

**DULCÉLIO SILVA COSTA**  
ENGENHEIRO CIVIL / PERITO JUDICIAL – CREA – 8585/D-GO

# LAUDO TÉCNICO



**FINALIDADE:** A finalidade do laudo é a determinação do atual valor de mercado do imóvel.

Perícia realizada em - 16/05/2023

PERÍCIA, AVALIAÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA JUDICIAL

Fone: (62) 9.9631-9372 / e-mail: [dulceliocosta@gmail.com](mailto:dulceliocosta@gmail.com)

Valor: R\$ 263.266,42  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARRAS CIVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª  
Usuário: ALINE DO NASCIMENTO CAMPOS - Data: 01/10/2025 17:22:39

**DULCÉLIO SILVA COSTA**  
**ENGENHEIRO CIVIL / PERITO JUDICIAL – CREA – 8585/D-GO**

Processo nº: **50094970-71.2004.8.09.0051**  
Requerente: **ASA DISTRESSED FUNDO DE INVESTIMENTO.**  
Requerido: **IBM INDUSTRIA BRASILEIRA D MODAS S/A.**

## 1. INFORMAÇÕES ADICIONAIS:

Procedemos a intimação das partes quanto a data e horário do início do trabalho pericial, conforme dispõe o Art.474 do Código de Processo Civil, no intuito de evitar transtorno quanto a tramitação do processo. No dia 16/05/2023 às 8:45h teve início o levantamento do imóvel, situado na Rua 603, Q. 549, Lt. 04, Vila São José, e estavam presentes no momento da diligência:

- Eng. Civil Dulcélío Silva Costa / Perito Judicial;
- André Sena Carvalho Jr / proprietário.

## 2. INTRODUÇÃO

O presente **Lauda Técnico** foi elaborado a partir da vistoria no imóvel, levantamento de informações e coleta de dados, observações *in loco*, comprovadamente por fotografias da situação encontrada, com objetivo de determinar o valor de mercado do imóvel.

Os resultados das averiguações, bem como as etapas e informações necessárias à execução e fundamentação da avaliação estão apresentadas em capítulos específicos, distribuídas no corpo do laudo e anexos.

**PERÍCIA, AVALIAÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA JUDICIAL**

Fone: (62) 9.9631-9372 / e-mail: [dulceliocosta@gmail.com](mailto:dulceliocosta@gmail.com)

*DULCÉLIO SILVA COSTA*  
*ENGENHEIRO CIVIL / PERITO JUDICIAL – CREA – 8585/D-GO*

O resultado foi obtido com total independência, baseado através de normas técnicas aplicadas na engenharia (ABNT) e conclusão técnica com a apuração dos fatos, com o objetivo de expressar a realidade, mesmo que as expectativas destas se mostrem equivocadas.

Consideramos, a princípio, para efeito das averiguações, o bem livre e desembaraçado de quaisquer ônus que possa prejudicar o seu bom uso ou comercialização.

Medidas e condições em que se encontrava o imóvel objeto deste trabalho foram obtidas por intermédio de observações visuais e trena eletrônica durante a inspeção.

### **3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

#### **3.1 LOCALIZAÇÃO**

O imóvel comercial objeto em estudo e da presente ação está localizada no Município de Goiânia, na Rua 603, Qd. 549, Lts. 04, Vila São José.

#### **3.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

O imóvel comercial está numa região com grande demografia, vias asfaltadas, servido por transporte público, esgoto, abastecido por água tratada e energia elétrica, telefone e rede de internet, fornecidas por concessionárias públicas, sendo um bairro de fácil acesso.

#### **3.3 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL COMERCIAL**

O imóvel comercial possui um lote com área retangular de **962,50 m<sup>2</sup>**, com 19,25 m de frente para a Rua 603, e 19,25 m de fundo para a avenida Leste Oeste (antiga estrada de ferro), e com 50,00 m pelas laterais.

---

**PERÍCIA, AVALIAÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA JUDICIAL**

*Fone: (62) 9.9631-9372 / e-mail: [dulceliocosta@gmail.com](mailto:dulceliocosta@gmail.com)*

*DULCÉLIO SILVA COSTA*  
*ENGENHEIRO CIVIL / PERITO JUDICIAL – CREA – 8585/D-GO*

No lote de n. 4, foram construídas 4 edificações, todas discriminadas abaixo:

» **1 - Galpão comercial**, com mezanino e área construída de **182,07 m<sup>2</sup>**, estrutura metálica no telhado, coberta com telhas de chapa metálica.

O estado de conservação requer reparos importantes, com várias anomalias detectadas, como trincas, rachaduras, pontos de infiltrações, manchas de mofo, pintura deteriorada, instalação hidro sanitária regular, e instalação elétrica ruim.

O padrão de acabamento é considerado regular.

O imóvel possui vocação comercial, **frente para a Rua 603**, com várias residências e comércios.

No momento da vistoria o galpão encontrava-se alugado para confecção de roupas.

» **2- Edificação Comercial**, com área construída de **98,98 m<sup>2</sup>**, estrutura metálica no telhado, coberta com telhas de chapa metálica.

O estado de conservação requer reparos simples e importantes, com algumas anomalias detectadas, como trincas, manchas de mofo, pintura regular, instalação hidro sanitária regular, assim como a instalação elétrica.

O padrão de acabamento é considerado regular.

O imóvel possui vocação comercial, **frente para a Rua 603**, com várias residências e comércios.

No momento da vistoria a edificação encontrava-se sem ocupação.

» **3- Edifício comercial (Hotel)**, com três pavimentos, sem elevador, destinado a hotel, todo mobiliado, com área total construída de **1.330,22 m<sup>2</sup>**, distribuída da seguinte forma:

- Térreo: recepção e área coberta no fundo, com **351,95 m<sup>2</sup>**.
- Primeiro Pavimento: quatorze (14) suítes, hall e depósito no fundo, com **351,95 m<sup>2</sup>**.
- Segundo pavimento: oito (8) flats e hall, com **313,16 m<sup>2</sup>**.
- Terceiro pavimento: seis (6) flats e dois (2) apartamentos, copa e hall, com **313,16 m<sup>2</sup>**.

PERÍCIA, AVALIAÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA JUDICIAL

Fone: (62) 9.9631-9372 / e-mail: [dulceliocosta@gmail.com](mailto:dulceliocosta@gmail.com)

*DULCÉLIO SILVA COSTA*  
*ENGENHEIRO CIVIL / PERITO JUDICIAL – CREA – 8585/D-GO*

---

O edifício comercial (hotel) possui estrutura metálica no telhado, coberta com telhas de chapa metálica.

O estado de conservação requer reparos simples e importantes, com algumas anomalias detectadas, como manchas de mofo, pintura regular, instalação hidro sanitária boa, assim como a instalação elétrica.

O padrão de acabamento é considerado bom.

O imóvel possui vocação comercial, **frente para a Leste Oeste (antiga estrada de ferro)**, muito movimentada e com vários comércios.

No momento da vistoria o edifício encontrava-se abandonado.

» **4- Edificação Comercial**, com área construída de **271,53 m<sup>2</sup>**, estrutura metálica no telhado, coberta com telhas de chapa metálica.

O estado de conservação requer reparos simples e importantes, com algumas anomalias detectadas, como trincas, manchas de mofo, pintura ruim, instalação hidro sanitária ruim, assim como a instalação elétrica.

O padrão de acabamento é considerado ruim.

O imóvel possui vocação comercial, **frente para a Leste Oeste (antiga estrada de ferro)**, muito movimentada e com vários comércios.

No momento da vistoria a edificação encontrava-se abandonado.

### 3.4 CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

O mercado imobiliário de um modo geral caracteriza-se por alterações no seu patamar de preços ao longo do tempo, variando de acordo com a oferta e a procura, sofrendo também influências do mercado de capitais assim como influências de investimentos no setor da construção e empreendimentos locais.

---

PERÍCIA, AVALIAÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA JUDICIAL

Fone: (62) 9.9631-9372 / e-mail: [dulceliocosta@gmail.com](mailto:dulceliocosta@gmail.com)

*DULCÉLIO SILVA COSTA*  
*ENGENHEIRO CIVIL / PERITO JUDICIAL – CREA – 8585/D-GO*

O mercado imobiliário na cidade de Goiânia no seguimento comercial encontra-se retraído, com um número médio de ofertas para o bairro em questão, e a demanda encontra-se baixa para suportá-la.

Classificamos o imóvel como de baixa liquidez devido à sua tipologia, conservação e abandono, com tempo estimado de comercialização variando entre de 12 a 24 meses.

Foi utilizada a certidão de matrícula do imóvel avaliando, e não foi efetuada pesquisas quanto ao título de propriedade, litígios ou alienações contra o referido bem.

#### 4. METODOLOGIA, PESQUISA E CÁLCULOS

O presente laudo foi elaborado a partir da vistoria realizada, medidas, levantamento de informações e coletas de dados, observações in loco comprovadamente por fotografias da situação encontrada no imóvel comercial.

Na pesquisa realizada na região não foram obtidos elementos suficientes para aproveitamento dos cálculos no modelo desenvolvido relativos à oferta e transações de imóveis comerciais.

Tendo em vista a natureza do bem avaliado, a finalidade da avaliação e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo "**Método da Quantificação de Custo**", definido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias - IBAPE e de acordo com as especificações da **NBR 14.653-2/2004**.

O **Método de Quantificação de Custo** é utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias ou custo de reprodução, podendo ser apropriado pelo *custo unitário básico de construção (CUB)* ou ainda por *orçamento*.

O resultado foi obtido por intermédio de medidas e observações visuais durante a inspeção no imóvel, verificação dos elementos essenciais, identificando e reproduzindo o custo, utilizando o CUB (custo unitário básico), divulgado pelo Sinduscon/GO, mês referência **junho de 2023**.

---

PERÍCIA, AVALIAÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA JUDICIAL

Fone: (62) 9.9631-9372 / e-mail: [dulceliocosta@gmail.com](mailto:dulceliocosta@gmail.com)

**DULCÉLIO SILVA COSTA**  
**ENGENHEIRO CIVIL / PERITO JUDICIAL – CREA – 8585/D-GO**

## 5. NÍVEL DE PRECISÃO

O nível de precisão pretendido está diretamente relacionado com as informações que foram extraídas do mercado, independentemente, portanto, da vontade do profissional de avaliação.

## 6. CRITÉRIOS ADOTADO PARA O CÁLCULO

Com base nos dados de pesquisa não foi possível obter valores de edificações semelhantes ao avaliando que possibilitaria a utilização do **Método Comparativo de Dados de Mercado**.

Assim, de acordo com as Normas Técnicas os valores das benfeitorias foram obtidos pelo **Método de Quantificação de Custo**, utilizando para o cálculo o valor do CUB (Tabela Sinduscon/GO), mês referência **junho de 2023**.

## 7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL – TERRENO E EDIFICAÇÕES

	IMÓVEL	Ac (m²)	Vu	Idade Aparente em Anos	Fde	CDTRH	Valor Final
01	Galpão Comercial	182,07	<b>1.032,08</b>	30	0,324	67,60	<b>60.883,10</b>
02	Edificação Comercial	98,98	<b>1.826,29</b>	30	0,456	67,60	<b>82.429,38</b>
03	Edifício Comercial (Hotel)	1.330,22	<b>1.836,54</b>	15	0,538	67,60	<b>1.314.335,20</b>
04	Edificação Comercial	271,53	<b>1.826,29</b>	30	0,456	67,60	<b>226.293,54</b>
<b>TOTAL - Valor arredondado</b>							<b>1.700.000,00</b>
<b>Valor Final: <math>Ac \times Vu \times Fde</math></b>							
<b>Estado da edificação: abandonado Fde: <math>100 - CDTRH / 100</math></b>							
<b>LEGENDA:</b> Ac - Área construída Vu - Valor Unitário - CUB - mês de referência junho de 2023 Fde - Fator de depreciação CDTH - Coeficiente de depreciação da Tabela Hoss Heidecke							

PERÍCIA, AVALIAÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA JUDICIAL

Fone: (62) 9.9631-9372 / e-mail: [dulceliocosta@gmail.com](mailto:dulceliocosta@gmail.com)

**DULCÉLIO SILVA COSTA**  
**ENGENHEIRO CIVIL / PERITO JUDICIAL – CREA – 8585/D-GO**

Com base nos dados de pesquisa e tendo em vista a natureza do imóvel, a finalidade da avaliação e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo "**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**", de acordo com as especificações da **NBR 14.653-2/2004**.

IMÓVEL		At (m²)	Vu	Idade Aparente em Anos	Fo	Ft	Valor Final
01	Terreno	962,50	<b>765,57</b>	50	0,90	1	<b>663.175,00</b>
<b>TOTAL - Valor arredondado</b>							<b>665.000,00</b>
<b>Valor Final: <math>At \times Vu \times Fo \times Ft</math></b>							
<b>Estado da edificação: abandonado Ft: la / lc</b>							
<b>LEGENDA:</b> At - Área do Terreno Vu - Valor Unitário Médio Fo - Fator Oferta Ft - Fator Transposição							

**Fator Oferta:** Para os comparativos ofertados, aplicamos o fator 0,90 para compensar a super estimativa / elasticidade da oferta, pois a liquidez os terrenos foram considerados muito baixa.

Informando que o referido lote avaliando está completamente edificado, sem nenhuma área descoberta.

## 8. VISTORIA

O imóvel comercial já caracterizado acima foi vistoriada tecnicamente, registrada por fotos e mostradas abaixo:

PERÍCIA, AVALIAÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA JUDICIAL

Fone: (62) 9.9631-9372 / e-mail: [dulceliocosta@gmail.com](mailto:dulceliocosta@gmail.com)

**DULCÉLIO SILVA COSTA**  
**ENGENHEIRO CIVIL / PERITO JUDICIAL – CREA – 8585/D-GO**



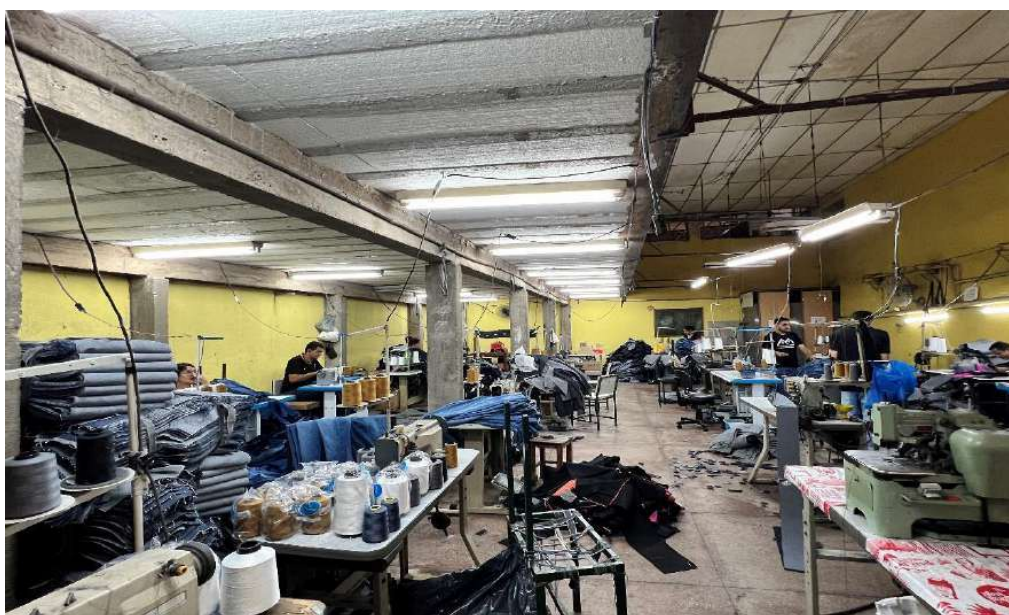
Observamos nas fotos acima a fachada do imóvel comercial, frente para a Rua 603, com duas edificações, sendo um galpão e outra edificação, voltadas para o comércio. Detalhe para a fachada e vista interna do galpão.

**PERÍCIA, AVALIAÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA JUDICIAL**

Fone: (62) 9.9631-9372 / e-mail: [dulceliocosta@gmail.com](mailto:dulceliocosta@gmail.com)

Valor: R\$ 263.265,42  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARRAS CIVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª  
Usuário: ALINE DO NASCIMENTO CAMPOS - Data: 01/10/2025 17:22:39

**DULCÉLIO SILVA COSTA**  
**ENGENHEIRO CIVIL / PERITO JUDICIAL – CREA – 8585/D-GO**



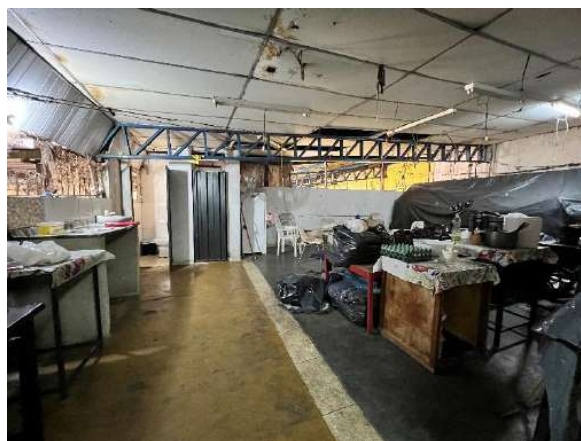
Observamos nas fotos acima detalhe da parte interna do galpão.

**PERÍCIA, AVALIAÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA JUDICIAL**

Fone: (62) 9.9631-9372 / e-mail: [dulceliocosta@gmail.com](mailto:dulceliocosta@gmail.com)

Valor: R\$ 263.266,42  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARRAS CIVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª  
Usuário: ALINE DO NASCIMENTO CAMPOS - Data: 01/10/2025 17:22:39

**DULCÉLIO SILVA COSTA**  
**ENGENHEIRO CIVIL / PERITO JUDICIAL – CREA – 8585/D-GO**



Observamos nas fotos acima a parte superior do galpão comercial (mezanino), com instalações hidráulica e elétrica ruins, além de várias anomalias detectadas, já citadas no laudo acima.

**PERÍCIA, AVALIAÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA JUDICIAL**

Fone: (62) 9.9631-9372 / e-mail: [dulceliocosta@gmail.com](mailto:dulceliocosta@gmail.com)

**DULCÉLIO SILVA COSTA**  
ENGENHEIRO CIVIL / PERITO JUDICIAL – CREA – 8585/D-GO



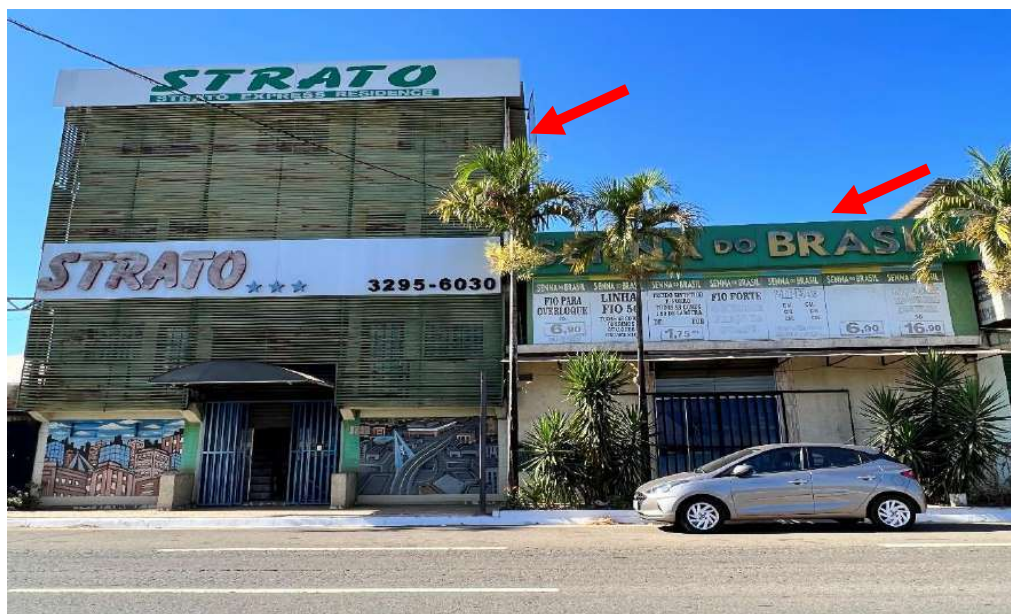
Observamos nas fotos a edificação comercial, que estava fechada no dia da vistoria, porém observamos suas paredes de fechamento ao fundo, indicado pela seta.

**PERÍCIA, AVALIAÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA JUDICIAL**

Fone: (62) 9.9631-9372 / e-mail: [dulceliocosta@gmail.com](mailto:dulceliocosta@gmail.com)

Valor: R\$ 263.266,42  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARRAS CIVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª  
Usuário: ALINE DO NASCIMENTO CAMPOS - Data: 01/10/2025 17:22:39

**DULCÉLIO SILVA COSTA**  
ENGENHEIRO CIVIL / PERITO JUDICIAL – CREA – 8585/D-GO



Observamos nas fotos acima o fundo do lote, frente para a avenida Leste Oeste, com duas edificações, sendo um edifício e outra edificação, voltadas para o comercio. Detalhe para a fachada do edifício comercial, que funcionava como hotel.

**PERÍCIA, AVALIAÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA JUDICIAL**

Fone: (62) 9.9631-9372 / e-mail: [dulceliocosta@gmail.com](mailto:dulceliocosta@gmail.com)

Valor: R\$ 263.266,42  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 1ª UJ VARRAS CIVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª  
Usuário: ALINE DO NASCIMENTO CAMPOS - Data: 01/10/2025 17:22:39

**DULCÉLIO SILVA COSTA**  
**ENGENHEIRO CIVIL / PERITO JUDICIAL – CREA – 8585/D-GO**



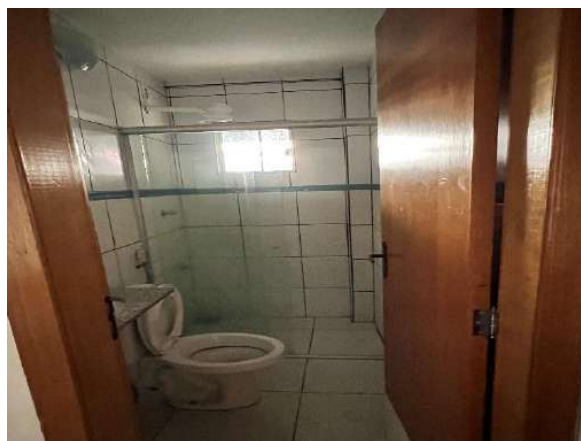
Observamos nas fotos acima detalhes da parte interna do edifício comercial de três pavimentos, onde funcionava um hotel, paralisado até o momento (dia da vistoria). Detalhe para a recepção e local destinado para estacionamento, na parte térrea do edifício.

**PERÍCIA, AVALIAÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA JUDICIAL**

Fone: (62) 9.9631-9372 / e-mail: [dulceliocosta@gmail.com](mailto:dulceliocosta@gmail.com)

Valor: R\$ 263.266,42  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARRAS CIVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª  
Usuário: ALINE DO NASCIMENTO CAMPOS - Data: 01/10/2025 17:22:39

**DULCÉLIO SILVA COSTA**  
**ENGENHEIRO CIVIL / PERITO JUDICIAL – CREA – 8585/D-GO**



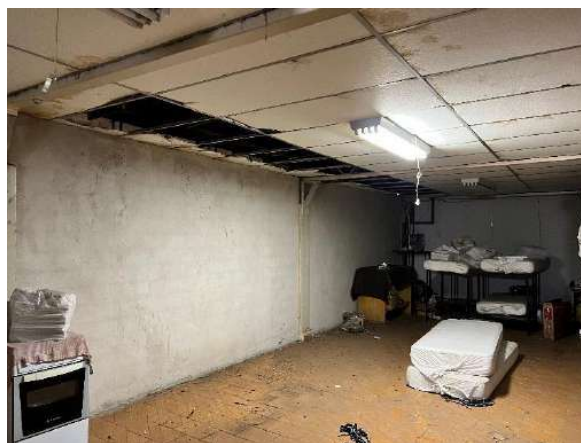
Observamos nas fotos acima o primeiro pavimento (1º andar), detalhe para o hall com 14 suítes, conforme disposição acima.

**PERÍCIA, AVALIAÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA JUDICIAL**

Fone: (62) 9.9631-9372 / e-mail: [dulceliocosta@gmail.com](mailto:dulceliocosta@gmail.com)

Valor: R\$ 263.265,42  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARRAS CIVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª  
Usuário: ALINE DO NASCIMENTO CAMPOS - Data: 01/10/2025 17:22:39

*DULCÉLIO SILVA COSTA*  
*ENGENHEIRO CIVIL / PERITO JUDICIAL – CREA – 8585/D-GO*



Observamos nas fotos acima detalhe do final do hall do 1º pavimento, que dá acesso à um depósito e área de serviço.

**PERÍCIA, AVALIAÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA JUDICIAL**

Fone: (62) 9.9631-9372 / e-mail: [dulceliocosta@gmail.com](mailto:dulceliocosta@gmail.com)

Valor: R\$ 263.266,42  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARRAS CIVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª  
Usuário: ALINE DO NASCIMENTO CAMPOS - Data: 01/10/2025 17:22:39

**DULCÉLIO SILVA COSTA**  
**ENGENHEIRO CIVIL / PERITO JUDICIAL – CREA – 8585/D-GO**



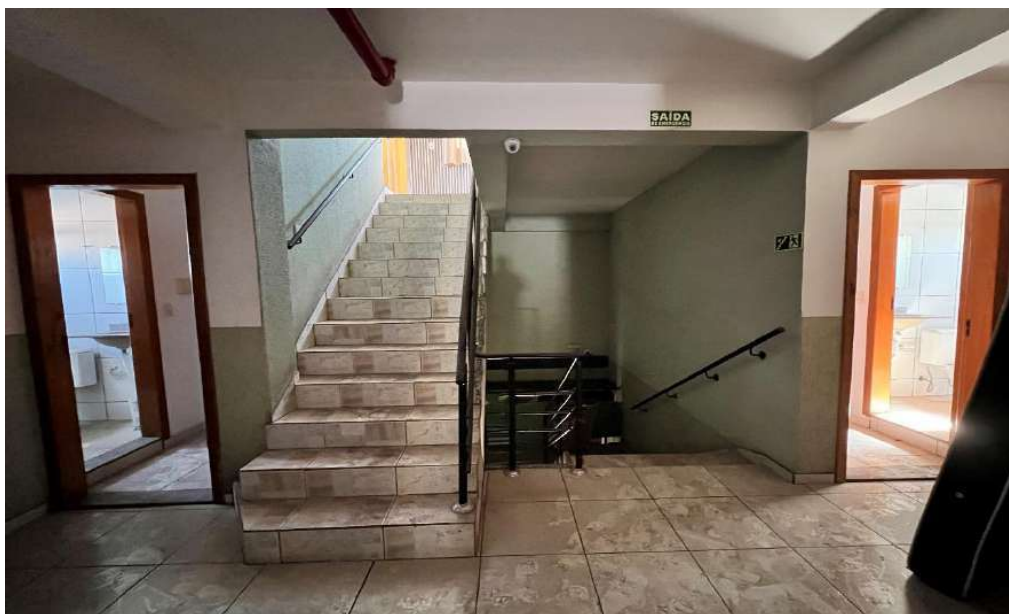
Observamos nas fotos acima detalhe da disposição do flat, localizado no 2º pavimento, sendo quatro flats e mais quatro suítes. Detalhe para as escadas que dão acesso para o 2º pavimento e também para o 1º pavimento.

**PERÍCIA, AVALIAÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA JUDICIAL**

**Fone: (62) 9.9631-9372 / e-mail: [dulceliocosta@gmail.com](mailto:dulceliocosta@gmail.com)**

Valor: R\$ 263.266,42  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARRAS CIVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª  
Usuário: ALINE DO NASCIMENTO CAMPOS - Data: 01/10/2025 17:22:39

*DULCÉLIO SILVA COSTA*  
*ENGENHEIRO CIVIL / PERITO JUDICIAL – CREA – 8585/D-GO*



Observamos nas fotos acima a escada que dá acesso ao 3º pavimento, assim como a recepção e uma copa.

**PERÍCIA, AVALIAÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA JUDICIAL**

Fone: (62) 9.9631-9372 / e-mail: [dulceliocosta@gmail.com](mailto:dulceliocosta@gmail.com)

Valor: R\$ 263.265,42  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARRAS CIVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª  
Usuário: ALINE DO NASCIMENTO CAMPOS - Data: 01/10/2025 17:22:39

*DULCÉLIO SILVA COSTA*  
*ENGENHEIRO CIVIL / PERITO JUDICIAL – CREA – 8585/D-GO*



Observamos nas fotos acima detalhe do flat 401, assim como sua disposição interna. No 3º pavimento existem 6 flats e 2 suítes.

**PERÍCIA, AVALIAÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA JUDICIAL**

Fone: (62) 9.9631-9372 / e-mail: [dulceliocosta@gmail.com](mailto:dulceliocosta@gmail.com)

Valor: R\$ 263.265,42  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARRAS CIVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª  
Usuário: ALINE DO NASCIMENTO CAMPOS - Data: 01/10/2025 17:22:39

**DULCÉLIO SILVA COSTA**  
**ENGENHEIRO CIVIL / PERITO JUDICIAL – CREA – 8585/D-GO**



Observamos nas fotos acima a fachada da outra edificação comercial, situada ao lado do edifício comercial (Hotel), frente para a avenida Leste Oeste, assim como sua disposição interna, detalhe para as instalações elétrica e hidráulica.

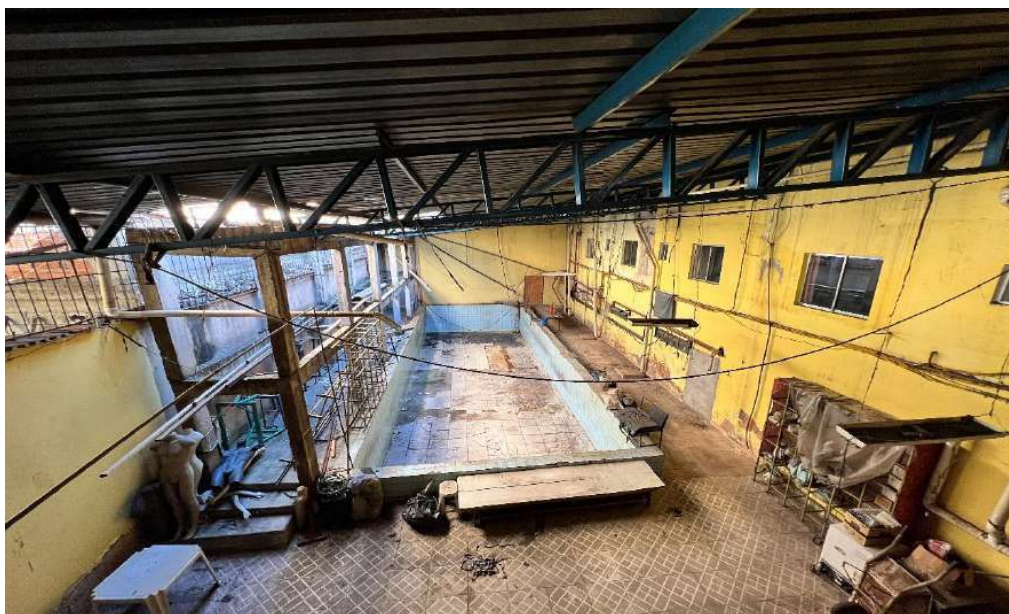
**PERÍCIA, AVALIAÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA JUDICIAL**

Fone: (62) 9.9631-9372 / e-mail: [dulceliocosta@gmail.com](mailto:dulceliocosta@gmail.com)

Valor: R\$ 263.266,42  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 1ª UP J VARRAS CIVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª  
Usuário: ALINE DO NASCIMENTO CAMPOS - Data: 01/10/2025 17:22:39



**DULCÉLIO SILVA COSTA**  
**ENGENHEIRO CIVIL / PERITO JUDICIAL – CREA – 8585/D-GO**



Observamos nas fotos acima a vista área da edificação comercial, frente para a avenida Leste Oeste, assim como os detalhes internos, que anteriormente funcionava a piscina do Hotel, depois passou a funcionar como lavanderia.

**PERÍCIA, AVALIAÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA JUDICIAL**

Fone: (62) 9.9631-9372 / e-mail: [dulceliocosta@gmail.com](mailto:dulceliocosta@gmail.com)

Valor: R\$ 263.265,42  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARRAS CIVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª  
Usuário: ALINE DO NASCIMENTO CAMPOS - Data: 01/10/2025 17:22:39

*DULCÉLIO SILVA COSTA*  
*ENGENHEIRO CIVIL / PERITO JUDICIAL – CREA – 8585/D-GO*



Observamos nas fotos acima os detalhes das coberturas das edificações construídas no lote n. 4, assim como as instalações elétrica e hidráulica do edifício comercial (Hotel).

**PERÍCIA, AVALIAÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA JUDICIAL**

Fone: (62) 9.9631-9372 / e-mail: [dulceliocosta@gmail.com](mailto:dulceliocosta@gmail.com)

Valor: R\$ 263.265,42  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARRAS CIVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª  
Usuário: ALINE DO NASCIMENTO CAMPOS - Data: 01/10/2025 17:22:39

**DULCÉLIO SILVA COSTA**  
**ENGENHEIRO CIVIL / PERITO JUDICIAL – CREA – 8585/D-GO**

## 9. RESPOSTA AOS QUESITOS.

### 9.1. QUESITOS DO REQUERIDO (movimento 102)

a) Considerando que o imóvel objeto da garantia hipotecária é somente o lote de terras n. 04, da quadra 549, situado na Rua 603, Vila São José, nesta Capital, queira o Sr. Perito informar qual o valor de mercado do lote sem as edificações/benfeitorias existentes.

**R. O imóvel comercial possui um lote de terras com área retangular de 962,50 m<sup>2</sup>, com quatro edificações, com 100% da área ocupada, assim, fundamentados nos elementos e condições consignados na avaliação, atribuímos o valor de R\$ 665.000,00(seiscentos e sessenta cinco mil reais) para o lote de n. 4.**

b) Considerando que o imóvel objeto da garantia hipotecária é somente o lote de terras n. 04, da quadra 549, situado na Rua 603, Vila São José, nesta Capital, queira o Sr. Perito informar qual o valor de mercado das edificações/benfeitorias consideradas isoladamente.

**R. O valor de cada benfeitoria está discriminado no item 7 – Determinação do valor do imóvel, no laudo acima.**

c) Considerando que o imóvel objeto da garantia hipotecária é somente o lote de terras n. 04, da quadra 549, situado na Rua 603, Vila São José, nesta Capital, queira o Sr. Perito informar qual o valor de mercado do lote em conjunto com as edificações/benfeitorias existentes.

**R. Fundamentados nos elementos e condições consignados na avaliação, atribuímos o valor de R\$ 1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil reais) para as benfeitorias e o valor de R\$ 665.000,00(seiscentos e sessenta cinco mil reais) para o lote de n. 4, totalizando o valor de R\$ 2.365.000,00(dois milhões e trezentos e sessenta cinco mil reais).**

PERÍCIA, AVALIAÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA JUDICIAL

Fone: (62) 9.9631-9372 / e-mail: [dulceliocosta@gmail.com](mailto:dulceliocosta@gmail.com)

**DULCÉLIO SILVA COSTA**  
**ENGENHEIRO CIVIL / PERITO JUDICIAL – CREA – 8585/D-GO**

---

e) Informe o Sr. Perito sobre a qualidade dos materiais empregados nas construções existentes.

**R. Não foi realizado nenhum exame laboratorial para aferir a qualidade dos materiais empregados nas benfeitorias, porém, analisando visualmente são de qualidade baixa, exceto o material empregado na construção do edifício comercial (hotel), com qualidade considerada boa.**

f) Informe o Sr. Perito sobre a segurança e longevidade das edificações.

**R. O galpão comercial necessita de reparos importantes, com várias anomalias detectadas, colocando em risco a integridade física de seus ocupantes, com vida útil em torno de 30 anos.**

**A edificação comercial também necessita de reparos importantes, com várias anomalias detectadas, porém, não coloca em risco a integridade física de seus ocupantes, com vida útil em torno de 30 anos.**

**O edifício comercial (Hotel) necessita de reparos simples e importantes, com algumas anomalias detectadas, porém, não coloca em risco a integridade física de seus ocupantes, com vida útil em torno de 20 anos.**

**A edificação comercial, necessita de reparos importantes, com várias anomalias detectadas, colocando em risco a integridade física de seus ocupantes, com vida útil em torno de 30 anos.**

g) Queira o Sr. Perito informar sobre a adequação das construções existentes, para o fim a que se destinam.

**R. Estão discriminadas no item 3.3 – Caracterização do Imóvel Comercial, no laudo acima.**

---

PERÍCIA, AVALIAÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA JUDICIAL

Fone: (62) 9.9631-9372 / e-mail: [dulceliocosta@gmail.com](mailto:dulceliocosta@gmail.com)

*DULCÉLIO SILVA COSTA*  
*ENGENHEIRO CIVIL / PERITO JUDICIAL – CREA – 8585/D-GO*

---

h) Esclareça o Sr. Perito sobre a destinação e natureza da ocupação das edificações existentes.

**R. Estão discriminadas no item 3.3 – Caracterização do Imóvel Comercial, no laudo acima.**

## 10. CONCLUSÃO

O laudo de avaliação tem como objetivo o valor de mercado do imóvel comercial, realizada com base no estudo da legislação, na medida em que identifica o tipo e grau de aproveitamento para que a avaliação fosse o mais próximo do valor adequado, mesmo que as expectativas destas se mostrem equivocadas.

Com base no levantamento realizado "in loco", da análise realizada, das documentações fornecidas, das pesquisas aplicadas e seus cálculos, tudo conforme especificação da **ABNT/NBR 14.653-2/2004**, o imóvel comercial objeto deste laudo técnico de avaliação foi avaliada em nível de Parecer Técnico.

Foi identificado o imóvel já citado acima e discriminado no item **8 - Vistoria**, numa completa análise da situação encontrada, mostradas através das fotos.

---

PERÍCIA, AVALIAÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA JUDICIAL

Fone: (62) 9.9631-9372 / e-mail: [dulceliocosta@gmail.com](mailto:dulceliocosta@gmail.com)

**DULCÉLIO SILVA COSTA**  
**ENGENHEIRO CIVIL / PERITO JUDICIAL – CREA – 8585/D-GO**

---

Portanto, o valor de mercado avaliado para o lote 4, da quadra 549, localizado na Rua 603, na Vila São José, neste município é de **R\$ 655.000,00 (seiscentos e cinquenta e cinco mil reais)**, e o valor das benfeitorias é de **R\$ 1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil reais)**.

Goiânia, 29 de junho de 2023.

**DULCÉLIO SILVA COSTA**  
**Engenheiro Civil**  
**Engenheiro de Segurança no Trabalho**  
**Perito cadastrado no TJGO e TRFGO**  
**CREA – GO 8585/D**

---

**PERÍCIA, AVALIAÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA JUDICIAL**

**Fone: (62) 9.9631-9372 / e-mail: [dulceliocosta@gmail.com](mailto:dulceliocosta@gmail.com)**

Valor: R\$ 263.265,42  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARRAS CIVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª  
Usuário: ALINE DO NASCIMENTO CAMPOS - Data: 01/10/2025 17:22:39



*DULCÉLIO SILVA COSTA*  
*ENGENHEIRO CIVIL / PERITO JUDICIAL – CREA – 8585/D-GO*

**AO ÍNCLITO JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DE GOIÂNIA - GOIÁS**

Processo nº: **50094970-71.2004.8.09.0051**  
Requerente: **ASA DISTRESSED FUNDO DE INVESTIMENTO.**  
Requerido: **IBM INDUSTRIA BRASILEIRA D MODAS S/A.**

*Dulcélio Silva Costa*, perito oficial da **AÇÃO DE EXECUÇÃO**, vem, mui respeitosamente em atendimento à intimação no **movimento 204** manifestar acerca dos questionamentos apresentados nos **movimentos 200 e 203**.

Informo que a avaliação realizada pautou no critério da **ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas**, sendo o Fórum Nacional de Normatização, que estabelece níveis de precisão para avaliações através das **NBR's – Normas Técnicas Brasileiras**, do **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias**, que estabelece parâmetros para os trabalhos pericias.

Quanto aos questionamentos do Requerido no **movimento 200**, passo a esclarecer:

Informo que os requisitos do nosso trabalho foram condicionados à abrangência da realidade do imóvel comercial (**com quatro edificações ocupando toda a área**), à confiabilidade e adequação das informações obtidas, à qualidade das análises técnicas efetuadas e **ao menor grau de subjetividade emprestado pelo perito**, trazendo assim o valor de mercado avaliado para o imóvel comercial, com total independência, com o objetivo de expressar a realidade, **MESMO QUE AS EXPECTATIVAS DESTAS SE MOSTREM EQUIVOCADAS**, com o trabalho desenvolvido e pautado conforme especificações da **ABNT/NBR 14.653-2/2004**, avaliado em nível de parecer técnico.

PERÍCIA, AVALIAÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA JUDICIAL

Fone: (62) 9.9631-9372 / e-mail: [dulceliocosta@gmail.com](mailto:dulceliocosta@gmail.com)

Valor: R\$ 263.265,42  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 1ª UJ VARRAS CIVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª  
Usuário: ALINE DO NASCIMENTO CAMPOS - Data: 01/10/2025 17:22:40

**DULCÉLIO SILVA COSTA**  
**ENGENHEIRO CIVIL / PERITO JUDICIAL – CREA – 8585/D-GO**

Dessa forma o laudo de avaliação foi elaborado **refletindo a correta identidade do valor do imóvel comercial**, mostrando **idoneidade, compatibilidade, consistência e congruência**, pois na região não há dados amostrais (imóveis semelhantes) compatíveis com as edificações no lote avaliando.

» Na impugnação ao laudo de avaliação (**movimento 200**), o Requerido alega que o cálculo apresentado do valor do imóvel (terreno mais quatro edificações), não atende aos ditames do método utilizado, que foi o **Método da Quantificação de Custo**, atendendo as especificações da **NBR 14.653**.

» **O Método de Quantificação de Custo** é utilizado para identificar o custo **de reedição de benfeitorias** ou **custo de reprodução**, podendo ser apropriado pelo custo unitário básico de construção (CUB), método utilizado no cálculo apresentado, com resultado obtido por intermédio de medidas e observações visuais durante a inspeção no imóvel, verificação dos elementos essenciais, identificando e reproduzindo o custo das quatro edificações.

» **O Método de Quantificação de Custo** foi utilizado em razão da ausência de edificações semelhantes na região, devido à espécie do lote, tipos de benfeitorias (são quatro edificações construídas em desacordo com a norma técnica) e área de construção (utilizou 100% da área, não existe área permeável) tornou difícil encontrar ofertas na região semelhantes às edificações existentes, de maneira que se possa comparar diretamente.

» O Requerido apresentou em sua contestação cinco anúncios de imóveis na região do Setor São José, afirmando que serve para a aplicação do método comparativo direto, assim, **esclareço** que os imóveis apresentados não servem de comparação (não há nenhuma semelhança com as quatro edificações), tanto é que o próprio Requerido reconhece tal situação ao afirmar: **“Contudo, a mídia local tem divulgado inúmeros imóveis ofertados à venda na região examinada, os quais, embora não sejam similares, e nem poderiam ser, mas por serem da mesma natureza, visto que edificadas em alvenaria de padrão semelhante, residenciais e comerciais”**.

PERÍCIA, AVALIAÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA JUDICIAL

Fone: (62) 9.9631-9372 / e-mail: [dulceliocosta@gmail.com](mailto:dulceliocosta@gmail.com)

**DULCÉLIO SILVA COSTA**  
**ENGENHEIRO CIVIL / PERITO JUDICIAL – CREA – 8585/D-GO**

» As edificações existentes no imóvel comercial são antigas, ocupando 100% da área do terreno, com inúmeras “gambiarras”, construídas uma “emendada” na outra, sem respeitar o código de edificações do município e as normas técnicas NBRs), sendo três delas bem deterioradas, como podemos observar nas fotos anexadas no laudo de avaliação (**movimento 191**), assim, **esclareço** que não existem imóveis semelhantes na região para utilização do método comparativo de dados de mercado, **frustrando as expectativas do Requerido.**

» O Requerido ainda apresentou dois anúncios de lotes em outras regiões, que não permite a utilização de amostragem, pois torna a avaliação imprecisa, afetando os cálculos, através de dados (lotes semelhantes) que não sejam da região do Setor São José. O próprio Requerido reconhece tal situação ao afirmar: **“são inúmeras as ofertas de lotes urbanos em setores distantes e sem aptidão comercial, que estão no mercado por valores muito maiores do que a quantia encontrada pelo Sr. Perito para o lote urbano objeto da lide, e que guarda referidas características”**, assim, **esclareço** que as ofertas apresentadas pelo Requerido não atende à **NBR 14.653-2/2004**.

Quanto aos quesitos de esclarecimentos propostos pelo Requerente no **movimento 203**, passo a responder:

1. A partir do Laudo Técnico do imóvel localizado na Rua 603, Q.549, Lt.04, Vila São José, solicitamos ao Sr. Perito esclarecer se para avaliação e valoração do ativo, foram consideradas as seguintes características descritas: “requer reparos simples e importantes, com algumas anomalias detectadas, como manchas de mofo, pintura regular, instalação hidro sanitária boa, assim como a instalação elétrica”, sem considerar potenciais patologias estruturais. Que desvalorizam o imóvel e prejudicam sua liquidez.

Tais fatos foram considerados pelo Sr. Perito quando da avaliação do imóvel? Se negativo, solicitamos informar o valor de mercado considerando essa depreciação.

**R. Sim, foram considerados todos os fatos citados acima, sendo utilizado a tabela Hoss Heidecke, para o cálculo de depreciação, em obediência a NBR 14.653-2/2004.**

PERÍCIA, AVALIAÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA JUDICIAL

Fone: (62) 9.9631-9372 / e-mail: [dulceliocosta@gmail.com](mailto:dulceliocosta@gmail.com)

**DULCÉLIO SILVA COSTA**  
**ENGENHEIRO CIVIL / PERITO JUDICIAL – CREA – 8585/D-GO**

2. Queira o Sr. Perito esclarecer se o custo para reformar e adaptar o ativo é maior do que a demolição das benfeitorias atuais para construção de um novo prédio ou galpão?

**R. Para calcular o custo da reforma dependerá de vários fatores (projeto, tipo de adequação da parte hidráulica e elétrica, tipo de acabamento (revestimentos, louças e metais), destinação do imóvel, etc.), assim, não há como precisar o que ficaria menos oneroso, se reformar ou demolir, pois são quatro edificações (uma delas um prédio de 3 pavimentos) para demolir.**

3. Queira o Sr. Perito esclarecer se as construções atuais possuem as licenças necessárias de funcionamento.

**R. Não foram apresentadas licenças para funcionamento das referidas edificações.**

4. Queira o Sr. Perito esclarecer se na avaliação foram consideradas as várias tipologias em um único e pequeno terreno, já que se trata de um lote com 962,50 m<sup>2</sup>, no qual há: Galpão Comercial de 182,07m<sup>2</sup>; edificação Comercial de 98,98m<sup>2</sup>; edificação Comercial de 271,53m<sup>2</sup>; e edifício Comercial (Hotel) com área construída de 1.330,22m<sup>2</sup>.

O esclarecimento acima se mostra necessário já que a diversidade de tipologias em um mesmo lote de apenas 1.000 m<sup>2</sup> pode afetar a liquidez do ativo, já que é comum que o comprador precise de apenas um imóvel para apenas uma ou no máximo duas possibilidades de uso.

**R. Sim, foram realizados quatro cálculos, para cada edificação, cada uma com sua particularidade e tipologia, em obediência a NBR 14.653-2/2004.**

**Quanto a utilização das edificações informo que são independentes, cada uma com seu acesso.**

5. Queira o Sr. Perito informar a razão pela qual não foi aplicado o fator comercialização na precificação desse ativo e informar qual seria o valor do imóvel caso este fator seja aplicado. Considerando a necessidade de reformar para adequação de uso, reposição e restauração de itens essenciais a habitabilidade do ativo como as instalações hidráulicas e elétricas, tetos, forros, pisos e paredes.

PERÍCIA, AVALIAÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA JUDICIAL

Fone: (62) 9.9631-9372 / e-mail: [dulceliocosta@gmail.com](mailto:dulceliocosta@gmail.com)

*DULCÉLIO SILVA COSTA*  
*ENGENHEIRO CIVIL / PERITO JUDICIAL – CREA – 8585/D-GO*

***R. Informo que foi utilizado o fator de comercialização nas avaliações, pautado no critério da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, sendo o Fórum Nacional de Normatização, que estabelece níveis de precisão para avaliações através das NBR's – Normas Técnicas Brasileiras, e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.***

6. Queira o Sr. Perito apresentar quais foram as fontes de consulta que justificaram a precificação do ativo, diante da diversidade de tipologia no mesmo imóvel, observando que estas deverão estar localizadas no mesmo bairro e de uso, tipologia, idade aparente e estado de conservação semelhantes ao imóvel da matrícula nº 15.064.

***R. Informo que foi utilizado o Método de Quantificação de Custo em razão da ausência de edificações semelhantes na região, que devido à espécie do lote, tipos de benfeitorias, área de construção (utilizou 100% da área, não existe área permeável) tornou difícil encontrar ofertas na região semelhantes, de maneira que se possa comparar diretamente, assim, não possuem dados (fontes) para a utilização do método comparativo de mercado.***

7. Queira o Sr. Perito apresentar o valor de liquidação forçada para o imóvel da matrícula nº 15.064, observando-se o estado de conservação deste e o fator de liquidez da região que ele se situa.

***R. O valor de liquidação para o lote 4, da quadra 549, localizado na Rua 603, na Vila São José, neste município foi de R\$ 655.000,00 (seiscentos e cinquenta e cinco mil reais), e as benfeitorias no valor de R\$ 1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil reais).***

» Portanto, não há necessidade de reavaliação, como requer o Requerente (**movimento 203**), como esclarecido acima, assim, **RATIFICO** o valor de mercado apresentado no laudo de avaliação (**movimento 191**), para o lote 4, da quadra 549, localizado na Rua 603, na Vila São José, neste município foi de **R\$ 655.000,00 (seiscentos e cinquenta e cinco mil reais)**, e as benfeitorias no valor de **R\$ 1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil reais)**.

PERÍCIA, AVALIAÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA JUDICIAL

Fone: (62) 9.9631-9372 / e-mail: [dulceliocosta@gmail.com](mailto:dulceliocosta@gmail.com)

*DULCÉLIO SILVA COSTA*  
*ENGENHEIRO CIVIL / PERITO JUDICIAL – CREA – 8585/D-GO*

---

Feito os devidos esclarecimentos e agradecendo a confiança depositada nesse Perito, solicito que autorize a expedição do alvará de transparência do restante dos honorários periciais e seus acréscimos legais, conforme comprovante bancário **no movimento 172**, para minha conta corrente **no Banco Itaú, Agência 9049, conta n. 09.269-6, CPF. 592.021.731-68.**

Goiânia, 29 de junho de 2023.

*Dulcélío Silva Costa*

**DULCÉLIO SILVA COSTA**  
**Engenheiro Civil**  
**Engenheiro de Segurança no Trabalho**  
**Perito cadastrado no TJGO e TRFGO**  
**CREA – GO 8585/D**

---

**PERÍCIA, AVALIAÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA JUDICIAL**

*Fone: (62) 9.9631-9372 / e-mail: [dulceliocosta@gmail.com](mailto:dulceliocosta@gmail.com)*