



16ª VARA DO TRABALHO DE GOIÂNIA-GO
PROCESSO nº: 0011237-35.2015.5.18.0016
MANDADO id nº C35a88e
EXEQUENTE: JONH LENNON BORGES BERNARDINO
EXECUTADO: INCORPORAÇÃO PRIME LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E
OUTROS (11)
VALOR DA EXECUÇÃO: R\$ 117.412,89, atualizado até 31.05.2024

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

Certifico que, no dia 04.06.2024, por volta das 11h30min, compareci à Rua 136-A, nº 104, Qd. F-44, Lt. 08, Setor Sul, Goiânia-GO (endereço atual), onde constatei o seguinte: no lote de terras indicado à penhora **existem dois imóveis comerciais edificadas, que estão interligados**, sendo um de dois pavimentos e outro de três pavimentos. Pela Certidão de Registro que acompanhou o mandado, verifica-se que **tais imóveis não foram averbados na matrícula do imóvel indicado à penhora**.

Os imóveis estão fechados e não há ninguém no local, pelo que não foi possível adentrar nos mesmos. Verifica-se, todavia, que estão em estado de abandono, com mato na porta, pichações nas paredes, toldos rasgados, buracos nas paredes, sinais de infiltrações, pintura desgastada pelo tempo, etc..., necessitando de uma boa reforma para seu pleno uso.

Feitas essas constatações, ato contínuo, para a garantia da execução acima, **PENHOREI E AVALIEI** o imóvel abaixo descrito:

Descrição Oficial: Um lote de terras para construção urbana, de nº 08, na Rua 136-A, no Setor Sul, n/ Capital, com área de 504,50m², sendo: 9,00m de frente; 20,00m de fundo c/ uma Pça; 34,00m à direita com o lote 10; e 38,50m à esquerda com o lote 6.

Matrícula: nº 39.340, do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia-GO, Livro 02, Registro Geral.

Benfeitorias: Dois imóveis comerciais interligados, sendo um deles com dois pavimentos (frente do lote, pintura branco e azul) e outro com três pavimentos (fundo do lote, pintura na cor bege). Uma vez que as construções não estão averbadas, obtive a área construída estimada dos imóveis por meio do GOOGLE EARTH. Assim, considereei que o imóvel de dois pavimentos possui área construída de, aproximadamente, 499,42M² (249,71m² x 2 pavimentos), e o imóvel de três pavimentos possui área construída aproximada de 391,86m² (130,62m² x 3 pavimentos), **totalizando a área construída dos dois imóveis em 891,28M² (área aproximada).**



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 18ª REGIÃO

Também pelo GOOGLE EARTH, estima-se que os imóveis possuem **idade aparente de 16 anos**, uma vez que a primeira construção no terreno é verificada no ano de 2008.

Endereço atualizado: Rua 136-A, nº 104, Qd. F-44, Lt. 08, Setor Sul, Goiânia-GO.

Ocupação: Os imóveis estão desocupados e em estado de abandono.

Avaliação: Avalio o imóvel em R\$ 1.913.921,85, conforme demonstrativo em anexo.

Devido às características peculiares do imóvel, o que dificulta a formação da amostra para avaliação por comparação, optou-se pela aplicação do Método Evolutivo previsto na Norma ABNT-NBR14653-2, o qual considera, em separado, o valor do terreno e das benfeitorias depreciadas, conforme demonstrativo em anexo.

LÍVIA RAMOS

Oficiala de Justiça Avaliadora Federal

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

1. TERRENO

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
ANÚNCIO	https://www.lugarcerto.com.br/imovel/lote-setor-sul-goiania-567m2-comprou-e-venda-rs1400000-id-342702042	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/lote-rua-90-setor-sul-lote-a-venda-566-por-r\$-2985613630.html	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/lote-comercial-520-10m-a-venda-no-setor-sul-2992877228.html
ENDEREÇO	Rua 90 com Rua 118	Rua 90, nº 69	Rua 115
BAIRRO	Setor Sul	Setor Sul	Setor Sul
ÁREA	567m²	566m²	520m²
VALOR ANUNCIADO	R\$1.400.000,00	R\$1.600.000,00	R\$1.150.000,00
VALOR POR M²	R\$2.469,00	R\$2.827,00	R\$2.212,00

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M²
	R\$ 2.469,00
	R\$ 2.827,00
	R\$ 2.212,00
TOTAL	R\$ 7.508,00
÷ 3 = Média	R\$ 2.503,00
- 5% (desconto)	R\$ 2.378,00

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

ÁREA	504,50 m²
Valor do m²	R\$ 2.378,00
VALOR DO TERRENO	R\$ 1.199.701,00

2. BENFEITORIAS

DOIS PRÉDIOS COMERCIAIS INTERLIGADOS, UM DELES COM DOIS PAVIMENTOS E O OUTRO COM TRÊS PAVIMENTOS, COM ÁREA TOTAL APROXIMADA DE 891,28M², IDADE ESTIMADA DE 16 ANOS, NÃO AVERBADOS E NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES.

Para determinar o valor dos referidos prédios, foi considerado o valor do custo unitário básico da construção civil – CUB, obtido na página eletrônica do Sindicato da Indústria da Construção do Estado de Goiás (SINDUSCON-GO) cujo valor relativo ao mês de Abril/2024, para projetos no modelo comercial com lojas e salas (CSL8) de padrão normal, é de R\$ 1.839,63/m².

Sobre os valores obtidos como custo de reprodução da obra nova foi aplicado um percentual de depreciação de 60,40%, em função da idade de 16 anos de construção (26% da vida útil estimada) e do estado de conservação, no qual requer reparos importantes (Classificação G), conforme tabela de depreciação de Ross Heidecke.

Considerando que os imóveis encontram-se prontos e disponíveis para o mercado, sobre o valor da benfeitoria depreciada foi aplicado um acréscimo de 10% para contemplar a vantagem da coisa feita, índice usual na prática da avaliação e originário do Manual de Avaliação da Secretaria de Patrimônio da União.

CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área construída	891,28m²
Valor do m² (CUB e média)	R\$ 1.839,63
Custo de reprodução	R\$ 1.639.625,43
Depreciação (-60,40%)	R\$649.291,68
Vantagem da coisa feita (+ 10%)	R\$ 64.929,17
Valor da construção	R\$ 714.220,85

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Terreno (504,50 m²)	R\$ 1.199.701,00
Benfeitorias (891,28 m²)	R\$ 714.220,85
TOTAL	R\$ 1.913.921,85

LÍVIA D. DE L. RAMOS
Oficiala de Justiça Avaliadora Federal

