



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO : 5629809-81.2021
MANDADO : 220114858
REQUERENTE: Banco Daycoval S.A
Requerida : Ananias Justino Ferreira Neto
VARA : Vara de Precatórias da Comarca de Goiânia.

MOIZÉS BENTO DOS REIS
Oficial de Justiça Avaliador

n. 491

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. 220114858, oriundo dos autos 5629809-81.2021, que tramita na Vara de Precatórias desta capital, cujo trabalho cumpriu diligenciar.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: Determinar o valor de imóveis registrados em nome do requerido, indicados no mandado, conforme certidão de registro em anexo, cuja penhora consta da certidão de registro R-10-29-911.,

DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO : Conforme matrículas n. 29.910 e 29.911, Livro 02 – Registro Geral, refere-se a dois lotes, conforme a seguir:

(imóvel 01) – matrícula 29.910 – Lote de terras para construção urbana de número 01, da quadra QR-21, situado à Avenida Floresta, esquina com a Alameda das Caraíbas, no loteamento denominado Sítios de Recreio Mansões Bernardo Sayão – Residencial Aldeia do Vale, nesta capital, com área de 2.914,23m², medindo 48,00 metros de frente para a Avenida Floresta; 50,50 metros de fundo dividindo com o lote 02; 56,76 metros pelo lado direito, dividindo com 01-A; 51,55 metros pelo lado esquerdo, dividindo com a Alameda Caraíbas; e, 7,07 metros pela linha de chanfrado. (obs: Há construção não averbada e ocupada).

(imóvel 02) - matrícula 29.911 Lote de terras para construção urbana de número 01-A, da quadra QR 21, situado à Avenida Floresta, no loteamento denominado Sítios de Recreio Mansões Bernardo Sayão – Residencial Aldeia do Vale, nesta capital, com área de 2.805,77m², medindo 48,00 metros pela frente para a Avenida Floresta; 50,50 metros de fundo, dividindo com o lote 02; 56,97 metros pelo lado direito, dividindo com APM – Área Pública Municipal – 03 (Escola); e 56,76 metros pelo lado esquerdo, dividindo com o lote 01 .



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

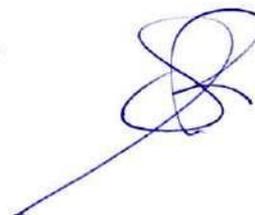
Assim, foi realizada pesquisa em sites de vendas de imóveis, anúncios de imóveis do próprio condomínio e região, em que foram selecionados, 04(quatro) amostras do mesmo segmento, obtendo valores entre R\$ 1.300.000,00 (Hum milhão e trezentos mil reais) e R\$ 1.590.000,00 (Hum milhão quinhentos e noventa mil reais), conforme fotos das amostras anunciadas, sendo que ambos os anúncios são referente ao mesmo padrão de imóvel.

Assim, temos : quatro amostras, conforme abaixo com mesmo padrão de imóveis.

Amostra 01	Área	valor
(lote aldeia do vale)	2.430 m ²	1.300.000,00
Amostra 02	3.988m ²	1.350.000,00
(lote qd 22, lt 13)		
Amostra 03	3.988m ²	1.480.000,00
Amostra 04 I	2.500m ²	1.590.000,00
(qd 25, lt 03) (anúncio escritório tropical imóveis)		
FONE: 62-9969 6566 (corretora)		
<hr/>		
Total	12.906m ²	5.720.000,00

Média obtida pelas amostras apresentadas: (valor total / m²total amostras)

$$5.720.000,00 / 12.906m^2 = 443.204,71$$



Logo, temos:

Imóvel 01 :	Área	X	valor m ²	valor total
	2.914,23m ²	x	443.204,71	<u>R\$ 1.291.600,46</u>
Imóvel 02				
	2.805,77m ²	x	443.204,71	<u>R\$ 1.243.530,48</u>

VALOR DE MERCADO : O valor médio de mercado foi determinado pelo método comparativo, levando-se em consideração imóveis de mesmo padrão (metragem, 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 220114858, certidões em anexo, lote 01 e lote 01 A, do Condomínio Residencial Aldeia do Vale, ficam ambos AVALIADOS respectivamente em R\$ 1.291.600,46 (Hum milhão, duzentos e noventa e um mil, seiscentos reais e quarenta e seis centavos) e R\$ 1.243.530,48 (Hum milhão duzentos e quarenta e três mil, quinhentos e trinta reais e quarenta e oito centavos), totalizando, assim, a quantia de **R\$ 2.535.130,94 (dois milhões, quinhentos e trinta e cinco mil, cento e trinta reais e noventa e quatro centavos)**

ENCERRAMENTO : Segue o presente LAUDO de AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, digitado em 3 (Três) 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, 05 de abril de 2021

Moisés Bento dos Reis
Oficial de Justiça Avaliador n. 491



R\$1.300.000

Lote Aldeia do Vale

Publicado em 04/02 às 16:19

Descrição

Excelente lote; frente parte principal do condomínio; praticamente frente pra área lazer II; sem vizinhos na frente e nos fundos; Estuda propostas; Aceita imóvel em condomínios (principalmente Jardins) de menor ou maior valor;

Detalhes

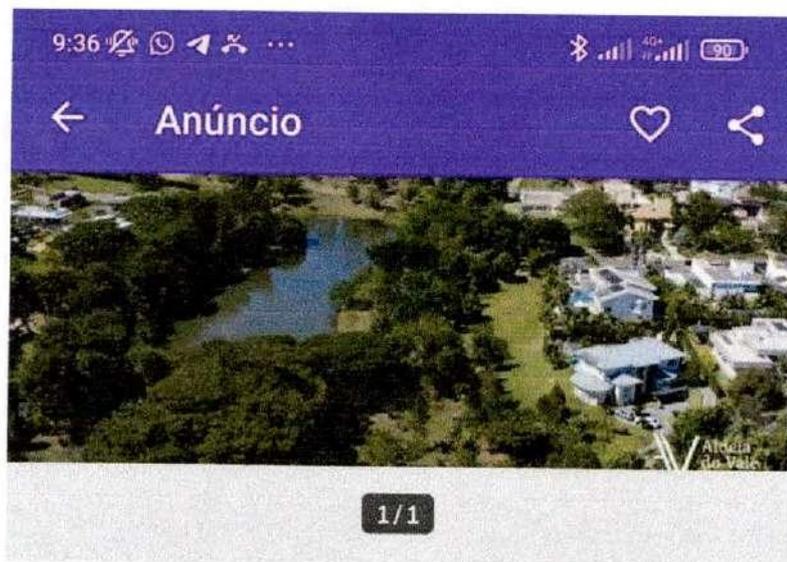
Tipo Terrenos

Tamanho 2430m²



Fãbio (anunciante)





R\$1.300.000

Lote Aldeia do Vale

Publicado em 04/02 às 16:19

Descrição

Excelente lote; frente parte principal do condomínio; praticamente frente pra área lazer II; sem vizinhos na frente e nos fundos; Estuda propostas; Aceita imóvel em condomínios (principalmente Jardins) de menor ou maior valor;

 Chat

 Ligar

Detalhes

Fãbio (anunciante)





R\$1.350.000

Lote de oportunidade no Aldeia do Vale
- Goiânia - GO

Publicado em 01/04 às 12:38

Descrição

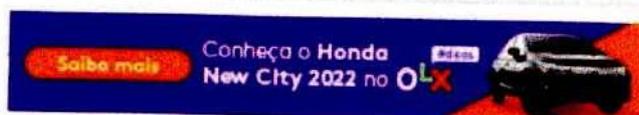
Código do anúncio: capfabrini

IMPERDÍVEL OPORTUNIDADE Lote - Residencial
Aldeia do Vale QD. 22 LT. 013.988m² Declive 400m
da portaria 42m frente 94m lateral Acompanha
projeto completo, já pago pelo proprietário De:
R\$1.495.000,00 Por: R\$1.350.000,00 Obs: Lote
quitado! M2 agressivo para fechamento, R\$338,51.



Detalhes

Luciana Coelho (anunciante)





Descrição

Código do anúncio: capfabrini

IMPERDÍVEL OPORTUNIDADE Lote - Residencial
Aldeia do Vale QD. 22 LT. 013.988m² Declive 400m
da portaria 42m frente 94m lateral Acompanha
projeto completo, já pago pelo proprietário De:
R\$1.495.000,00 Por: R\$1.350.000,00 Obs: Lote
quitado! M2 agressivo para fechamento, R\$338,51.

Detalhes

Tipo	Terrenos
Condomínio	R\$ 0
IPTU	R\$ 0
Tamanho	3988m ²



Reserve seu Hotel



Luciana Coelho (anunciante)





R\$1.480.000

Lote no aldeia próximo a portaria!

Publicado em 03/04 às 22:47

Descrição

Código do anúncio: **966500401**

Lote - Residencial Aldeia do Vale 3.988m² 400m da portaria Acompanha projeto completo, já pago pelo proprietário Demais informações: Lote quitado Declive 44m de frente 88m de fundo Valor: R\$1.480.000,00

Detalhes

Tipo



Ligar



Mensagem

Bruna C. Ramos (anunciante)



Alameda Caraíbas

 Terreno 1

 Terreno 1-A

Avenidas R