



PODER JUDICIÁRIO

Comarca de Goiânia

Processo n.: 0010561-32.2014.8.09.0175

Mandado: **3127039**

Promovente: LEVI ALVES PEREIRA

Promovida: **LENISE MARIA DA GUIA DIAS**

CERTIDÃO

Atendendo à determinação da MM. Juíza constante no evento 121 destes autos, passo a prestar os esclarecimentos necessários sobre o laudo de avaliação. Em ato subsequente, serão realizadas as complementações e adequações necessárias, conforme a determinação abaixo descrita:

Tendo em vista que ambos os litigantes se insurgiram em relação ao laudo avaliativo (eventos 117 e 119), **determino** que a Oficiala de Justiça – Avaliadora Judicial responsável pela produção do laudo de avaliação constante ao evento 110 proceda à **complementação e adequação** do citado laudo, com a discriminação individualizada e pormenorizada do valor do lote e do valor das benfeitorias, além do detalhamento da edificação, em integral cumprimento às decisões de eventos 68 e 95. Na ocasião, poderá, ainda, justificar ou até mesmo modificar, motivadamente, o valor da avaliação, ponderando especificamente a respeito da localização do bem e do valor agregado ao imóvel em razão da área em que localizado.

Primeiramente, é importante esclarecer que, no momento do cumprimento do presente mandado, **os eventos 68 e 95 mencionados na decisão não foram anexados**. Por essa razão, esta Oficiala de Justiça não se atentou a realizar a avaliação de forma individualizada e pormenorizada. Ademais, no mandado não constava a natureza da ação, indicando que se tratava de uma avaliação para partilha de bens.

Além disso, é relevante destacar que **não foi anexada ao mandado a Certidão Atualizada do imóvel com a averbação da edificação existente no bem avaliado**, como já mencionado por mim no laudo de avaliação. Por isso, não foi possível confirmar a metragem da construção. Esta Oficiala de Justiça realizou a avaliação com base nos dados descritos no mandado e nas condições encontradas durante a vistoria, não tendo acesso à metragem exata da casa residencial edificada no imóvel avaliado (no mandado constavam apenas os dados referentes à metragem do lote).

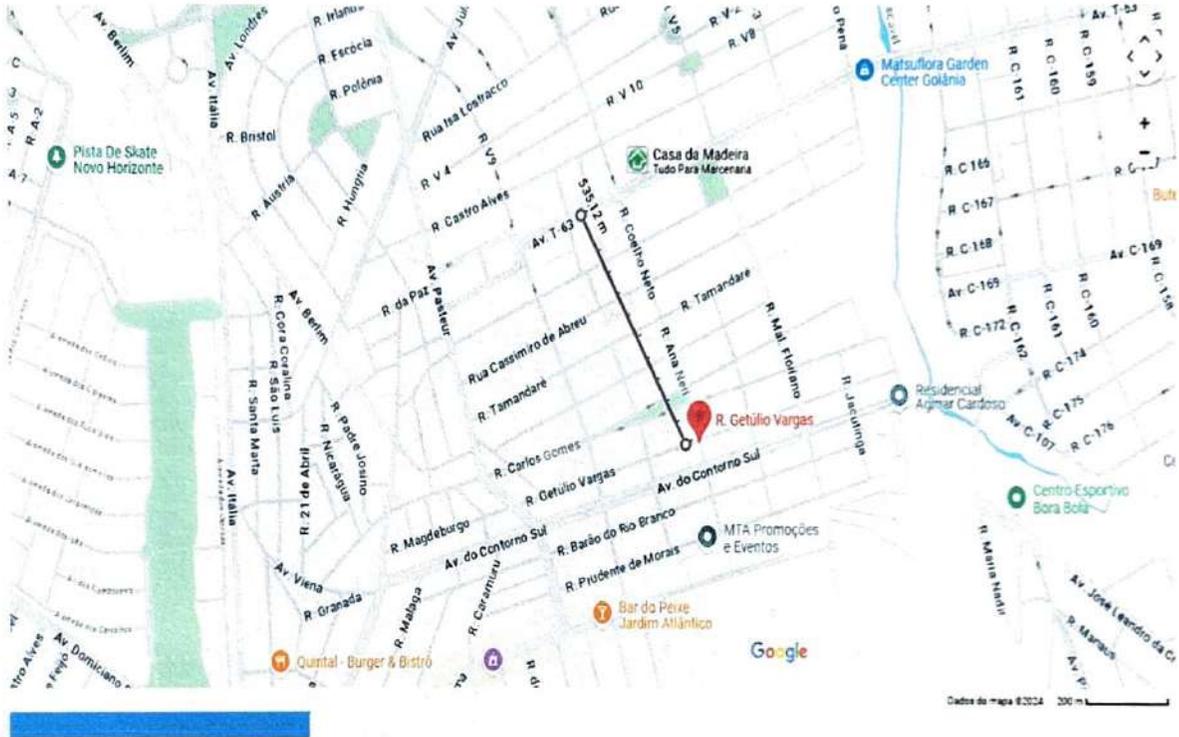
Importante esclarecer, ainda, que os moradores/inquilinos do imóvel, a princípio, mesmo após me identificar como oficiala de justiça, apresentando a ordem judicial ali a ser cumprida, me foi proibida, a princípio, a entrada, pelo Sr. Astério Silva de Jesus, que de posse de uma lata de cerveja nas mãos disse que mesmo tendo uma ordem judicial ele não autorizaria minha entrada, sendo bastante descortês e desrespeitoso, e só após ligar para algumas pessoas e para a filha da proprietária (me tratava da seguinte forma: “**tem uma tal de Silvana aqui...**” momento em que pedi que fosse mais respeitoso, pois ali estava representando o Poder Judiciário e o Juiz do feito. Tendo ele mudado sua postura posteriormente, me tratando com



PODER JUDICIÁRIO

Comarca de Goiânia

Figura 2



Como pode ser observado nos mapas acima, a Rua Getúlio Vargas está a uma distância de seis ruas da Avenida T-63. Na posição da linha traçada no mapa, a distância é de 535 metros e/ou 1.755,65 pés. Os mapas estão disponíveis no anexo em PDF.

Ressalta-se ainda que a Rua Getúlio Vargas é predominantemente composta por imóveis residenciais, sem indícios de valorização imobiliária significativa naquela região. Dentro de um raio de 200 metros, há alguns imóveis comerciais, e a uma distância de 278,77 metros e/ou 914,59 pés, o imóvel encontra-se a três ruas da Avenida Ipanema. Esta avenida é a área comercial (com mais comércios) mais próxima ao imóvel avaliado e nela está situado o Centro de Treinamento Edmo Pinheiro do Goiás Esporte Clube.

Segue abaixo um mapa demonstrativo e descritivo, bem como. Segue, também uma imagem do mapa retro anexo em PDF.

Figura 3

Silv Gomes



PODER JUDICIÁRIO

Comarca de Goiânia
Estado de Goiás



Em pesquisa realizada na região, com imóveis semelhantes ao objeto de avaliação, não foram encontrados valores compatíveis com os apresentados pelo impugnante. Localizei imóveis prontos para habitação, com características superiores, incluindo em pequenos condomínios fechados, que ainda assim não alcançavam o valor mencionado. Apenas imóveis com características substancialmente superiores em qualidade de construção e tamanho do lote apresentaram valores elevados.

Embora o imóvel avaliado esteja relativamente próximo a alguns condomínios fechados, na data da avaliação não havia evidências de especulação imobiliária capaz de elevar consideravelmente seu valor.

Por outro lado, os impugnantes têm razão ao questionar a ausência de individualização e pormenorização do valor do bem avaliado. Contudo, isso ocorreu devido ao fato de o mandado não especificar que se tratava de uma partilha, situação que, de fato, requer pormenorização.

Assim sendo, **retifico a avaliação esclarecendo** que a avaliação foi feita levando em consideração o valor de mercado, deixando esta oficiala de justiça, por um equívoco, de mencionar o valor da casa edificada. Trata-se de um imóvel com valor comercial reduzido,



PODER JUDICIÁRIO

Comarca de Goiânia

localizado no fundo do terreno e caracterizado por uma edificação antiga com materiais modestos, sem obras voluptuárias ou padrões superiores. **Frequentemente, edificações desse tipo não são consideradas para fins comerciais no momento da compra, sendo normalmente demolidas para novas construções, o que gera custos de demolição e remoção de entulhos.** Entretanto, para fins de partilha, é necessário que seu valor seja descrito, o que, por um lapso, não foi mencionado no laudo inicial.

É necessário ressaltar que, além da residência, não foram identificadas outras benfeitorias visíveis no imóvel. A casa é simples, com acabamento mediano, teto em forro de PVC, sem laje e com janelas venezianas de alumínio. O teto é de fibrocimento (amianto e cimento), e há uma área externa coberta por telha de amianto, sustentada por madeira. A área dos fundos também é coberta com telha de amianto. Não foi possível acessar dois quartos (não foi permitido a entrada – filhos dormindo – sendo informado ser os quartos padronizados). O quarto do casal é uma suíte simples com um banheiro pequeno. A casa é murada (muro sem reboco), com sistema de segurança (câmera na entrada do imóvel).

Dessa forma, em razão da omissão, **retifico o laudo de avaliação para incluir o valor da residência construída no imóvel.**

Por fim, caso haja nova impugnação, esta Oficiala de Justiça informa que não possui qualificação técnica para avaliar com precisão cada item utilizado na obra e o tempo de construção. Portanto, conforme o artigo 870, parágrafo único, do Código de Processo Civil, sendo necessário, para tanto, a nomeação de um avaliador judicial com conhecimento técnico especializado.

Segue abaixo o laudo retificado.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1-FOLHA DE ROSTO

Bem avaliando: imóvel urbano de uso residencial tipo casa térrea

Data da avaliação: **14 de setembro de 2024**

Data da retificação da avaliação: **15 de novembro de 2024**

Método utilizado: método comparativo direto de dados de mercado

Valor do bem avaliado: **R\$ 425.000,00 (quatrocentos e vinte e cinco mil reais).**



PODER JUDICIÁRIO

Comarca de Goiânia
Estado de Goiás

2-IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Nome do juízo: 4ª UPJ Varas Cíveis e Ambientais: 13ª, 14ª, 15ª e 16ª

3- FINALIDADE DO LAUDO

Cumprimento de ordem judicial.

4-OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Partilha de bens.

5- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

A presente avaliação foi efetuada com base nos critérios e procedimentos estabelecidos pela ABNT NBR 14653-Avaliação de Bens, Parte 1-Procedimentos Gerais e Parte 2-Imóveis Urbanos.

O oficial de justiça não possui formação técnica especializada para realizar os testes estatísticos ou operar com os modelos matemáticos previstos na referida norma técnica.

6 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

As informações apresentadas a seguir foram obtidas da análise dos documentos do imóvel, bem como em diligência, durante a vistoria do bem.

Nos anexos do presente laudo constam imagens e fotografias que complementam a caracterização do imóvel avaliando. Eventuais imagens de satélite, mapas e imagens tipo *street view* obtidas do *Google Maps* foram verificadas no local por esta avaliadora.

I - BEM AVALIANDO

Ao 14º dia do mês de setembro de 2024 às 11hs42min, dirigi-me ao endereço indicado, Rua Getúlio Vargas, quadra 21, lote 28, Bairro Anhanguera, Goiânia, e ali **PROCEDIA A AVALIAÇÃO** do seguinte bem:

*01(um) lote de terras, de n. 28, situado na Rua Getúlio Vargas, quadra 21, Bairro Anhanguera, Goiânia, Goiás, contendo como obras construídas 1 casa, tipo Térrea, com área de 360,00m², registrado sob a matrícula 9.590 do Registro de Imóvel da 1ª circunscrição da Comarca de Goiânia. **



PODER JUDICIÁRIO

Comarca de Goiânia

II – VISTORIA E CARACTERÍSTICAS DOS BENS

1- CARACTERÍSTICAS DO LOTE (Lote 28, quadra 21 Rua Getúlio Vargas)

- O imóvel está localizado na Rua Getúlio Vargas, entre as seguintes ruas: **Rua Carlos Gomes, Ana Neri, Contorno Sul e Avenida Afonso Pena.**
- Encontra-se a seis ruas da Avenida T-63, com uma distância em linha reta superior a 500 metros. Não fazendo em nenhuma linha divisão com a Avenida T-63.
- Está a três ruas da Avenida Ipanema, região com maior concentração comercial, onde também se encontra o Centro de Treinamento Edmo Pinheiro do Goiás Esporte Clube.
- No raio de 200 metros, há alguns imóveis comerciais, embora o bairro seja majoritariamente residencial.
- O terreno tem um tamanho padrão de 360 m².
- Não é um lote de esquina, sendo plano e localizado no centro da quadra.
- Possui infraestrutura completa, incluindo rede elétrica, água tratada, esgoto, proximidade a linhas de ônibus e comércio local, embora a rua do imóvel seja predominantemente residencial.
- O Bairro é bom, trata-se de um **bairro de classe média**, parte dele media a baixa. Está situado, nas imediações e locais estratégicos que dá acesso a bairros considerados nobres da capital, tais como Bueno, Marista, Oeste e está próximo, também, a bairros de grande especulação imobiliária, tais como Jardim América, Sudoeste, Eldorado.

1.1- AVALIAÇÃO - Lote

Avalio o bem acima descrito em: **R\$ 343.000,00 (Trezentos e quarenta e três mil reais).**

2 - Características da Edificação (casa)

- O imóvel avaliado é uma residência horizontal composta por uma casa térrea, tipo barracão.
- Inclui sala de estar, cozinha estilo americana, três quartos (um suíte), dois banheiros, área de serviço e varanda.
- A varanda e área de serviço são cobertas com telha fibra de amianto.
- A construção fica situado no fundo do imóvel, trata-se de uma casa isolada, com quintal pela frente e pelo no fundo (área descoberta).
- Tanto a área de serviço, quanto a varanda da frente são simples, construídas sem acabamento sofisticado. A área da frente/lateral está presa diretamente ao muro do imóvel (conforme demonstram as fotos anexas aos autos).



PODER JUDICIÁRIO

Comarca de Goiânia
Estado de Goiás

- O muro é simples e sem reboco, exceto o da frente, que é rebocado, pintado e possui portão na entrada.
- Caso o imóvel fosse posto à venda, seria normalmente demolido para dar lugar a uma nova construção.
- A edificação aparenta ser antiga, necessitando reformas e melhorias.

2.1- Benfeitorias

- Como não foi anexada ao mandado uma certidão de registro do imóvel atualizada, não é possível comparar o estado anterior com o atual.

Além do lote e da residência, como benfeitorias úteis foram identificadas:

- O imóvel é todo murado (muro sem reboco; fotos já anexas).
- Possui portão.
- Câmera de segurança na entrada.

Não foram encontradas benfeitorias voluptuárias ou de alto padrão.

2.2 - AVALIAÇÃO - Edificação e Benfeitorias (casa + muro + câmera de segurança)

Avalio o bem acima descrito em: **R\$ 82.000,00 (Oitenta e dois mil reais).**

III - METODOLOGIA UTILIZADA

Para avaliação do presente bem verifiquei ser possível a utilização neste trabalho do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653-1, em seu item 7.5: “... *Para a identificação do valor de mercado do bem, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*” - que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de uma amostra representativa de dados do mercado imobiliário. As características das amostras coletadas foram, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível.

Na avaliação tomei como fonte de pesquisa a consulta junto a três imobiliárias da região (deixo de indicar seus nomes para preservar a fonte, haja vista que os mesmos atuam no mercado local e por isso solicitaram que seus nomes não fossem relacionados).



PODER JUDICIÁRIO

Comarca de Goiânia

E pesquisa "in locu" (consulta a moradora do local, moradores vizinhos, bem como, consulta a alguns imóveis postos à venda na região e imediações).

IV – AVALIAÇÃO

1. **Avaliação do Lote:** R\$ 343.000,00 (trezentos e quarenta e três mil reais).
2. **Avaliação da Edificação e Benfeitorias (Casa + Muro + Câmara de Segurança):** R\$ 82.000,00 (oitenta e dois mil reais).
3. **Valor Total da Avaliação:** R\$ 425.000,00 (quatrocentos e vinte e cinco mil reais).

Ratifico que, em caso de nova impugnação, em conformidade com o disposto no artigo 870, parágrafo único do Código de Processo Civil, caso necessário maiores especificações individualizadas (individualizar os materiais utilizados na obra) seja nomeado um avaliador judicial, por necessitar de um avaliador com conhecimento técnico especializado e por não possuir esta Oficiala de Justiça conhecimento técnico especializado.

Goiânia, 15 de novembro de 2024.

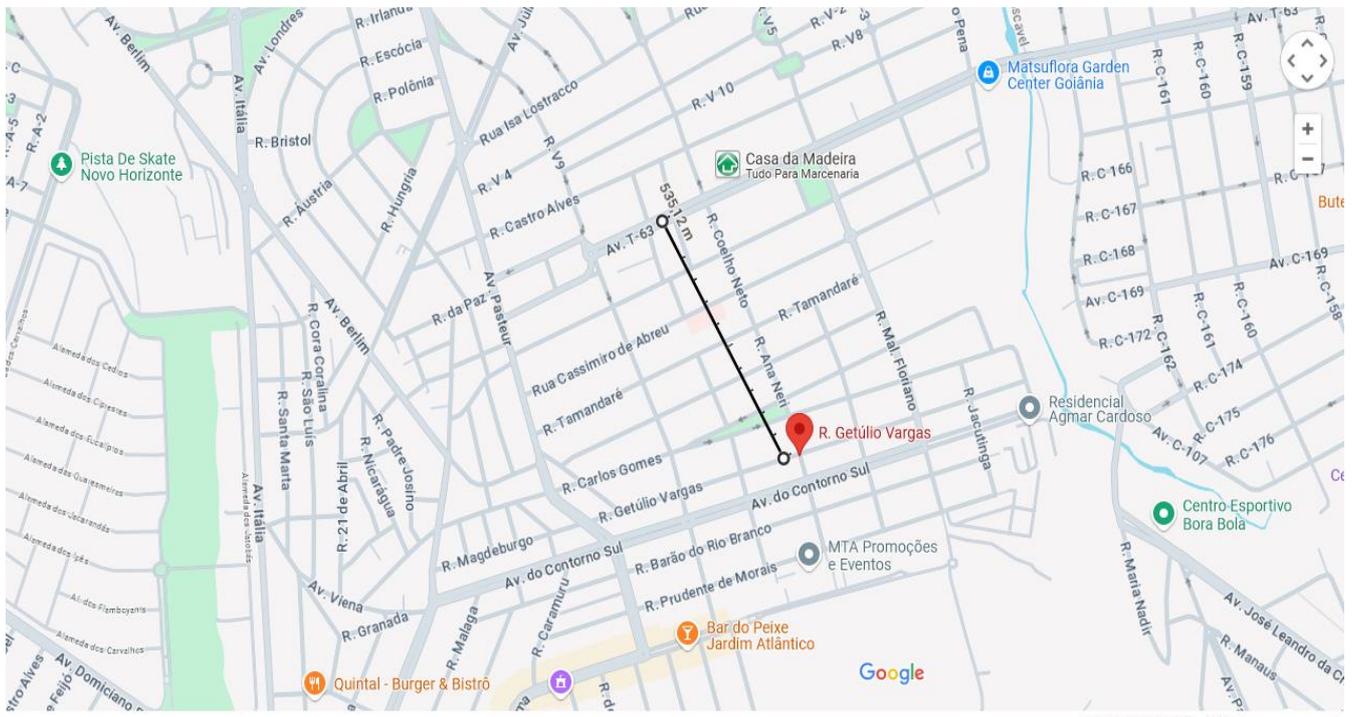

SILVANA GOMES DOS SANTOS

Oficiala de Justiça – Avaliadora Judicial-296

ANEXOS/OBSERVAÇÕES

- 1 - * A Certidão de Registro do imóvel não veio anexa ao mandado - a metragem considerada foi a descrita no mandado
- 2 - Fotos do bem avaliando já foram anexos ao processo.
- 3 - Seguem anexos Mapas ilustrados (Google Maps) inseridos na certidão – medição das distâncias – entre o imóvel e alguns pontos (PDF).

Figura 2



Dados do mapa ©2024 200 m

Figura 3

