



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS

COMARCA DE PALMEIRAS DE GOIÁS

SALA DOS OFICIAIS DE JUSTIÇA

MANDADO Nº: 200.00319

PROCESSO Nº 512251372.2025

NATUREZA DA AÇÃO:EXCUÇÃO FISCAL

SERVENTIA: 2º CIVEL E FAZENDAS PÚBLICAS

PROMOVENTE: ESTADO DE GOIÁS

PROMOVIDO: COOPERATIVA AGROPECUÁRIA MISTA PALMEIRAS LTDA

DATA DAS DILIGÊNCIAS: 20/08/2024

HORÁRIOS DAS DILIGÊNCIAS:10:36

Valor: R\$ 764.675,91
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução Fiscal
PALMEIRAS DE GOIÁS - VARA DAS FAZENDAS PÚBLICAS
Usuário: ARAMIS RAFAEL MEDEIROS PEREIRA GATTO - Data: 18/09/2024 12:55:49

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Eu, Vicente Luiz da Silva, Oficial de Justiça Avaliador deste Juízo, em cumprimento ao mandado 2932551, dos autos em 0225546-46.2007.8.09.0117, constando como parte promovente **UNIÃO** e promovido **COOPERATIVA AGROPECUÁRIA MISTA PLAMEIRAS LTDA**, procedi a **AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**, senão vejamos:

IDENTIFICAÇÃO DO BEM AVALIADO

Um imóvel suburbano, situada à margem esquerda da rodovia GO-156, Palmeiras de Goiás-GO / Cezarina-GO, KM 01, contendo a área de 6,649,50m², obedecendo as seguintes divisas: “ Partindo de frente para a Rodovia GO 156, 66,00



metros; de fundo 93,00 metros; na lateral direita, faceando a estrada particular da COPAL, 84,00 metros, na lateral esquerda, partindo da linha de frente uma reta com 46,50 metros até um ponto; Daí defletindo 90° a direita, uma linha reta de 45,00 metros até outro ponto e daí, defletindo 90° a esquerda, uma linha reta de 37,50 metros até a linha de fundo, estando edificadas na área supra e ora desmembrada

BENFEITORIAS

UM GALPÃO – INDUSTRIAL DE DERIVADOS DE MILHO (alimentação humana), com 1500m² de área construída, medindo 50m de comprimento por 30m de largura, piso de concreto, cobertura em estrutura metálica, 6,33 m de pé direito, contendo ainda dois (02) anexos (galpão e recepção de grãos. Estrutura em blocos de cimentos, estrutura metálica coberta com telhas de zinco.

02- UM PRÉDIO

ESCRITÓRIO/ADMINISTRAÇÃO – edificação com 118,80m² de área construída, contendo 05 salas, 01 copa, 02 banheiros, sanitários (WC) e uma área coberta, piso de cerâmica, paredes de tijolos, teto de lajota e cobertura com telhas de amianto.

03- SANITÁRIO

MASCULINO/FEMININO – edificação com 128,64m² de área construída sendo; uma ALA FEMININA com 05 sanitários (WC), 05 banheiros, 03 pias, assento em alvenaria com 10 lugares e armário com 10 compartimentos e com chaves individuais e, a outra ALA MASCULINA com 05 sanitários (WC), 05 banheiros, 03 pias, assento de alvenaria com 10 lugares e armário com 10 compartimentos e com chaves individuais, piso de cerâmica, paredes de tijolos, sendo as do sanitário e banheiros azulejadas, cobertura com telhas de amianto.

04- REFEITÓRIO/CANTINA,

edificação de 139,92m² de área construída, contendo: 01 refeitório, 01 cozinha,, 01 despensa, 01 varanda e 02 sanitários (WC); piso de cerâmica, paredes de tijolos, sendo as do refeitório, cozinha e sanitários azulejadas e cobertura com telhas de amianto.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O TERRENO avaliado situada na



área suburbana desta urbe, entre uma via secundária e a GO- 156, ambas de pavimentadas (saída para Cezarina-GO), tem formato irregular, possui topografia parte plana (terraceada) e parte com suave declive, solo firme e seco, com a frente abaixo do nível da rua. assim caracterizado.

CRITÉRIO E METODOLOGIA

Face às características do objeto da avaliação, o resultado final será expresso pela apuração, distinta, dos valores de terreno e benfeitorias. As metodologias e critérios eleitos foram respectivamente:

Terreno, as metodologias utilizada, salvo exceções, é **Método Comparativo de Dados de Mercado e vendas.**

Benfeitorias: Serão apropriadas pelo **Método do preço de construção (galpão) e venda e comparativo.**

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Pois bem, vale destacar que esta avaliação foi realizada por meio dos seguintes parâmetros encimados, levando em consideração sua construção (antiga) ,levando em ainda em consideração o estado de conservação dos galpões e outras edificações (relativo aos cuidados na manutenção, preventiva e corretiva das construções) **estão em regular estado de conservação, apresentando trincas em sua estrutura. e ainda:**

Visita in loco,

Conjuntura atual do mercado imobiliário da região.

Consulta direta com corretores de imóveis da região

Consulta a obra nova (galpão)



AVALIAÇÃO

DO TERRENO- O terreno de ocupação efetivamente industrial, a princípio, tem seu valor total obtido pela multiplicação direta de sua área total pelo valor médio de metro quadrado, determinado pela pesquisa de mercado. Desde que o acesso seja suficiente e proporcional à superfície, não há necessidade de ser levado em conta fatores correspondentes à testada, profundidade ou múltiplas frentes. Assim sendo, o valor total do terreno que cabe ao imóvel é de **R\$ 1,450,000,00 (Hum Milhão Quatrocentos e Cinquenta Mil Reais)**

BENFEITORIAS - Define-se por “benfeitoria” toda obra ou serviço que se realize em um bem com o intuito de melhor aproveitamento, conservação e embelezamento. Tais obras ou serviços devem estar incorporadas àquele, de tal forma que, não possam ser retiradas sem destruição, fratura ou dano. A descrição das benfeitorias, entendidas como todas as construções e obras de infraestrutura existentes sobre o imóvel avaliando, será orientada em função de sua ocupação principal e predominância de **características físicas, estruturais em decorrência ao estado deterioração (trincas)**, Avalio as benfeitorias em **R\$ 620,000.00 (Seiscentos e Vinte Mil Reais)**.

Outrossim, a presente avaliação foram levados em consideração a localização do imóvel (terreno) , potencial de mercado, fácil acesso, e quanto às suas benfeitorias foram levadas em consideração **o estado físico, conservação, estrutura e coeficiente de depreciação,** (necessitando de reparos, importantes estrutural na edificação, que se encontra de estado regular), concluindo dentro dos padrões encimado a avaliação do terreno e suas benfeitorias,

TOTAL DA AVALIAÇÃO
R\$ 2.050,000.00 – Dois Milhões e Cinquenta Mil Reais).

O referido é verdade e dou fé.

Palmeiras de Goiás, datado e assinado eletronicamente.



Vicente Luiz da Silva
Oficial de Justiça Avaliador

Valor: R\$ 764.675,91
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução Fiscal
PALMEIRAS DE GOIÁS - VARA DAS FAZENDAS PÚBLICAS
Usuário: ARAMMIS RAPHAEL MEDEIROS PEREIRA GATTO - Data: 18/09/2024 12:55:49

