



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

Processo: ATOOrd 0011481-80.2017.5.18.0181
Exequente: EDNA ABADIA DE MIRANDA
Executado: CENTRO UNIVERSITÁRIO MONTES BELOS LTDA
Valor da execução: R\$ 363.128,04
ID do mandado: 246cb57

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

Considerações propedêuticas: o imóvel objeto da presente penhora também foi constrito em outro processo em tramitação nesta unidade judiciária no mês de maio/2024. Por entender atualizada a avaliação preteritamente efetivada, não havendo circunstâncias fáticas posteriores que impliquem em oscilação do preço, mantenho a fundamentação avaliatória do bem, reproduzindo-a neste ato, conforme explicitação que se segue.

Desse modo, no dia 23/07/2024, em cumprimento ao mandado expedido, procedi a penhora e avaliação a seguir especificada:

Descrição do imóvel:

Imóvel com área de 450,00 m² com benfeitorias edificadas que lhe conferem características comerciais do tipo auditório, situado na Av. Rio da Prata, Qd. 59, Lt. 10, Setor Inicial/Central, em São Luís de Montes Belos/GO.

Matrícula: O imóvel está matriculado sob o número 8.027 junto ao Cartório de Registro de Imóveis de São Luís de Montes Belos/GO.

Benfeitorias: Edificação com características de utilização comercial do tipo auditório. O estado de conservação é regular e a idade aparente é de 15 anos.

Ocupação: O imóvel está ocupado pela instituição religiosa Igreja Casa do Pai.

Método de Avaliação: A avaliação foi feita utilizando-se o Método Comparativo de Dados do Mercado, com levantamento de valores de imóveis com características comerciais 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:

	<p>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</p>
---	---

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
FOTO			
ANÚNCIO	Ponto Comercial à venda no bairro UNIVERSITÁRIO em São Luís de Montes Belos/GO (imobiliariaclaudio.com)	Galpão comercial 359m2 - Comércio e indústria - Setor Central, São Luís de Montes Belos 1297075539 OLX	Prédio Comercial Com Aluguel Garantido (imoveis.pro.br)
ENDEREÇO	Rua Geraldo Landó	Rua Marajó	Rua Rio Verde
BAIRRO	Setor Universitário	Centro	Serra Verde II
ÁREA	325 m ² de terreno 392 m ² de área construída	359 m ²	740 m ²
VALOR ANUNCIADO	R\$ 800.000,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 1.200.000,00
VALOR POR M²	R\$ 2.040,82	R\$ 3.342,62	R\$ 1.621,62

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M²
	R\$ 2.040,82
	R\$ 3.342,62
	R\$ 1.621,62
TOTAL	R\$ 7.005,06
÷ 3 = Média	R\$ 2.335,02
- 10% (regateio)	R\$ 2.101,52/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 15 anos (aproximadamente 25% da vida útil consumida de um total estimado de 60 anos) e estado de conservação regular (nível C da tabela), resultando em um percentual depreciativo de 17%.



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

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

ÁREA	450,00 m ²
Valor do m ²	R\$ 2.101,52
Valor originário do imóvel	R\$ 945.684,00
Percentual depreciativo	17%
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 784.917,72

Valor final de avaliação: R\$ 784.917,72

São Luís de Montes Belos, 23 de julho de 2024.

Dhiogo Pereira
Oficial de Justiça Avaliador Federal