



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

CartPrecCiv 0011166-30.2024.5.18.0012

AUTOR: DAYAN MAGALHAES CASTRO

RÉU: GEORADAR AMBIENTAL E INFRAESTRUTURA S/A E OUTROS (1)

ID do mandado: 5d7b71f

Destinatário: ODILON FERREIRA MIRANDA FILHO

CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

Certifico que em 08/08/2024 às 16h14, compareci à Rua Paranapanema, Quadra AJ-6, Lote 04, Residencial Araguaia, Alphaville Flamboyant, Goiânia/GO e **PENHOREI E AVALIEI** o bem abaixo descrito:

Um lote de terras de nº 04, da quadra "AJ6", (ZPR-BD), sito à Rua Paranapanema, no Loteamento (Reloteamento) ALPHAVILLE FLAMBOYANT- "RESIDENCIAL ARAGUAIA", nesta Capital, com a área total de 579,23m², medindo: D=20,471m de frente, confrontando com a Rua Paranapanema; D=18,145m de fundo, dividindo com o lote 16; 30,00m pelo lado direito com o lote 03; 30,00m pelo lado esquerdo, dividindo com o lote 05, avaliado em R\$ 2.017.151,09 (dois milhões, dezessete mil, cento e cinquenta e um reais e nove centavos).

]

Certifico que, para a avaliação do imóvel, foram seguidas as diretrizes preconizadas pela NBR 14653/2 (laudo pericial anexo).

Certifico que deixei de **NOMEAR DEPOSITÁRIO**, bem como de **INTIMAR** o devedor, pois **ele** não se encontrava no local no momento da diligência. No lote penhorado não existe edificação.

Devolvo o mandado à origem.

GOIANIA/GO, 14 de agosto de 2024

FERNANDA DIAS ROCHA

Oficial de Justiça Avaliador Federal



**PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 18ª REGIÃO**

13 de agosto de 2024

LAUDO PERICIAL

12ª Vara do Trabalho de Goiânia

Autos número: CartPrecCiv 0011166-30.2024.5.18.0012

**Fernanda Dias Rocha
Oficiala de Justiça**

1. Objetivo do laudo. Imóvel objeto da avaliação. Zona e logradouro

a. Objetivo do laudo

O presente laudo tem por desiderato definir o valor de mercado do imóvel matriculado sob o número 70.712, por determinação do MM. Juiz do Trabalho da 12ª Vara do Trabalho de Goiânia/GO.

b. Identificação e descrição do imóvel objeto da avaliação

O imóvel objeto do presente laudo de avaliação trata-se daquele constante da matrícula 70.712 do Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição de Goiânia/GO:

Um lote de terras de nº 04, da quadra "AJ6", (ZPR-BD), sito à Rua Paranapanema, no Loteamento (Reloteamento) ALPHAVILLE FLAMBOYANT- "RESIDENCIAL ARAGUAIA", nesta Capital, com a área total de 579,23m², medindo: D=20,471m de frente, confrontando com a Rua Paranapanema; D=18,145m de fundo, dividindo com o lote 16; 30,00m pelo lado direito com o lote 03; 30,00m pelo lado esquerdo, dividindo com o lote 05.

2. Perspectivas de mercado

Atualmente, o mercado imobiliário encontra-se com tendência de alta.

3. Data da Vistoria

A vistoria no local foi realizada em 08/08/2024 às 16h14.

4. Registros Fotográficos



5. Método avaliatório e definição do valor de mercado

Conforme preconiza ABNT na norma NBR 14653-1, em seu item 7.5, a metodologia escolhida deve ser compatibilizada com a natureza do imóvel avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis.

Para a identificação do valor de mercado, sempre é preferível o método comparativo direto de dados de mercado, se possível, conforme define o item 8.3.1. Utilizando esse método, haverá uma comparação direta com os preços pagos no mercado da situação do imóvel em relação aos imóveis semelhantes ao avaliado que foram recentemente vendidos ou que estejam à venda com preços predeterminados.

Portanto, para realização da presente avaliação foi efetuada uma pesquisa de terrenos em situações assemelhadas no setor *Alphaville* Araguaia. Para que seja possibilitada a comparação, devem-se ponderar os atributos por homogeneização para a formação de preços.

Número da amostra	Área do imóvel avaliando em m2	Valor pedido para a venda	Valor do m2
01	587	R\$1.900.000,00	R\$3.236,79
02	503	R\$2.000.000,00	R\$3.976,14
03	700,24	R\$2.650.000,00	R\$3.784,41

Nº da amostra	Referências de localização dos imóveis da amostra
01	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alphaville-araguaia-bairros-goiania-587m2-venda-RS1900000-id-2727376136/ (consulta realizada em 12/08/2024)
02	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-piscina-alphaville-araguaia-goiania-go-503m2-id-2699983273/ (consulta realizada em 12/08/2024)
03	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-piscina-alphaville-araguaia-goiania-go-700m2-id-2656849494/ (consulta realizada em 12/08/2024)

Fatores de ponderação aplicados aos imóveis da amostra (em porcentagens)			
Fator de Ponderação	Imóvel 1	Imóvel 2	Imóvel 3
Fator de oferta	5%	5%	5%
Profundidade do terreno	0%	0%	0%
Fator de esquina	0%	0%	0%
Melhoramentos públicos diversos			
Rede de água	0%	0%	0%
Rede de esgoto	0%	0%	0%
Rede energia elétrica	0%	0%	0%
Galerias pluviais	0%	0%	0%
Rede telefônica	0%	0%	0%
Iluminação pública	0%	0%	0%
Pavimentação	0%	0%	0%
Guias e sarjetas	0%	0%	0%
Transporte coletivo	0%	0%	0%
Gás de rua	0%	0%	0%
Fator topografia	0%	0%	0%
TOTAL DO FATOR	5%	5%	5%
MODERAÇÃO			
Valor do metro quadrado do imóvel	R\$3.236,79	R\$3.976,1	R\$3.784,41
Valor do metro homogeneizado	R\$ 3.074,95	R\$ 3.777,3	R\$3.595,18
Preço médio do metro quadrado		R\$3.482,47	
CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO			
Tamanho do imóvel avaliando (m2 do terreno) 579,23			
Valor do imóvel avaliando R\$ 2.017.151,09			

Logo, avalio o bem em R\$ 2.017.151,09 (dois milhões, dezessete mil, cento e cinquenta e um reais e nove centavos).

5. Encerramento

Em seguida, lavrei este laudo, composto por 4 páginas e assinado digitalmente por mim, Oficiala de Justiça Avaliadora do Tribunal Regional do Trabalho da 18ª Região.

Goiânia, 13 de agosto de 2024.

Fernanda Dias Rocha
Oficiala de Justiça
Matrícula 308.18.2400
Especialista em Avaliação de Bens