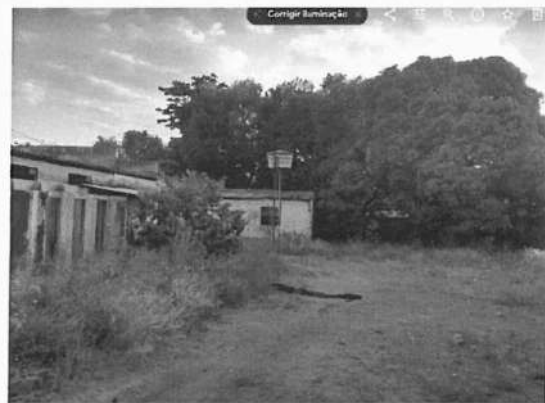


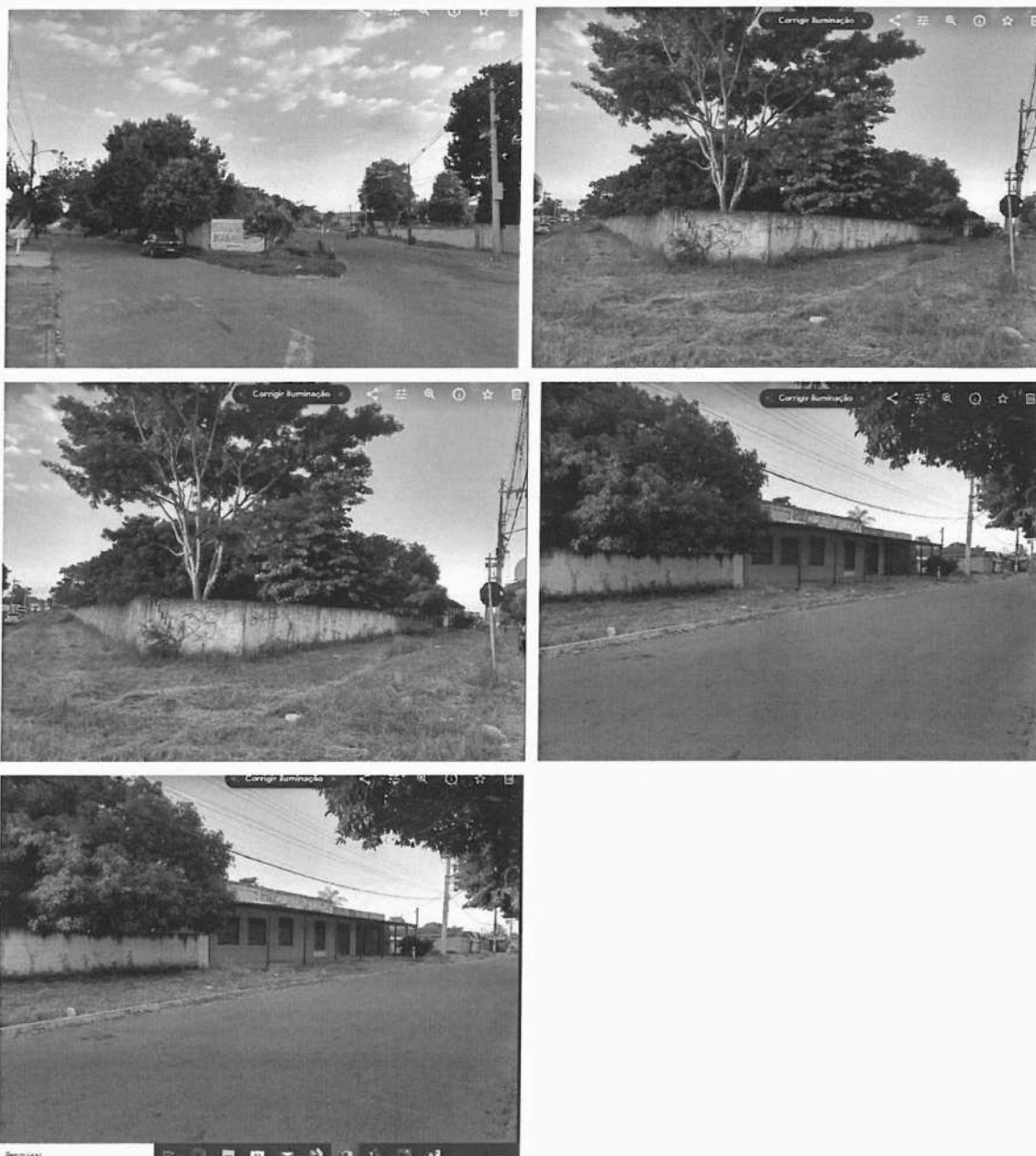
Dia 19 de maio de 2023, em cumprimento ao mandado de **AVALIAÇÃO** expedido nos autos do processo 0003716-43.2014.4.01.3504, em curso na Seção Judiciária do Estado de Goiás, em que são partes UNIÃO/FAZENDA NACIONAL e SUPERMERCADO BETÃO LTDA – EPP e PEG PAG DE SECOS E MOLHADOS NOVA ERA LTDA.-EPP, eu, Oficial de Justiça Avaliador Federal abaixo identificado, procedi com a avaliação dos seguintes bens imóveis, localizados em Aparecida de Goiânia/GO:

Área de 8922,50m², sendo 102 metros com a Rua Jaçanã; 3 metros de chanfrado da Rua Jaçanã com a Rua Tesourinha; 127 metros para com a Rua Tesourinha; 7,07 de chanfrado da Rua Tesourinha para com a Avenida Beija-flor; 70 metros para com a Avenida Beija-flor; e 7,07 metros de chanfrado da Avenida Beija-flor com a Rua Jaçanã.





2



I.2 - AVALIAÇÃO DO LOTE PELO MÉTODO COMPARATIVO. COMPARAÇÃO DIRETA.

O método de comparação direta é apropriado, por haver anúncio de imóvel com características semelhantes ao ora avaliado na macrorregião sul de Aparecida de Goiânia apto a servir de referência adequada para atribuição de seu mercado aproximado.

Duas avenidas principais cruzam o imóvel, Avenida Dom Fernando (Beija-flor) e a Avenida Tesourinha.

A Avenida Dom Fernando (Av. Beija-Flor) se estende até à Avenida Independência, pelo lado leste, e proporciona acesso aos setores mais centrais como

[Handwritten signature]

Cidade Livre, Jardim Monte Cristo, Jardim Ipiranga, entre outros.

Para oeste, conecta-se à Av. Tesourinha, a partir da qual é possível acessar os setores da região sudoeste como Jardim Riviera, Setor Walmor, Setor Fabrício, Independência Mansões e adjacências. Em direção ao norte, a Avenida Tesourinha se encontra com a Avenida Independência, a principal avenida comercial da macrorregião sul.

Atualmente não há imóveis comerciais semelhantes ao imóvel de matrícula 111.620 no Setor Colina Azul. Os imóveis comerciais são menores e estão edificadas. Durante as diligências não foram encontrados com essas características à venda por lá.

Foi localizado imóvel comercial a de 3,2 km do imóvel avaliado, na Av. Independência, a principal avenida comercial da região sul de Aparecida de Goiânia. Veja-se.

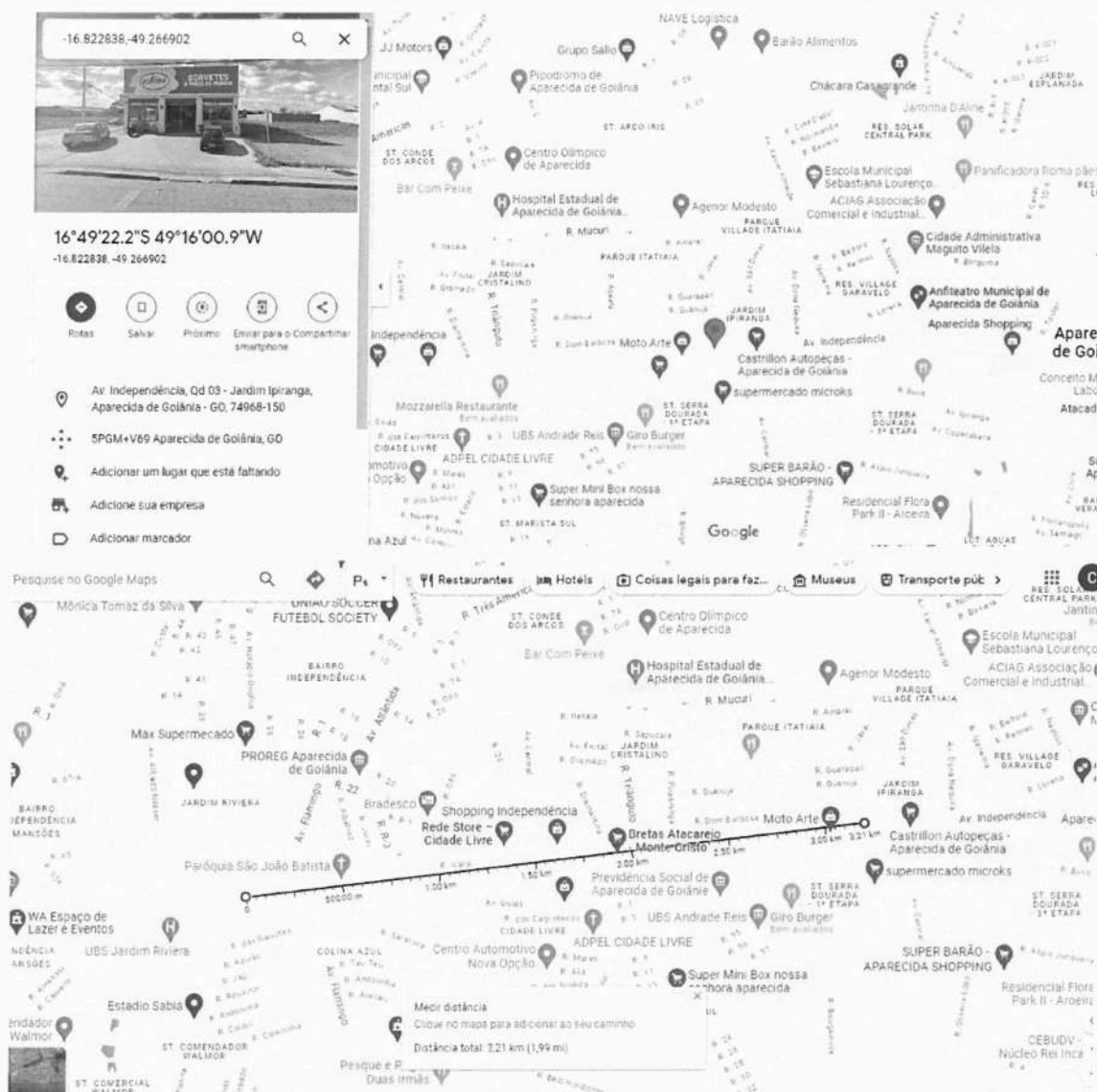
Anuncio Corretor Araújo, fone 62 9 9142-4999\98329-1664:

Dois lotes com destinação comercial localizados na Avenida Independência, Jardim Ipiranga, com área de 720m², anunciados pelo valor de R\$1100.000,00. O valor do metro quadrado no anúncio foi de R\$ 1.527,00\m²

Esse imóvel também possui área razoável e apta para construção de galpão comercial, com saída pela frente (Av. Independência) e pelos fundos (Rua Dão Barbosa), além da excelente localização, como se pode ver abaixo.



Q



O valor de oferta foi de R\$1.527,00/m², sobre o qual é perfeitamente possível aplicar-se decréscimo na ordem de 10% por ser essa a margem de negociação padrão no mercado imobiliário.

Razoável, portanto, considerar-se o valor de **R\$1374,70/m²**.

Em comparação ao lote avaliado, esse imóvel tem vantagem de estar localizado na principal avenida comercial da região sul de Aparecida de Goiânia.

Trata-se de imóvel com aptidão comercial, com área considerável, dois acessos (pela frente e pelos fundos) e excelente localização.

Por força de suas características similares, será adotado como padrão de referência, para efeito de comparação com o imóvel ora avaliado.

Predomina em favor do imóvel avaliado a boa localização, na confluência dois bairros Colina Azul e Jardim Riviera, a área de 8,922,50 metros quadrados, em formato

R

de um triângulo retângulo, que lhe proporciona acesso pelas Avenidas Dom Fernando e Tesourinha tanto à macrorregião sudeste como sudoeste de Aparecida de Goiânia.

Imóvel predominantemente comercial, apto para edificação de supermercado, posto de combustível ou qualquer outro empreendimento tenha no franco acesso do público uma vantagem comercial em relação aos seus concorrentes.

Entretanto, como o fator localização é fundamental para a atribuição de preço a qualquer imóvel com destinação comercial, sopesando-se vantagens e desvantagens, tem-se que a diferença entre o imóvel avaliado e imóvel de referência, por metro quadrado, gira em torno de 45%.

O valor do metro quadrado do imóvel de referência é de R\$1374,70. Logo, o valor por metro quadrado do imóvel avaliado deve ser de R\$756,08.

Multiplicando-se área (8.922,50 m²) pelo valor do metro quadrado (R\$756,08), tem-se o total de **R\$6.746.123,80**.

I.3 - ESTIMATIVA DA ÁREA EDIFICADA COM BASE EM IMAGENS OBTIDAS VIA SATÉLITE, NO SÍTIO ELETRÔNICO GOOGLE MAPS.

Não foi possível acessar o imóvel, pois o responsável, Senhor Umberto Faria de Sousa convalesce de enfermidade em uma chácara no interior, segundo William Leonardo, filho dele, que também não possuía as chaves do imóvel.

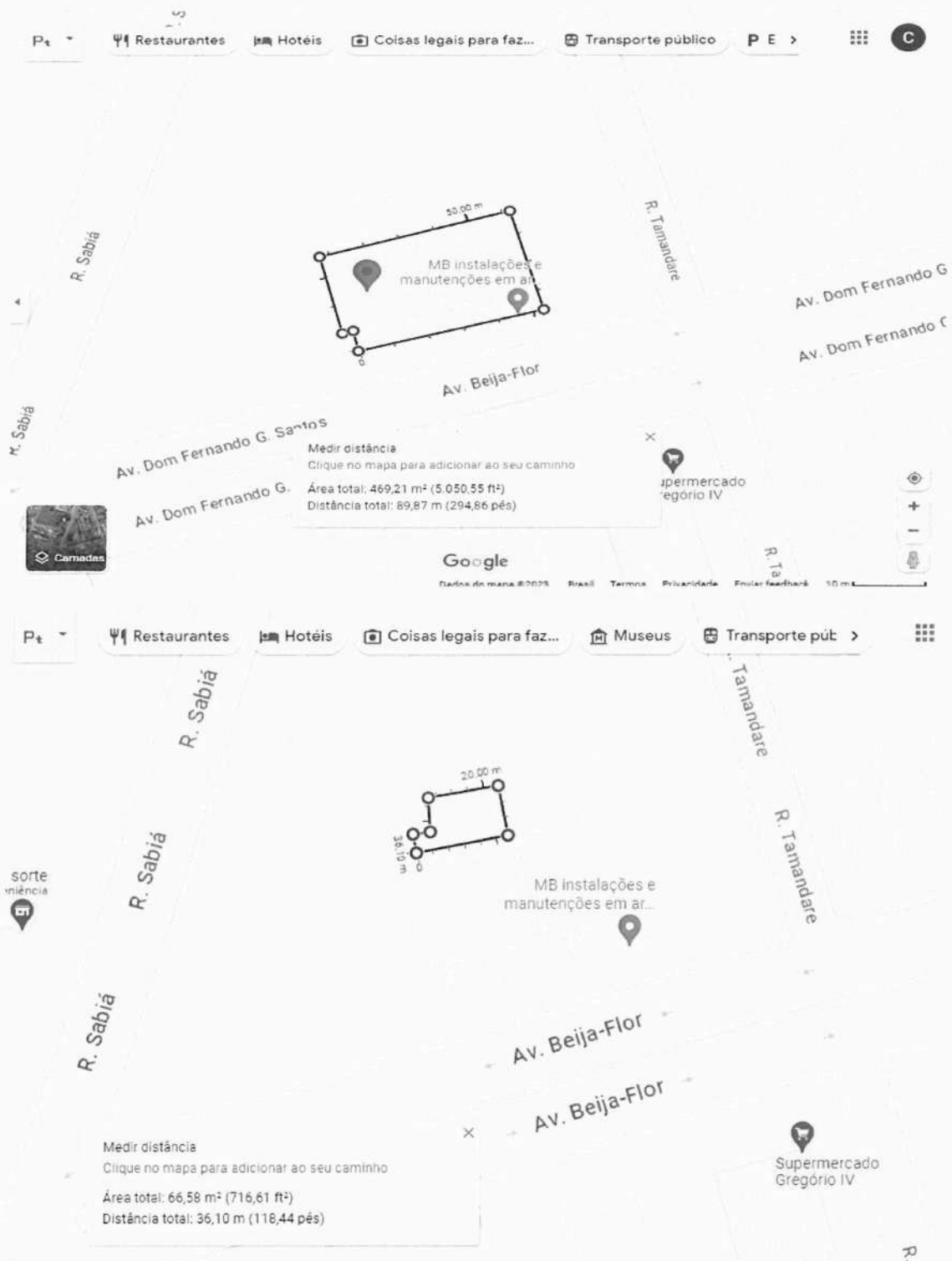
Poderia consegui-las, mas não sem pôr em risco prazo de 48 horas estabelecido para o cumprimento do mandado.

Segundo William Leonardo, a edificação é antiga, construída há mais de dez anos. Ele estimou em 1000m² o total de área edificada, parâmetro não aceito em face da falta de qualquer critério de verificação.

Em face dessas circunstâncias, da urgência do mandado e da necessidade de se agregar ao mesmo evento o maior número possível de informações capazes de auxiliar o Juízo, optou-se por calcular a área edificada a partir das imagens disponibilizadas pelo aplicativo *google maps*. Em se tratando de edificação antiga, sem nenhuma reforma desde sua instalação, mínima seria a divergência entre a realidade atual e as imagens captadas via satélite anteriormente.

Mediante a captação de imagens por meio do sítio eletrônico *google maps* foi possível identificar duas áreas edificadas, a primeira de 469,21 m² e a segunda de

66,58m², tudo conforme as ilustrações abaixo colocadas.





área de 469,21 m²



área de 66,58m²

A área edificada, por sua vez, será avaliada de acordo com os parâmetros do Custo Unitário Básico. O Custo Unitário Básico (CUB/m²), calculado mediante metodologia da ABNT – NBR 12.721:2006, está previsto no art. 54 da Lei 4.591/64, e seu objetivo é disciplinar o mercado de incorporação imobiliária, servindo como parâmetro na determinação dos custos dos imóveis, conforme informação obtida no sítio eletrônico www.sinduscon/go.com.br.

Será utilizada como referência a tabela CUB/abril 2023¹, obtida no sítio eletrônico do Sindicato da Indústria e Construção no Estado de Goiás, com o abatimento necessário devido ao estado de conservação da edificação.



CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO - ABRIL - 2023 NBR 12.721:2006 – CUB 2006

PROJETOS – PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	1.824,97	R-1	2.173,71	R-1	2.746,42
PP-4	1.694,61	PP-4	2.051,16	R-8	2.215,87
R-8	1.609,12	R-8	1.798,02	R-16	2.302,66
PIS	1.225,23	R-16	1.745,24		

PROJETOS – PADRÃO COMERCIAIS

CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL - 8	2.051,12	CAL - 8	2.192,15
CSL - 8	1.787,86	CSL - 8	1.949,88
CSL - 16	2.387,75	CSL - 16	2.600,17

PROJETOS – PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

PROJETO	
RP1Q	1.790,68
GI	1.013,62

Valor referencial (R\$/m ²) R-16A		Variação mês %	Variação ano %	Variação 12 meses %
2.302,66		0,036	0,010	5,341
MATERIAIS	MÃO-DE-OBRA	EQUIPAMENTO	DESPESAS ADMINISTRATIVAS	TOTAL
1.197,27	1.045,39	8,10	51,90	2.302,66

MÃO DE OBRA (custo médio R\$/hora)

Ao todo, existe área edificada de 535,79 m², classificável, segundo os

¹ Imagens obtidas no sítio: <https://www.sinduscongoias.com.br/arquivos/download/cub/cub-abril-2023.pdf>

parâmetros da tabela SINDUSCON/GO 2023, em edificação CSL-8 (comercial de salas e lojas), cujo valor de referência do metro quadrado é R\$1787,86, ao qual aplico decréscimo de 50% em face do tempo de edificação ser superior a dez anos, da incerteza quanto a qualidade da edificação decorrente sobretudo da falta de vistoria direta.

Assim, avalio os 535,79 metros quadrados edificados em R\$478.958,75 (quatrocentos e setenta e oito mil novecentos e cinquenta e oito reais e setenta e cinco centavos).

Atribuo ao muro o valor de 90.000,00.

Com base nos critérios acima estabelecidos, o preço de mercado do imóvel matriculado no Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas de Aparecida de Goiânia sob o n. 111.620, com suas benfeitorias, é de **R\$7.315.082,55 (sete milhões, trezentos e quinze mil, oitenta e dois reais e cinquenta e cinco centavos).**

II – IMÓVEL MATRICULADO SOB O NÚMERO 23.379

Chácara de Recreio n. 7 da Qd. 60, situada no loteamento denominado Parque das Nações com área de 4.050 metros quadrados, medindo 30 metros de frente com a Alameda Monte Castelo; pelos fundos sem medida convencionada com o Córrego Santo Antônio; pelo lado direito 125 metros com a Chácara 8; e, pelo lado esquerdo 145 metros com a Chácara 6”.



II.1 - FOTOGRAFIAS.

[Handwritten signature]



Q



II.2 - AVALIAÇÃO DO LOTE PELO MÉTODO COMPARATIVO COM OUTRA ÁREA À VENDA NO MESMO SETOR. COMPARAÇÃO DIRETA.

O método de comparação direta também é apropriado para aferição do valor do imóvel em apreço, por haver a venda na área chácaras e lotes semelhantes ao ora avaliado.

Primeiro Anúncio. Senhor Milton, fone 98127-4346: Chácara sem benfeitorias, com área de 2540m² no valor de R\$420.000,00. Valor do metro quadro no anúncio R\$165,00. Imóvel localizado a cerca de 134 metros do imóvel avaliado. Fotos e localização abaixo.

[Handwritten signature]



Segundo Anúncio. Senhor Machado, fone 99901-0133\3204-6262: Chácara com 2580m² no valor de R\$350.000,00. Esse imóvel tem uma casa simples e um barracão nos fundos, segundo o corretor Machado. Valor do metro quadrado de R\$135,85. Imóvel a aproximadamente 335 metros do imóvel avaliado. Fotos e localização abaixo.



Terceiro anúncio. URBS. Corretor de Imóveis Nuno. Fones 3238-2345 e 99977-4462. Lotes com área de 2308m² no valor de R\$611.000,00. Valor por metro quadrado de R\$264,42. Segundo o anunciante, sobre esse valor é possível abatimento. Dessa forma, aplicável decréscimo de 10% sobre ele. Devendo, assim, ser considerado o valor de R\$238,14. Localização a aproximadamente 220 metros do imóvel avaliado. Veja as imagens a seguir.

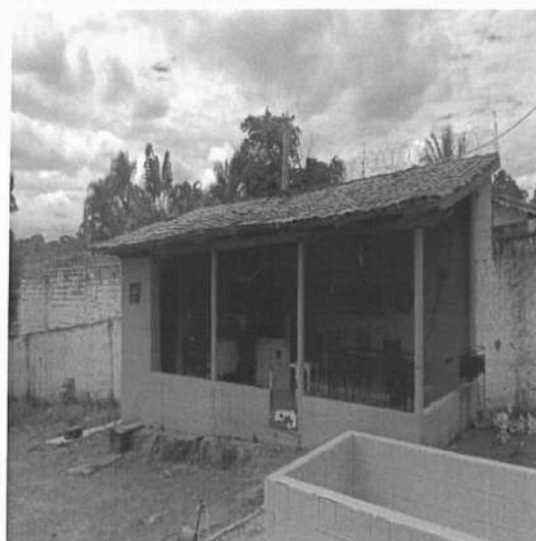
A



Área da casa: 177,92m²



Espaço coberto, com churrasqueira e banheiro: área de 46,71m²



Piscina com área de 5,81m²



Área coberta de 62,28 m² nos fundos. Aparentemente uma área para depósito.

Para avaliação das edificações, aplico as referências da Tabela Sinduscon\GO, padrão residencial baixo R-1 no valor de R\$1824,97/m².

Assim, a casa, com 177,92m² tem valor médio de R\$324.698,41.

A área de lazer ao lado da piscina, com 41,76m², atende a interesse social e deve levar em conta a referência PSI no valor de R\$1225,23, com decréscimo de 40% (R\$735,13) em razão do padrão da edificação. Multiplicados área pelo índice estabelecido encontra-se o valor de R\$30.699,36.

Avalio a piscina em R\$6.000,00.

Em razão de seu estado e de sua melhor qualidade em razão ao primeiro

imóvel, avalio o muro em R\$51.000,00

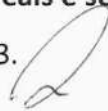
Com base nos critérios acima estabelecidos, o preço de mercado do imóvel matriculado no Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas de Aparecida de Goiânia sob o n. 23.379, com suas benfeitorias, é de **R\$ 1.140.033,77 (um milhão cento e quarenta mil e trinta e três reais e setenta e sete centavos).**

III - CONCLUSÃO.

Por conseguinte, avalio o imóvel matriculado no Cartório de Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Aparecida de Goiânia sob o n. 111.620 em **R\$7.315.082,55 (sete milhões, trezentos e quinze mil, oitenta e dois reais e cinquenta e cinco centavos).**

Avalio o imóvel matriculado no Cartório de Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Aparecida de Goiânia sob o n. 23.279 em **R\$ 1.140.033,77 (um milhão cento e quarenta mil e trinta e três reais e setenta e sete centavos).**

Goiânia, 19 de maio de 2023.



Juliano Juks
Oficial de Justiça Avaliador Federal
Matrícula GO80180