



**Poder Judiciário**  
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

## LAUDO DE AVALIAÇÃO <sup>1</sup>

|              |   |                             |
|--------------|---|-----------------------------|
| PROCESSO.    | : |                             |
| Protocolo n. | : | 5588181-32.2025             |
| Mandado n.   | : | 5664162                     |
| Serventia    | : | Cível- Carta Precatória     |
| NATUREZA     | : | Processo Cível              |
| PROMOVENTE   | : | João Carlos Perciani        |
| PROMOVIDO    | : | Guilherme Gonçalves Caetano |

**OBJETO DA AVALIAÇÃO:** Um terreno urbano (lote), situado à Rua A-4, Qd. 10, Lt. 6, Setor Residencial Vale do Araguaia, nesta cidade. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis desta cidade, sob a matrícula nº 12.715

**DATA DA VISTORIA<sup>2</sup>** : 3 de outubro de 2025 às 16 h32;

**DATA DA AVALIAÇÃO** : 12 de outubro de 2025

**VALOR DO BEM AVALIADO** : R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais)

**MÉTODO UTILIZADO<sup>3</sup>** : 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

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

<sup>2</sup> NBR 14653-3, item 7.3

<sup>3</sup> NBR 14653-3, item 8.1





**Poder Judiciário**  
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

de dados referentes a compra e 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 Cível.

**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 nos autos, inteiro teor da certidão.

3- Considerando os fatores limitantes descritos no item 1, e, visando compensar a simplificação do método comparativo direto de dados de mercado, esta Oficiala de Justiça-Avaliadora, 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: 360 m<sup>2</sup>

FRENTE: 12 M

FUNDOS: 12 M

LATERAL DIREITA: 30 M

LATERAL ESQUERDA: 30 M

FORMA DO TERRENO: retangular

RUA DE ACESSO PRINCIPAL: pavimentada

EXISTÊNCIA DE MEIO FIO: sim

NÍVEL DO TERRENO EM RELAÇÃO A RUA: plano

TOPOGRAFIA DEFINIDA DA FRENTE PARA OS FUNDOS: plano

O imóvel é parcialmente cercado por muros da alvenaria do lado esquerdo, sendo as outras partes totalmente abertas.

### 2- CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

OCUPAÇÃO POPULACIONAL DA REGIÃO: baixa

CONDIÇÃO ECONÔMICA DA REGIÃO: média alta





**Poder Judiciário**  
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

---

ACESSIBILIDADE AO IMÓVEL AVALIANDO: Boa

USO RECOMENDÁVEL PARA A REGIÃO: RESIDENCIAL

**3- INFRAESTRUTURA URBANA DO IMÓVEL**

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

**Relatório fotográfico anexo.**

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUVJN PEJES TLQ77 4GL6B



**Tribunal de Justiça do Estado de Goiás**

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/10/2025 16:20:12

Assinado por MARIA INEZ FERNANDES GONCALVES MENDONCA

Localizar pelo código: 109687685432563873770024795, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



**Poder Judiciário**  
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

## TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

| Amostras  | Localização do imóvel                                                                 | Fonte Consultada                        | Valor          | Área   | Venda ou oferta | Data da Pesquisa ou venda |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------|--------|-----------------|---------------------------|
| Amostra 1 | Lote - Av. Marechal Rondon, Qd. 3, Lt3, Setor Santos Dumont                           | Site Bruno Nogueira Imóveis             | R\$ 100.000,00 | 243 m2 | Oferta          | 22/09/2025                |
| Amostra 2 | Lote Almirante Saldanha- 150 m do Vapt Vupt                                           | Site Bruno Nogueira Imóveis             | R\$ 200.000,00 | 563m²  | Oferta          | 09/09/2025                |
| Amostra 3 | Lote comercial, Setor Água Viva, ao lado da Br 070,                                   | Site Bruno Nogueira Imóveis             | R\$ 95.000,00  | 300m²  | Oferta          | 22/09/2025                |
| Amostra 4 | Lote B1, Qd. 1, Lt. 9, Residencial Vale Araguaia, mesmo setor do lote avaliando       | Corretor Aparecido Borges 62 98131-0575 | R\$ 180.000,00 | 360 m2 | Oferta          | 04/10/2025                |
| Amostra 5 | Lote A3, Qd, 5, Lt. 22 , Residencial Vale do Araguaia , mesmo setor do lote avaliando | Corretor Aparecido Borges 62 98131-0575 | R\$ 180.000,00 | 360 m2 | Oferta          | 04/10/2025                |

| Paradigma | Valor          |
|-----------|----------------|
| Amostra 1 | R\$ 100.000,00 |
| Amostra 2 | R\$ 200.000,00 |
| Amostra 3 | R\$ 95.000,00  |
| Amostra 4 | R\$ 180.000,00 |
| Amostra 5 | R\$ 180.000,00 |

Desta forma temos uma média dos valores encontrados que são:

$$VM = (A1 + A2 + A3 + A4 + A5)/5$$

$$VM = 100.000,00 + 200.000,00 + 95.000,00 + 180.000,00 + 180.000,00 / 5$$

$$VM = R\$ 151.000,00$$

VM é o valor médio

A são os paradigmas

Obs.: o metro quadrado em relação a área avaliada tomando como base o valor médio acima encontrado será de R\$ 419,00. (atentar que algumas





**Poder Judiciário**  
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

metragens dos lotes das amostras são diferentes do lote avaliando e alguns localizados em setores diferentes, por isso, vejamos os fatores de homogeneização):

**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-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 boa valorização, no Setor Vale do Araguaia, com padrão de edificações da vizinhança de alta qualidade; condição econômica da região considerada em sua maioria alta; Possui toda a infraestrutura necessária, como pavimentação, rede de água, energia elétrica, rede telefônica e iluminação pública;

Considerando o **fator área**, que no caso do imóvel avaliando possui uma área de **360m<sup>2</sup>** quadrados, metragem considerada normal recomendada para a destinação natural do terreno.

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

**DA AVALIAÇÃO**

Assim, levando em consideração o método comparativo de valor de mercado, grau II, com pelo menos 05 amostras ou paradigmas, com nível de rigor





**Poder Judiciário**  
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

normal de avaliação, levando em consideração o valor médio encontrado, levando em consideração os fatores de homogeneização acima expostos, **avalio o imóvel acima especificado matrícula 12.715 do CRI local, em R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais)**. Nada mais tendo a acrescentar, o presente Laudo de Avaliação é encerrado com sete folhas, além dos seus anexos.

O referido é verdade e dou fé.

Assinado digitalmente.

Jussara, 12 de outubro de 2025.

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUVJN PEJES TLQ77 4GL6B



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/10/2025 16:20:12

Assinado por MARIA INEZ FERNANDES GONCALVES MENDONCA

Localizar pelo código: 109687685432563873770024795, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>





Você  
Hoje às 15:57



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUVJN PEJES TLQ77 4GL6B







Você  
Hoje às 15:57



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUVJN PEJES TLQ77 4GL6B







Você  
Hoje às 15:57



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUVJN PEJES TLQ77 4GL6B

