



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

LAUDO DE AVALIAÇÃO ¹

PROCESSO.	:	
Protocolo n.	:	5506007-44.2017
Mandado n.	:	1145672
Serventia	:	1ª Vara Judicial
NATUREZA	:	Processo Cível
PROMOVENTE	:	Banco do Brasil S/A
PROMOVIDO	:	Flora da Cerrado com. Ind.exp de produtos naturais ltda Me

OBJETO DA AVALIAÇÃO: Imóvel urbano, localizado na Rua MB-8, de nº8, com área de 392,92 m2, registrado no Cartório de Registro de Imóveis desta cidade, sob a matrícula nº12.142.

DATA DA VISTORIA² : 10/10/2023 às 10h15;

DATA DA AVALIAÇÃO : 31/10/2023

VALOR DA AVALIAÇÃO : R\$ 1.200.000,00

MÉTODO UTILIZADO³ : Comparativo Direto

Para aferir o valor ao bem objeto da avaliação, foi usado o método comparativo direto de dados de mercado, segundo preconizado na NBR 14653-3 da ABNT. Foi para tanto, efetuada uma pesquisa de imóveis urbanos em situações semelhantes ao imóvel avaliando, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos por homogeneização para formação de preços.

Esse método é baseado em informações de mercado referindo-se ao imóvel avaliando, obtidas da seguinte forma: a) através de consultas corretamente formuladas a fontes confiáveis, imparciais, conhecedoras do comportamento do mercado e devidamente informadas sobre as características do imóvel; b) através de dados referentes a compra e

1 Laudo de Avaliação elaborado de acordo com o art. 872 da Lei 13.105 de 16 de março de 2015 CPC

2 NBR 14653-3, item 7.3

3 NBR 14653-3, item 8.1



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

venda e/ou oferta de imóveis semelhantes ou comparáveis ao imóvel avaliando.

A presente avaliação pautou-se os princípios da proporcionalidade, finalidade e transparência.

FINALIDADE DO LAUDO

Cumprimento de ordem judicial em ação de Execução.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do bem.

PRESSUPOSTOS, RESSALVA E FATORES LIMITANTES

1- O Oficial de Justiça não possui formação técnica especializada para realizar os testes estatísticos ou operar os modelos matemáticos previstos na referida norma técnica.

2- A documentação apresentada, anexa ao mandado, contém informações mínimas necessárias para efetuar a avaliação, qual seja: certidão do inteiro teor do imóvel.

3- Considerando os fatores limitantes descritos no item 1, e, visando compensar a simplificação do método comparativo direto de dados de mercado, esta Oficial de Justiça, na fase de levantamento de dados, se empenhou para obter amostras representativas, com coleta de dados e informações confiáveis.

4- Relatório fotográfico anexo ao mandado.



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

LAUDO DE VISTORIA

1- CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

ÁREA TOTAL DO IMÓVEL: 392,92 m²

FRENTE: 12m para a Rua MB-8

FUNDOS: 12 m

LATERAL ESQUERDA: 32,74 m

LATERAL DIREITA: 32,75 m

FORMA DO TERRENO: retangular

RUA DE ACESSO PRINCIPAL: pavimentada

EXISTÊNCIA DE MEIO FIO: sim

NÍVEL DO TERRENO EM RELAÇÃO A RUA: em nível

TOPOGRAFIA DEFINIDA DA FRENTE PARA OS FUNDOS: em nível

2- CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

ÁREA DA EDIFICAÇÃO (M2): construção em toda a área do imóvel 392,92m2.

QUANTO AO USO: Comercial

USO RECOMENDÁVEL PARA A REGIÃO: Residencial

VARIÁVEIS QUANTITATIVAS –



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Salas : 7
Banheiros : 5
Cozinha : 1
Exaustores : 5

Uma parte do imóvel contendo salas, incluindo escritórios, recepção; banheiros (um vestiário feminino; um masculino; um unissex); cozinha;

Outra parte do imóvel constituída por um grande cômodo utilizado para o trato da matéria-prima.

VARIÁVEIS QUALITATIVAS

- Padrão construtivo - médio
- Idade aparente do imóvel- 15 anos

ASPECTOS CONSTRUTIVOS

Estrutura da Construção : alvenaria, **com fundação com suporte para construir outros pavimentos.**

Paredes externas : alvenaria

Paredes internas : alvenaria

Cobertura : telhas de metal galvanizadas e forro PVC

Portas e Janelas : Portas de madeira e janelas blindex

Revestimentos : chão revestido de cerâmica e cimento queimado;

ESTADO DE CONSERVAÇÃO : bom estado de conservação.

3- CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

OCUPAÇÃO POPULACIONAL DA REGIÃO: baixa



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

CONDIÇÃO ECONÔMICA DA REGIÃO: alta

ACESSIBILIDADE AO IMÓVEL AVALIANDO: favorável

TOPOGRAFIA DA REGIÃO: em nível

INFRAESTRUTURA URBANA DO IMÓVEL

- Água potável
- via pavimentada
- Coleta de Lixo
- Energia elétrica
- Esgoto
- Iluminação pública
- Rede de Internet
- Rede de Telefone
- Rede de Televisão

POLOS VALORIZANTES

- proximidade do Fórum

POLOS DESVALORIZANTES

- distância do centro comercial
- bancos

Relatório fotográfico anexo.



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

Amostras	Tipo de Imóvel	Localização	Área do Imóvel	Valor do Imóvel	Venda/oferta	Data da Consulta	Fonte de informação
Amostra 1	Ponto Comercial	Rua Rui Barbosa, Qd. 03, Lt. 2, Setor São Francisco	380 m2	R\$ 1.000,000,00	Oferta	22/09/2023	Proprietário 98119-1673
Amostra 2	Ponto Comercial	Av. José Bonifácio	450m2	R\$ 950.000,00	Venda	22/09/2023	Proprietário 98118-9629

Paradigma	Valor
Amostra 1	R\$ 1.000.000,00
Amostra 2	R\$ 950.000,00

Desta forma temos uma média dos valores encontrados que são:

$$VM = (A1 + A2)/2$$

$$VM = R\$ 1.000.000,00 + 950.000,00/2$$

$$VM = R\$ 975.000,00$$

VM é o valor médio

A são os paradigmas

CONSIDERAÇÕES FINAIS - fatores de homogeneização

Levando em consideração que esses imóveis paradigmas possuem características diferentes do imóvel avaliando, faz-se, portanto a homogeneização, que é o ajuste necessário para se chegar aos valores mais próximos da realidade levando em consideração alguns fatores valorizantes e desvalorizantes do imóvel; Assim consideramos alguns fatores sendo eles:

Considerando o **fator fonte**, também conhecido por fator especulação, ou ainda fator elasticidade de preços, os dados de oferta são indicações importantes no mercado e do mercado, entretanto, devem-



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

se considerar superestimativas que podem acompanhar esses preços. Conceituando podemos dizer que a diferença entre o valor pedido e o valor de venda chama-se fator fonte, e a regra que tem sido aplicada pelos avaliadores é de 10%;

Considerando o **fator transposição**, também conhecido como **Fator Localização** que leva em conta possíveis valorizações e desvalorizações em relação à diferença de localização entre os elementos comparativos e o imóvel objeto da avaliação. Assim sendo o imóvel avaliando encontra-se localizado em região de média valorização para área comercial, possui toda a infraestrutura necessária, como pavimentação, rede de água, esgoto, energia elétrica, rede telefônica e iluminação pública;

Considerando o fator profundidade, onde a profundidade de um terreno sempre será a medida em metros que corresponde da frente aos fundos. O fator profundidade serve para corrigir o valor do terreno no caso em que sua profundidade seja considerada anormal, ou seja, quanto mais profundo o lote mais desvalorizado ele é, de desproporcional à sua testada. Sendo assim, existe um mínimo e um máximo de profundidade ideal dos terrenos. Desta forma cabe ressaltar que o terreno ora avaliado possui uma profundidade de 32 metros, profundidade não recomendada para a destinação natural do terreno, dentro da tabela que estabelece as profundidades mínimas e máximas recomendadas (fonte: FRAGA, 2014, Mod. I, p.31);

Considerando o **fator testada ou frente**, onde a medida da frente do imóvel influencia no valor, pois, quanto maior a testada, maior o valor do imóvel, no caso em tela o imóvel possui 12 metros de frente, medida considerada normal para a destinação natural do terreno, dentro da tabela que estabelece referência de frente do imóvel recomendadas (fonte: FRAGA, 2014, Mod.II, pg. 06);

Considerando o **fator topografia**, observa-se que o imóvel avaliando possui uma topografia plana.

Considerando o **fator construtivo**, observa-se que o imóvel trata-se de uma edificação de padrão construtivo médio, contendo várias salas, com estrutura para outros pavimentos;

DA AVALIAÇÃO



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Assim, levando em consideração o método comparativo de valor de mercado, levando em consideração o valor médio encontrado e levando em consideração os fatores de homogeneização acima expostos, **avalio o imóvel matrícula R\$ 1.200.000,00 (Um milhão e duzentos mil reais).**

Nada mais tendo a acrescentar, o presente Laudo de Avaliação é encerrado com oito folhas impressas, devidamente rubricadas, além dos seus anexos.

O referido é verdade e dou fé.

Jussara, 31 de outubro de 2023.

Maria Inez Fernandes G. Mendonça
Oficial de Justiça-Avaliador
mat.5121310