



PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 18ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE SÃO LUÍS DE MONTES BELOS
Rua Serra Dourada, Qd. 70, Lt. 16, Setor Montes Belos, São Luís de Montes
Belos/GO – CEP 76100-000

Processo: ATOOrd 0010106-44.2017.5.18.0181
Exequente: FRANCISCO RUFINO RODRIGUES
Executado: SELI FONSECA DE AGUIAR JUNIOR
Valor da execução: R\$ 183.167,87
ID do mandado: 01ea065

Destinatários/atuais proprietários: WANDERLAN HELENO TIBÚRCIO e ELIANE PEREIRA DE ARAÚJO TIBÚRCIO

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

No dia 06/03/2023, em cumprimento ao mandado expedido, procedi a penhora e avaliação a seguir especificada:

Descrição do imóvel:

Lote de terras urbano de número 07, da quadra 05, situado na Av. das Esmeraldas esquina com Rua Marechal Rondon, Setor Boa Vista, em Firminópolis/GO, com área de 572,50 metros quadrados. No terreno está edificada residência de ótimo padrão construtivo.

Matrícula: O imóvel está matriculado sob o número 3.339 junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Firminópolis/GO.

Benfeitorias: Edificação com características de utilização residencial, de ótimo padrão construtivo. O estado de conservação é excelente, e a idade aparente é de 1 ano.

Método de Avaliação: A avaliação foi feita utilizando-se o Método Comparativo de Dados do Mercado, com levantamento de valores de imóveis com características residenciais para avaliação comparativa. Foram considerados imóveis com localizações mais próximas encontradas à do imóvel avaliado e aplicado o percentual de regateio habitualmente presente em transações imobiliárias, conforme demonstrativo que se segue:



PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 18ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE SÃO LUÍS DE MONTES BELOS
Rua Serra Dourada, Qd. 70, Lt. 16, Setor Montes Belos, São Luís de Montes
Belos/GO – CEP 76100-000

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2
FOTO		
ANÚNCIO	Casa na Avenida das Américas, 44, Centro em Firminópolis, por R\$ 390.000 - Viva Real	Casa à venda com 3 Quartos, Centro, Firminópolis - R\$ 920.000, 380 m2 - ID: 2972863224 - Wimoveis
ENDEREÇO	Av. das Américas	Rua F 50
BAIRRO	Centro	Centro
ÁREA	250 m ²	320 m ²
VALOR ANUNCIADO	R\$ 390.000,00	R\$ 920.000,00
VALOR POR M²	R\$ 1.560,00	R\$ 2.875,00

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M ²
	R\$ 1.560,00
	R\$ 2.875,00
TOTAL	R\$ 4.435,00
÷ 2 = Média	R\$ 2.217,50
- 10% (regateio)	R\$ 1.995,75/m ²

Para equalização da avaliação, necessária a aplicação de percentual depreciativo conforme estado do imóvel. A depreciação relativa às benfeitorias edificadas foi realizada de acordo com a tabela de Ross-Heidecke. Nesse sentido, as edificações tem idade aparente de 1 ano (aproximadamente 2% da vida útil consumida de um total estimado de 50 anos), estado de conservação ótimo (nível A da tabela), resultando em um percentual depreciativo de 1%.



PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 18ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE SÃO LUÍS DE MONTES BELOS
Rua Serra Dourada, Qd. 70, Lt. 16, Setor Montes Belos, São Luís de Montes
Belos/GO – CEP 76100-000

Seguidamente, tendo em vista que as amostras comparativas encontradas se situam em região urbanizada central, de maior valorização, necessária a aplicação de percentual depreciativo em razão da localização do imóvel, que aplico na base de 30%, com fulcro pesquisa mercadológica imobiliária.

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

ÁREA	572,50 m²
Valor do m²	R\$ 1.995,75
Valor originário do imóvel	R\$ 1.142.566,87
Percentual depreciativo em razão do estado do imóvel	1%
Percentual depreciativo em razão da localização do imóvel	30%
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 788.371,14

Valor final de avaliação: R\$ 788.371,14

São Luís de Montes Belos, 06 de março de 2023.

Dhiogo Pereira
Oficial de Justiça Avaliador Federal