



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS

COMARCA DE APARECIDA DE GOIÂNIA

Processo.....: 0130816-21.2017.8.09.0011

Serventia.....: Aparecida de Goiânia - UPJ Varas Cíveis: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª

Ação: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial

Promovente.....: BANCO BRADESCO S/A

Promovido.....: SUELEN MELO SOUTO (EVERSOUND SOM E ACESSORIOS AUTOMOTIVOS)

Data da diligência...: ./2025

Hora da diligência...: 17h00

Destinatário: SUELEN MELO SOUTO (EVERSOUND SOM E ACESSORIOS AUTOMOTIVOS)

Telefone: --

Mandado: 5999441

Endereço: Rua João Barreto de Acioli Lins Neto, Quadra 60, Lote 01, do Loteamento "Rosa dos Ventos", 0, no Município de Aparecida de Goiânia - GO., APARECIDA DE GOIÂNIA.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos dias quinze do mês de novembro do ano dois mil e vinte e cinco, às 14h00 horas, eu, Andrea de Souza Oliveira Oficiala de Justiça-Avaliadora Judiciária desta Comarca, em cumprimento ao mandado de avaliação, procedi à AVALIAÇÃO do seguinte imóvel:

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto da presente avaliação corresponde ao **Lote 01 da Quadra 60** do loteamento **Rosa dos Ventos**, localizado no município de Aparecida de Goiânia – GO.

O terreno possui área total de **663,38 m²**, com as seguintes confrontações:

- Frente: 23,73 m para a Rua João Barreto de Acioli Lins Neto;
- Fundo: 23,73 m para a Rua Norbéquio Silvestre das Chagas;
- Lado direito: 20,35 m confrontando com o lote 02;
- Lado esquerdo: 20,35 m confrontando com o lote 30;
- Chanfrado lateral: 12,40 m.

Trata-se de lote com geometria irregular, porém com dupla frente, o que favorece a acessibilidade, ventilação e potencial de valorização.

2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel consiste em **lote vago**, sem edificação, muros ou quaisquer benfeitorias. Encontra-se em estado natural, característico de terreno urbano não ocupado.

Vistoria

Durante a análise e reconhecimento das características do local, observou-se que:

- **As duas ruas que fazem frente ao imóvel não possuem pavimentação asfáltica**, sendo vias em leito natural.
- **Não há qualquer construção edificada no interior do lote.**
- **O terreno não possui muros, cercas ou delimitações físicas construídas.**
- A topografia do entorno indica o padrão tradicional do bairro, composto por terrenos com construções esparsas, intercalados por lotes vagos.

2.1 INFRAESTRUTURA E LOCALIZAÇÃO

O loteamento Rosa dos Ventos está inserido em área urbana em consolidação, apresentando elementos básicos de infraestrutura que variam de acordo com a quadra e ruas internas.

Na região do imóvel avaliando, observou-se:

- Ausência de pavimentação asfáltica nas ruas que fazem frente ao lote.
- Presença de **rede de energia elétrica** disponível.
- Presença de **iluminação pública**.
- Rede de **água tratada** instalada no bairro, embora nem todas as vias apresentem ramal ativo.
- Existência de rede de **telefonia e internet aérea**.

O bairro conta com **mercados, escolas, pequenos comércios e serviços**, estando em crescente expansão habitacional.

O acesso ao loteamento se dá por vias principais de Aparecida de Goiânia, permitindo deslocamento rápido para regiões centrais do município e também para Goiânia.

3. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

O presente laudo utiliza o **Método Comparativo de Dados de Mercado**, fundamentado na coleta e análise de valores de imóveis semelhantes disponíveis para venda no mesmo bairro, considerando área, características físicas e padrão do entorno.

Os dados comparativos foram obtidos por meio de **consultas a corretores de imóveis** atuantes na região e a **sites especializados de compra e venda**, incluindo anúncios ativos recentemente.

4. DOS CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO

Consulta a corretores e análise de mercado

Foram identificados terrenos localizados dentro do bairro Rosa dos Ventos, com áreas próximas a 400 m², com valores variando entre **R\$ 40.000 e R\$ 60.000**, conforme os seguintes comparativos diretos:

- Terreno de 403 m² ofertado por **R\$ 40.000**, localizado na Avenida Luiz Carlos Pimenta Neto. (<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rosa-dos-ventos-bairros-aparecida-de-goiania-403m2-venda-RS40000-id-2852940037/?source=ranking%2Crp>)
- Terreno de 403 m² ofertado por **R\$ 60.000**, localizado na Rua Jairo Rodrigues, com melhor inserção urbana. (<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rosa-dos-ventos-bairros-aparecida-de-goiania-403m2-venda-RS60000-id-2788799214/?source=ranking%2Crp>)
- Terreno de 399 m² ofertado por **R\$ 50.000**, localizado na Rua Gérson Soares da Cunha, com documentação regularizada. (<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rosa-dos-ventos-bairros-aparecida-de-goiania-399m2-venda-RS50000-id-2852076513/?source=ranking%2Crp>)

Esses dados representam valores reais praticados no bairro e refletem condições de mercado para lotes vagos de metragem padrão.

Valores por metro quadrado obtidos:

- Aproximadamente **R\$ 99,25/m²**, **R\$ 125,31 /m²** e **R\$ 148,88/m²**, respectivamente, total **373,44/m² /3 = 124,48/m²**

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Considerando que o terreno avaliando possui **663,38 m²**, área significativamente maior do que os comparativos (que giram em torno de 400 m²), adota-se valor intermediário ajustado, levando em conta:

- Ausência de pavimentação nas frentes do imóvel.
- Dupla frente e presença de chanfrado, características que agregam potencial.
- Ausência de muros ou benfeitorias.
- Localização em rua interna ainda não urbanizada.
- Tendência de valorização gradual do bairro.

Assim, adotou-se a média:

R\$ 124,48,00 por metro quadrado

Cálculo:

$663,38 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 124,48/\text{m}^2 = \text{aproximadamente } \text{R\$ } 82.500,00$

Valor arredondado:

R\$ 82.500,00 (oitenta e dois mil e quinhentos reais).

6. CONCLUSÃO

Considerando as características físicas do terreno, infraestrutura local, posição dentro do bairro, valores praticados para terrenos semelhantes e comportamento geral do mercado imobiliário da região, conclui-se que:

O valor de mercado estimado para o Lote 01 da Quadra 60 do loteamento Rosa dos Ventos é de aproximadamente:

R\$ 82.500,00 (oitenta e dois mil e quinhentos reais).

Aparecida de Goiânia, datado e assinado eletronicamente.

ANDREA DE SOUZA OLIVEIRA

Oficial de Justiça Avaliador

