



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 18ª REGIÃO
CartPrecCiv 0010570-72.2023.5.18.0241
AUTOR: RIBAMAR RODRIGUES DE OLIVEIRA
RÉU: CHARLES KELDAY CONSTRUTORA COMERCIO E REPRESENTACOES
LTDA - EPP

CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

ID do mandado: b1ec579

Destinatário: CHARLES KELDAY CONSTRUTORA COMERCIO E REPRESENTACOES LTDA - EPP

Certifico e dou fé que, na data de 23/2/2024, sexta-feira, às 13:40 h, após diligências no endereço do imóvel, bem como nas imediações, **conclui a Reavaliação do Bem** descrito abaixo e no laudo anexo.

1 - Imóvel situado no lote 11A-1, da Quadra 12-B, Loteamento Mansões Odisséia, Águas Lindas de Goiás - GO, registrado sob a matrícula n.º 35.932, no Cartório de Registro de Imóveis de Águas Lindas de Goiás - GO, com confrontações estabelecidas na matrícula, dispondo das seguintes características: Imóvel sem acesso, a qual consta de mapeamento existente na qualquer rua Secretaria de Habitação do Município de Águas Lindas de Goiás - GO, mas encontra-se suprimida fisicamente na região, com energia elétrica na quadra, terreno nú, sem qualquer edificação. (Valor: R\$ 34.500,00)

Totalizando o penhora o valor de R\$ 34.500,00 (trinta e quatro mil e quinhentos reais).

Certifico mais, que os imóveis utilizados como parâmetros para fixação do valor final do bem estão localizados no mesmo bairro do imóvel objeto de determinação de reavaliação.

Certifico, ainda, que foi realizada pesquisa junto à Secretaria de Fazenda do Município de Águas Lindas de Goiás – GO, sendo apresentada certidão de valor venal, com base na qual é fixado o montante a ser cobrado de Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, encontrando-se estipulada a cifra de R\$ 32.683,58 para o imóvel, conforme documento anexo.

Certifico, outrossim, que, no mapa de ID.: 73b8d0d, anexo ao presente processo, é possível verificar a localização do imóvel, bem como a existência de uma rua, a qual, **atualmente** encontra-se suprimida fisicamente.

Portanto, devolvo o presente mandado, aguardando novas determinações.

VALPARAISO DE GOIAS/GO, 23 de fevereiro de 2024
LUIZ FERNANDO JUNIOR
Oficial de Justiça Avaliador Federal

PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 18ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE VALPARAÍSO DE GOIÁS-GO
RUA Japão esq. Rua Fortaleza, QD. 11A, LT. 18 a 24, Parque Esplanada III.

PROCESSO: CartPrecCiv 0010570-72.2023.5.18.0241
AUTOR: RIBAMAR RODRIGUES DE OLIVEIRA
RÉU: CHARLES KELDAY CONSTRUTORA COMERCIO E REPRESENTACOES
LTDA - EPP

REAVALIAÇÃO DE BEM

Em cumprimento ao despacho de ID.: 561ac14, bem como ao mandado de reavaliação de ID.: b1ec579, este oficial de justiça avaliador procedeu ao cumprimento da determinação conforme laudo a seguir apresentado.

Imóvel situado no lote 11A-1, da Quadra 12-B, Loteamento Mansões Odisséia, Águas Lindas de Goiás - GO, registrado sob a matrícula n.º 35.932, no Cartório de Registro de Imóveis de Águas Lindas de Goiás - GO, com confrontações estabelecidas na matrícula, dispondo das seguintes características: Imóvel sem acesso a qualquer rua, a qual consta de mapeamento existente na Secretaria de Habitação do Município de Águas Lindas de Goiás – GO, mas encontra-se suprimida fisicamente na região, com energia elétrica na quadra, terreno nú, sem qualquer edificação.

LUIZ FERNANDO JÚNIOR

G:\SECVT\VAL\LUIZ FERNANDO - OJ\LAUDOS DE AVALLIAÇÃO\LAUDO DE AVALLIAÇÃO - CartPrecCiv 0010570-72.2023.5.18.0241 - Charles Kelday - mat 35.932.odt

Assinado eletronicamente. A Certificação Digital pertence a: LUIZ FERNANDO JUNIOR
<http://pje.trt18.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=24022313545687000000062014534>
Número do documento: 24022313545687000000062014534

Num. dfed340 - Pág. 1

PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 18ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE VALPARAÍSO DE GOIÁS-GO
RUA Japão esq. Rua Fortaleza, QD. 11A, LT. 18 a 24, Parque Esplanada III.



LUIZ FERNANDO JÚNIOR

G:\SECVTVAL\LUIZ FERNANDO - OJ\LAUDOS DE AVALIAÇÃO\LAUDO DE AVALIAÇÃO - CartPrecCiv 0010570-72.2023.5.18.0241 - Charles Kelday - mat 35.932.odt

Assinado eletronicamente. A Certificação Digital pertence a: LUIZ FERNANDO JUNIOR
<http://pje.trt18.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=24022313545687000000062014534>
Número do documento: 24022313545687000000062014534

Num. dfed340 - Pág. 2

PJe Assinado eletronicamente por: LUIZ FERNANDO JUNIOR - Juntado em: 23/02/2024 14:00:27 - dfed340

PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 18ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE VALPARAÍSO DE GOIÁS-GO
RUA Japão esq. Rua Fortaleza, QD. 11A, LT. 18 a 24, Parque Esplanada III.

MÉTODO COMPARATIVO

DETERMINAÇÃO DO VALOR MÉDIO DO HECTARE

O valor para o imóvel foi obtido por meio de pesquisa no mercado imobiliário no Município de Águas Lindas de Goiás - GO, considerando áreas com características semelhantes e localizadas na municipalidade, baseando-se no valor do metro quadrado de terra, na medida do possível, conforme demonstrativo abaixo:

DEMONSTRATIVO DE DETERMINAÇÃO DO VALOR MÉDIO DO HECTARE DE TERRA.

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
FOTO			
ANÚNCIO	ANÚNCIO EM FAIXA AFIXADA NO IMÓVEL (TEL: (61) 98551-7486)	ANÚNCIO EM FAIXA AFIXADA NO IMÓVEL (TEL: (21) 98411-8935)	ANÚNCIO EM FAIXA AFIXADA NO IMÓVEL (TEL: (61) 98498-4949)
ENDEREÇO	QUADRA 8-B, MANSÕES ODISSÉIA, Águas Lindas de Goiás - GO	QUADRA 22-B, MANSÕES ODISSÉIA, Águas Lindas de Goiás - GO	QUADRA 29-B, MANSÕES ODISSÉIA, Águas Lindas de Goiás - GO
ÁREA (m²)	1.000	1.000	660
VALOR ANUNCIADO	R\$ 200.000,00	R\$ 200.000,00	R\$ 85.000,00
VALOR APROXIMADO DO METRO QUADRADO	R\$ 200,00	R\$ 200,00	R\$ 128,78

LUIZ FERNANDO JÚNIOR

G:\SECVT\VAL\LUIZ FERNANDO - OJ\LAUDOS DE AVALIAÇÃO\LAUDO DE AVALIAÇÃO - CartPrecCiv 0010570-72.2023.5.18.0241 - Charles Kelday - mat 35.932.odt

Assinado eletronicamente. A Certificação Digital pertence a: LUIZ FERNANDO JUNIOR
<http://pje.trt18.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=24022313545687000000062014534>
Número do documento: 24022313545687000000062014534

Num. dfed340 - Pág. 3

PJe Assinado eletronicamente por: LUIZ FERNANDO JUNIOR - Juntado em: 23/02/2024 14:00:27 - dfed340

PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
 TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 18ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE VALPARAÍSO DE GOIÁS-GO
 RUA Japão esq. Rua Fortaleza, QD. 11A, LT. 18 a 24, Parque Esplanada III.

	IMÓVEL 4	IMÓVEL 5
FOTO		
ANÚNCIO	https://www.62imoveis.com.br/imovel/lote-terreno-rea-0-quartos-venda-mansoes-odisseia-aguas-lindas-de-goias-go-quadra-2b-909509	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-mansoes-odisseia-aguas-lindas-de-goias-go-1000m2-id-2663954760/?
ENDEREÇO	QUADRA 2-B, MANSÕES ODISSÉIA, Águas Lindas de Goiás - GO	QUADRA 27-B, MANSÕES ODISSÉIA, Águas Lindas de Goiás - GO
ÁREA (m²)	1.000	1.000
VALOR ANUNCIADO	R\$ 195.000,00	R\$ 110.000,00
VALOR APROXIMADO DO METRO QUADRADO	R\$ 195,00	R\$ 110,00

VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO COM BASE NOS DADOS COLETADOS

IMÓVEIS	VALOR DO M²
	R\$ 200,00
	R\$ 200,00
	R\$ 128,78
	R\$ 195,00
TOTAL	R\$ 723,78
÷ 5 = Média do M²	R\$ 180,94

LUIZ FERNANDO JÚNIOR

G:\SECVT\VAL\LUIZ FERNANDO - OJLAUDOS DE AVALIAÇÃO\LAUDO DE AVALIAÇÃO - CartPrecCiv 0010570-72.2023.5.18.0241 - Charles Kelday - mat 35.932.odt

Assinado eletronicamente. A Certificação Digital pertence a: LUIZ FERNANDO JUNIOR
<http://pje.trt18.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=24022313545687000000062014534>
 Número do documento: 24022313545687000000062014534

Num. dfed340 - Pág. 4

PJe Assinado eletronicamente por: LUIZ FERNANDO JUNIOR - Juntado em: 23/02/2024 14:00:27 - dfed340

PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 18ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE VALPARAÍSO DE GOIÁS-GO
RUA Japão esq. Rua Fortaleza, QD. 11A, LT. 18 a 24, Parque Esplanada III.

VALOR DO BEM AVALIADO:

O valor final do imóvel sob avaliação foi obtido pela multiplicação aritmética simples do valor médio do metro quadrado na região, pelo total da **área discriminada na certidão de matrícula** (descartado o imóvel de menor valor, por estar com valor muito baixo, o que resultaria em uma distorção da média), aplicando-se uma correção negativa de (5%) cinco por cento ao valor obtido, para correção de distorções de mercado (taxa de regateio). Ao utilizarmos como referência anúncios de venda, devemos levar em consideração que é prática comum nas transações imobiliárias a negociação do preço final do imóvel, também chamado de preço à vista. Por isso mesmo, também é comum que os anúncios sejam levemente majorados pelos anunciantes para que haja espaço de negociação (NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4). As próprias médias calculadas por institutos do mercado imobiliário consideram os anúncios pelo valor bruto. A formação de uma média do mercado, porém, deveria considerar o preço real do negócio, o que é muito difícil de se obter pois as transações são privadas e os valores não são divulgados. Por essa razão, convencionou-se aplicar um desconto padrão chamado de taxa de regateio e que na prática de avaliação varia de 5% a 10% sobre o valor anunciado. Assim, além da taxa de regateio, foi aplicado um pequeno arredondamento, ante o valor da execução, evitando-se com isso onerar o exequente no caso de adjudicação do imóvel.

Área (M²)	200,00
Valor médio do metro quadrado	R\$ 180,94
Valor total	R\$ 36.188,00
Correção negativa de 5%	R\$ 34.375,60
Valor final do bem avaliado (arredondamento)	R\$ 34.500,00

LUIZ FERNANDO JÚNIOR

G:\SECVT\VAL\LUIZ FERNANDO - OJLAUDOS DE AVALIAÇÃO\LAUDO DE AVALIAÇÃO - CartPrecCiv 0010570-72.2023.5.18.0241 - Charles Kelday - mat 35.932.odt

PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 18ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE VALPARAÍSO DE GOIÁS-GO
RUA Japão esq. Rua Fortaleza, QD. 11A, LT. 18 a 24, Parque Esplanada III.

Assim, ante o acima relatado, este oficial de justiça utilizou como parâmetro uma estimativa média, que não fosse excessiva, tampouco irrisória, para valorar o bem penhorado, ante as condições por ele apresentadas, a fim de atender aos princípios que norteiam o procedimento de constrição compulsória.

Conclusão:

Por todo o exposto reavalio o imóvel penhorado, situado no lote 11A-1, da Quadra 12-B, Loteamento Mansões Odisséia, Águas Lindas de Goiás - GO, registrado sob a matrícula n.º 35.932, no Cartório de Registro de Imóveis de Águas Lindas de Goiás - GO, com confrontações estabelecidas na matrícula, dispondo das seguintes características: **Imóvel sem acesso a qualquer rua, a qual consta de mapeamento existente na Secretaria de Habitação do Município de Águas Lindas de Goiás – GO, mas encontra-se suprimida fisicamente na região, com energia elétrica na quadra, terreno nú, sem qualquer edificação**, no montante de **R\$ 34.500,00**.

Convém, por fim, informar que os imóveis utilizados como parâmetro para fixação do valor final do bem estão localizados no mesmo bairro do imóvel avaliando, bem como foi solicitada uma certidão de valor venal à Secretaria de Fazenda do Município de Águas Lindas de Goiás – GO, com base na qual é fixado o valor a ser cobrado de Imposto Predial e Territorial Urbano, no qual encontra-se estipulado o valor de R\$ 32.683,58 para o imóvel.

Valparaíso De Goiás, 23 de fevereiro de 2024, sexta-feira.

LUIZ FERNANDO JÚNIOR
Oficial de Justiça Avaliador Federal

LUIZ FERNANDO JÚNIOR

G:\SECURITY\LUIZ FERNANDO - QJ\LAUDOS DE AVALIAÇÃO\LAUDO DE AVALIAÇÃO - CartPrecCiv 0010570-72.2023.5.18.0241 - Charles Kelday - mat 35.932.odt