

ESTADO DE GOIÁS
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS
PODER JUDICIÁRIO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO : 5430621-49.2017
MANDADO : 2237967
REQUERENTE: Banco do Brasil
Carol Comércio de Tecidos Ltda
Shirley Parreira de Oliveira
Requerida - Cleomar de Sousa Oliveira
VARA . 4ª UPJ Varas Cível e do Trabalho

MOIZÉS BENTO DOS REIS
Oficial de Justiça Avaliador
n. 491



Digitalizado com CamScanner

Digitalizado com CamScanner

Valor: R\$ 100.958,44
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - 4ª UPJ VARAS CÍVEIS E AMBIENTAIS: 13ª, 14ª, 15ª E 16ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 02/09/2024 16:41:42

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

APRESENTAÇÃO: Para elaboração do presente Laudo de Avaliação do imóvel urbano, foi recebido por mim, Oficial de Justiça Avaliador, lotado na Central de mandados da Comarca de Goiânia, assinatura infra, o mandado n. 2237967, oriundo dos autos 5430621-49.2017, que tramita na 4ª UPJ das Varas Cíveis desta Comarca, cujo trabalho cumpriu diligenciar.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: Determinar o valor do imóvel residencial registrado em nome dos representantes da requerida indicada no mandado – Cleomar de Sousa Oliveira e Shirley Parreira de Oliveira, conforme certidão de registro em anexo, Certidão de registro R-13-162.338.

DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO : Conforme matrícula - registro R-13-162.338 — Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, o imóvel – Um lote de terras para a construção urbana n. 05, da quadra 07, Sito à Rua GV 4, no Residencial Granville, nesta capital, com área de 482,21 m2, medindo: 3,29m + 11,00 m de frente; 3,29m + 14,63m pela linha de fundo com o lote 14; 30,00m pelo lado direito com o lote 06; e 30,00m pelo lado esquerdo com o lote 04. Com edificação de casa residencial de aproximadamente 330m de área construída (informação do requerido). (fotos em anexo)

MÉTODO UTILIZADO: foi utilizado o método comparativo de dados de mercado, obtido pela comparação de valores praticados no mercado local.

Assim, foi realizada pesquisa em sites de vendas de Imóveis, anúncios de imóveis do próprio condomínio e região, em que foram selecionados, 04(quatro) amostras do mesmo segmento, imóvel de alto padrão, sobrado com piscina e quatro suítes, obtendo valores entre R\$ 1.980.000,00 (Um milhão, novecentos e oitenta mil reais) e R\$ 2.950.000,00 (dois milhões,

Digitalizado com CamScanner

Digitalizado com CamScanner

novecientos e cinquenta mil reais), conforme fotos das amostras anunciadas, sendo que ambos os anúncios referem-se a imóveis no mesmo condomínio Granville. Assim, temos : quatro amostras, conforme abaixo com mesmo padrão de imóveis.

<u>Amostras</u>	<u>ÁREA /ÁREA ÚTIL</u>	<u>VALOR</u>
Amostra 01		
(cod – SO0043_EVMG)	499 m2/320	1.980.000,00
Amostra 02		
(cod S00192_UH)	450m2/400	2.390.000,00
Amostra 03		
(cod CC0003_FMI)	458m2/369	2.650.000,00
Amostra 04		
(cod SO0007)	450m2/370	2.950.000,00
Total	1.857m2	9.970.000,00

Média do valor obtida pelas amostras apresentadas:

(valor total /m²total amostras) = 9.970.000,00 / 1.857m²= 5.368,87

Digitalizado com CamScanner
Digitalizado com CamScanner

Valor: R\$ 100.958,44
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - 4ª URP VARAS CÍVEIS E AMBIENTAIS: 13ª, 14ª, 15ª E 16ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 02/09/2024 16:41:42

Logo, temos:

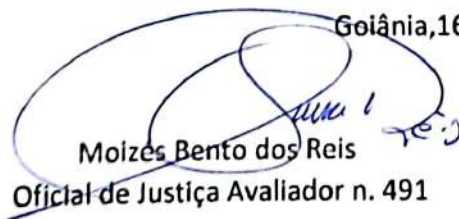
Objeto avaliado:	Área M2	valor m2	valor total
Imóvel Qd 07, It 05 Rua GV 4 – Granville	482,21m2	5.368,87	2.588.922,80

VALOR DE MERCADO : O valor médio de mercado foi determinado pelo método comparativo, levando-se em consideração imóveis de mesmo padrão (Sobrado, piscina, 04 suítes, localização). Valor este obtido pela média de preços das amostras apresentadas (anúncios em anexo), conforme descrito acima.

CONCLUSÃO: Após análises, estudos e diligências necessárias a encontrar o valor do imóvel descrito no mandado 2237967, certidões em anexo, do Condomínio Residencial Granville, nesta capital, fica este **AVALIADO em R\$ 2.590.000,00 (Dois milhões, quinhentos e noventa mil reais) valor arredondado.**

ENCERRAMENTO : segue o presente LAUDO de AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, digitado em 4 (quatro) laudas, escritas de um só lado, rubricadas e a última datada e assinada. Acompanha os seguintes anexos: Fotos do imóvel avaliado e fotos dos anúncios dos imóveis comparados (site olx.com.br).

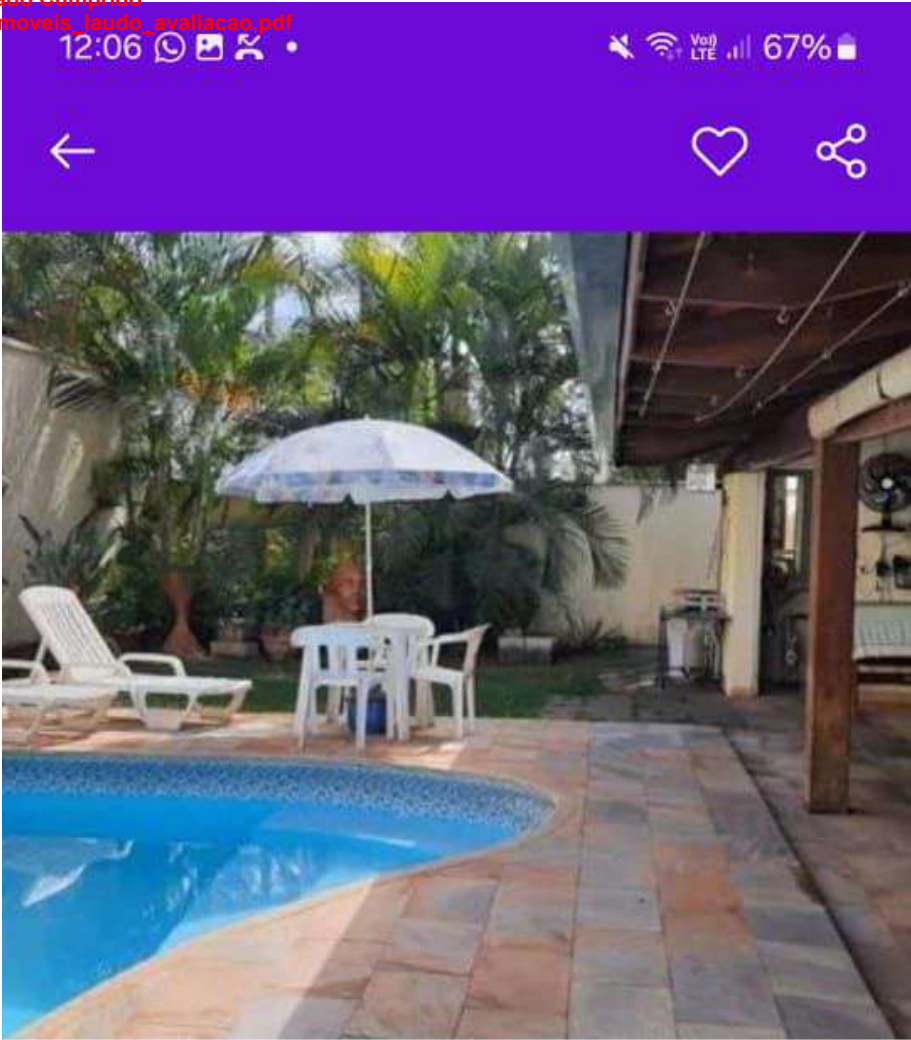
Goiânia, 16 de maio de 2024


Moizes Bento dos Reis
Oficial de Justiça Avaliador n. 491

Digitalizado com CamScanner

Digitalizado com CamScanner

Valor: R\$ 100.958,44
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - 4ª URP VARAS CÍVEIS E AMBIENTAIS: 13ª, 14ª, 15ª E 16ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 02/09/2024 16:41:42



15/04 às 03:06

Sobrado à Venda, Residencial
Granville, Goiânia, GO

R\$ 1.980.000

Venda

Ao clicar para entrar em contato, seus dados serão compartilhados pela
OLX com o anunciante. [Saiba mais](#)



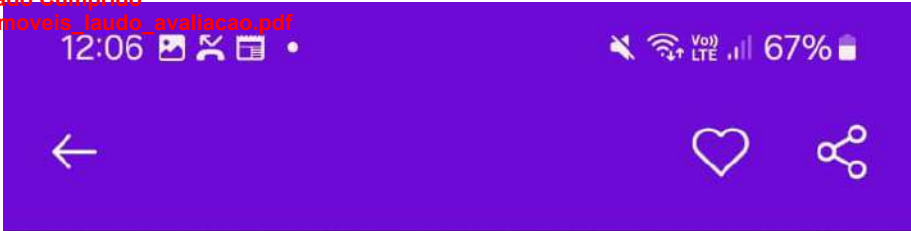
Ligar



Mensag...



Valor: R\$ 100.958,44
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - 4ª UPJ VARAS CIVEIS E AMBIENTAIS: 13ª, 14ª, 15ª E 16ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 02/09/2024 16:41:42



Descrição

Código do anúncio: SO0043_EVMG

Sobrado Condomínio Granville
5 quartos, sendo 1 no piso inferior.
4 suítes, sendo 2 americanas.
Suíte master com banheira de hidromassagem
Sala 2 ambientes
1 lavado e 1 banheiro na parte externa
Piscina
Área gourmet com churrasqueira a carvão
Poço artesiano
4 vagas, sendo duas cobertas
320 m2 de construção
499 m2 de terreno

VALOR: R\$ 1.980.000,00

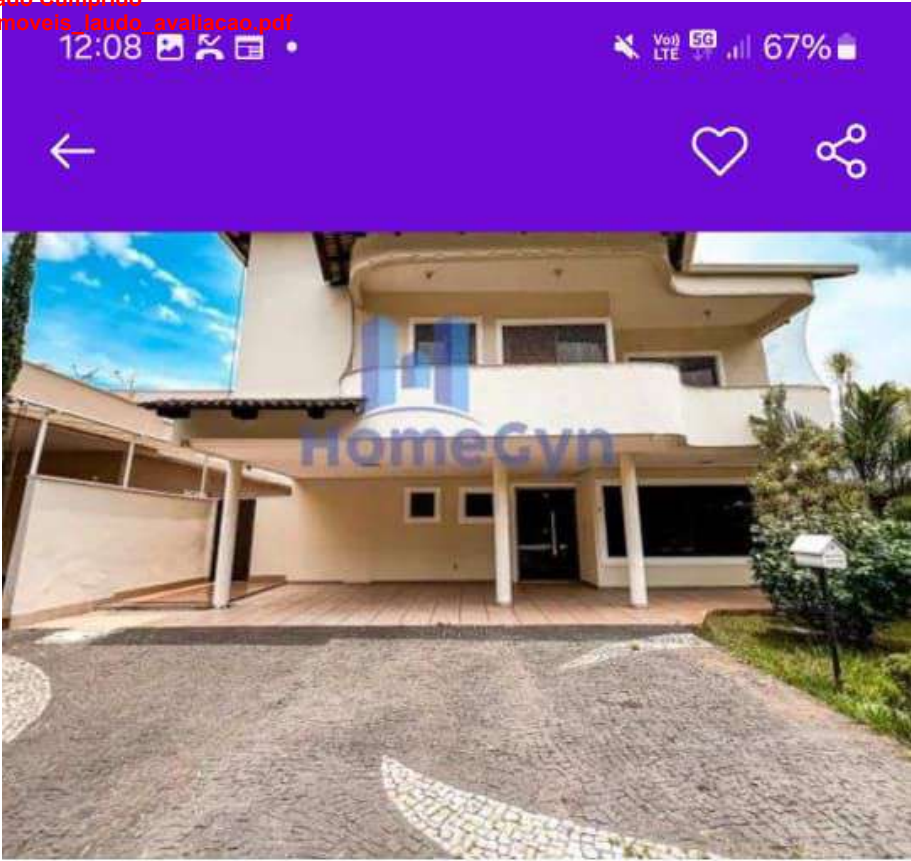
Ao clicar para entrar em contato, seus dados serão compartilhados pela OLX com o anunciante. [Saiba mais](#)

 **Ligar**

 **Mensag...**



Valor: R\$ 100.958,44
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - 4ª UPP VARAS CÍVEIS E AMBIENTAIS: 13ª, 14ª, 15ª E 16ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 02/09/2024 16:41:42



14/03 às 07:02

Sobrado a venda no Residencial Granville com 450 metros quadrados e 4 suítes em Goiânia GO

R\$ 2.390.000

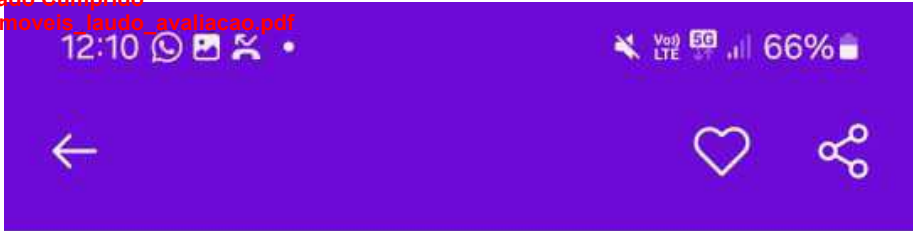
Venda

Ao clicar para entrar em contato, seus dados serão compartilhados pela OLX com o anunciante. [Saiba mais](#)

Ligar

Mensag...

Valor: R\$ 100.958,44
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - 4ª URP VARAS CÍVEIS E AMBIENTAIS: 13ª, 14ª, 15ª E 16ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 02/09/2024 16:41:42



Descrição

Código do anúncio: SO0192_UH

Sobrado a venda no Residencial Granville com 450 metros quadrados e 4 suítes em Goiânia GO.

O imóvel possui 4 suítes sendo 2 americanas, completo em ar condicionado, cozinha gourmet com churrasqueira a carvão, sala íntima, sala de jantar, sala de TV, sala de estar, área de serviço com banheiro, poço artesiano e sótão.

LAZER DO IMÓVEL:
piscina aquecida, churrasqueira a carvão.

LAZER DO CONDOMÍNIO:
5 quadras de tênis Academia 2 quadras de

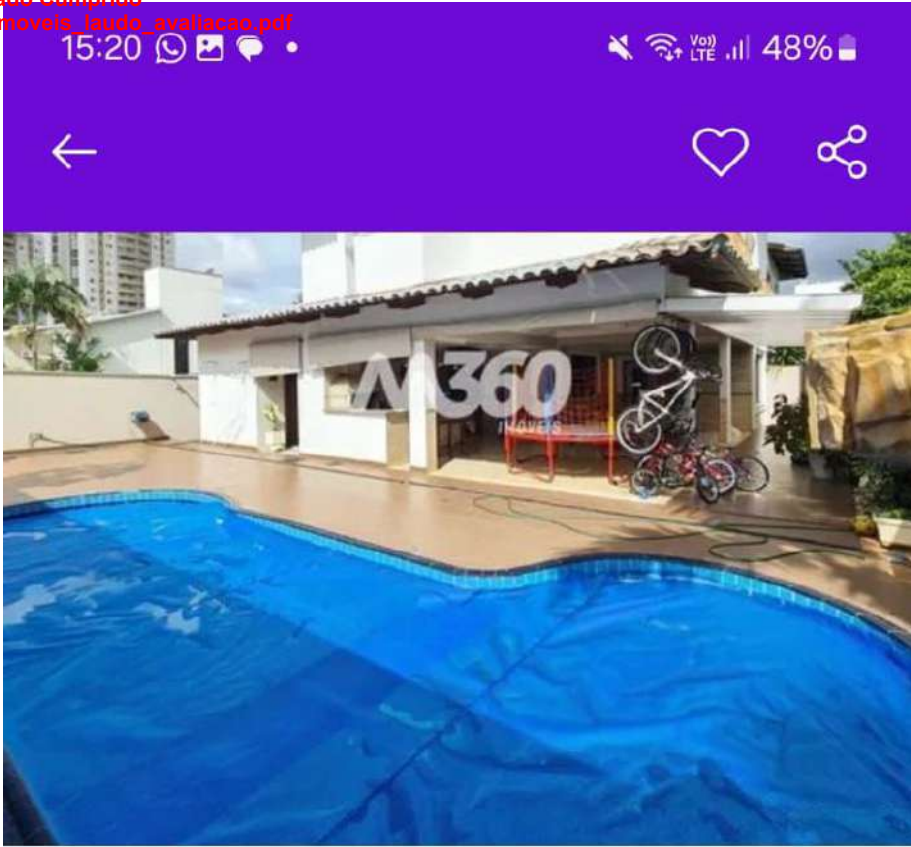
Ao clicar para entrar em contato, seus dados serão compartilhados pela OLX com o anunciante. [Saiba mais](#)

 **Ligar**

 **Mensag...**



Valor: R\$ 100.958,44
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - 4ª UPP VARAS CÍVEIS E AMBIENTAIS: 13ª, 14ª, 15ª E 16ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 02/09/2024 16:41:42



01/02 às 10:16

Sobrado com 4 Suites, Residencial
Granville, Goiânia, GO

R\$ 2.650.000

Venda

Condomínio

R\$ 900

Ao clicar para entrar em contato, seus dados serão compartilhados pela
OLX com o anunciante. Saiba mais

Chat

Ligar

Valor: R\$ 100.958,44
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - 4ª UPJ VARAS CIVEIS E AMBIENTAIS: 13ª, 14ª, 15ª E 16ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 02/09/2024 16:41:42

15:21

Simular financiamento

Descrição

Código do anúncio: CC0003_FMI

Sobrado no Residencial Granville
458m² de terreno e 369m de área construída
PISO INFERIOR Garagem, Sala de estar, Sala de Jantar, sala TV / escritório, Cozinha com despensa, dependência de empregada, varanda com área gourmet, piscina.
PISO SUPERIOR Sala intima (TV), duas suítes américa, uma suíte plena, uma suíte master com varanda e closet.

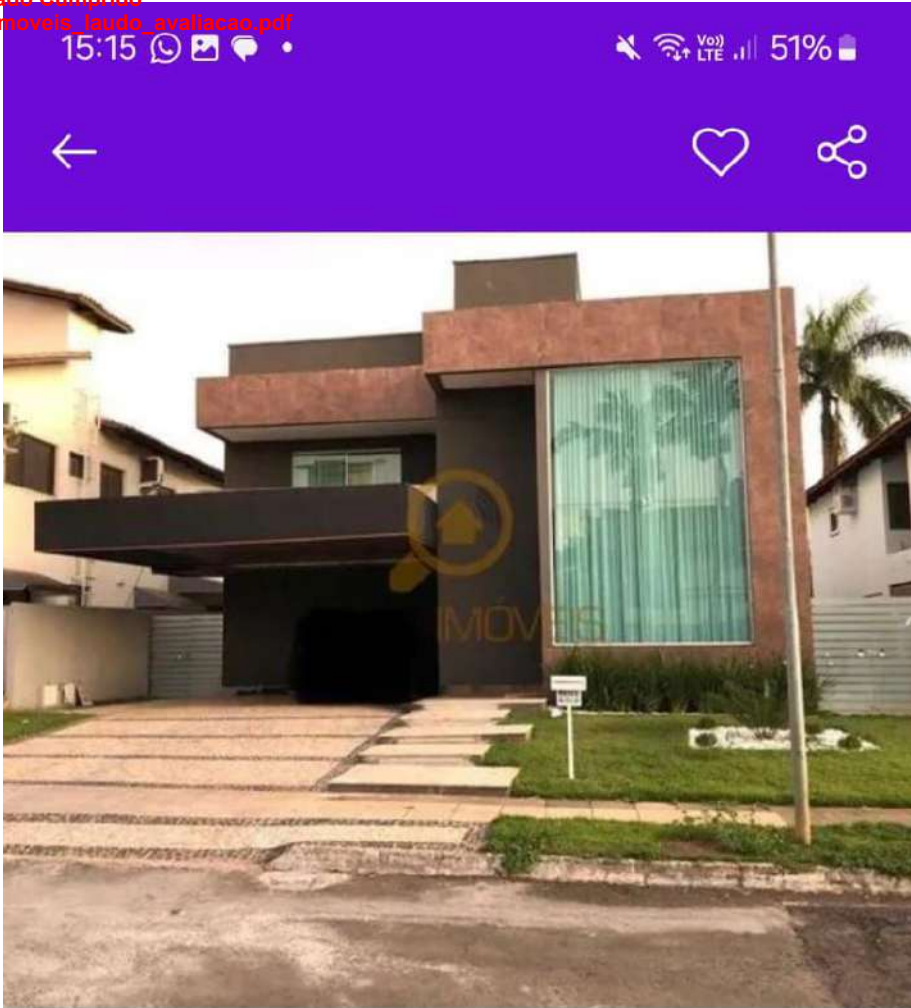
Disponível para Venda

Ao clicar para entrar em contato, seus dados serão compartilhados pela OLX com o anunciante. [Saiba mais](#)

Chat

Ligar

Valor: R\$ 100.958,44
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - 4ª UPP VARAS CÍVEIS E AMBIENTAIS: 13ª, 14ª, 15ª E 16ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 02/09/2024 16:41:42



11/05 às 04:10

Sobrado GranVille 04 suítes plenas

R\$ 2.950.000

Venda

Condomínio

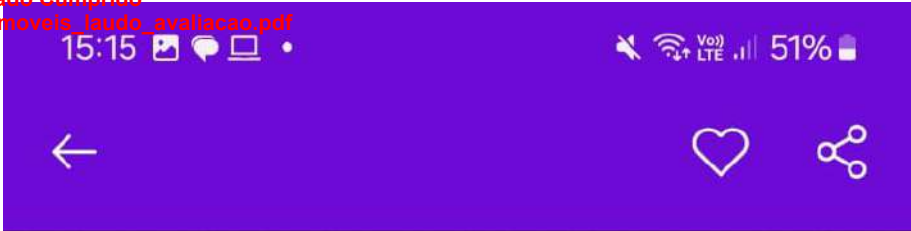
R\$ 1

Ao clicar para entrar em contato, seus dados serão compartilhados pela OLX com o anunciante. Saiba mais

Chat

Ligar

Valor: R\$ 100.958,44
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - 4ª UPP VARAS CÍVEIS E AMBIENTAIS: 13ª, 14ª, 15ª E 16ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 02/09/2024 16:41:42



Descrição

Código do anúncio: SO0007

SOBRADO ESPETACULAR NO
RESIDENCIAL GRANVILLE

4 suítes

Suíte master com banheira de
hidromassagem

Closet

Boiler (água quente em todas as torneiras).

Projeto luminotécnico

Sala 2 ambientes

6 banheiros

Piscina Aquecida

Área gourmet com churrasqueira a carvão

4 vagas, sendo duas cobertas

370m2 de construção

450m2 de terreno

Valor do condomínio sob consulta.

Ao clicar para entrar em contato, seus dados serão compartilhados pela
OLX com o anunciante. [Saiba mais](#)



Valor: R\$ 100.958,44
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - 4ª UPP VARAS CIVEIS E AMBIENTAIS: 13ª, 14ª, 15ª E 16ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 02/09/2024 16:41:42







Valor: R\$ 100.958,44
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - 4ª UPJ VARAS CIVEIS E AMBIENTAIS: 13ª, 14ª, 15ª E 16ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 02/09/2024 16:41:42







Valor: R\$ 100.958,44
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - 4ª URP VARAS CIVEIS E AMBIENTAIS: 13ª, 14ª, 15ª E 16ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 02/09/2024 16:41:42