>



Valide aqui  
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DE GOIÁS

Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas de Trindade - GO

*Tabelião e Oficial: José Augusto D'Alcântara Costa*

*Substituto: Diogo Oliveira D'Alcântara Costa*

Essa certidão possui validade de **30 (trinta)** dias, conforme Artigo 973, do Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial 2021 do Estado de Goiás

**OBSERVAÇÃO:** Nos termos do §4º do art. 15 da Lei nº 19.191/2015, do Estado de Goiás, a partir do dia 31/03/2021 constitui condição necessária para os atos de registro de imóveis a demonstração ou declaração no instrumento público a ser registrado do recolhimento integral das parcelas previstas no §1º daquele artigo, com base de cálculo na Tabela XIII da Lei nº 14.376/2002, do Estado de Goiás, inclusive na hipótese de documento lavrado em outra unidade da Federação.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7ZBAC-JERYX-D33G5-F56MC>

