

LAUDO DE AVALIAÇÃO

WENDEL PEREIRA DA SILVA, Oficial de Justiça - Avaliador Judiciário desta Comarca de Jandaia, Estado de Goiás, na forma da lei, etc . . .

Em cumprimento ao mandado de Avaliação a mim entregue, nº 2968170, expedido dos autos, 5082918-39.2021.8.09.0090, da Ação movida por, BANCO DO BRASIL S.A., em face de, HERDEIROS DE JOSE ALVES DA SILVA 239.587.821-91, Guiomar Pereira De Sousa E Silva 808.703.681-68, Darci Alves Silva De Oliveira 348.428.451-04, Reginaldo Alves Da Silva 558.038.221-91, em curso por este Juízo e Escrivania de Família e Sucessões e 1º Cível, e sendo aí, após diligências na cidade de Jandaia, à Fazenda Santo Antônio do Capivari, e ter efetuado a vistoria procedi a avaliação do imóvel constante no documento anexo:

Descrição do Imóvel:

Um Imóvel Rural na cidade de Jandaia-GO, situado na FAZENDA SANTO ANTÔNIO DO CAPIVARI, com a área de 6 alqueires, ou: 29 hectares e 04 ares, em terra de cultura e campo em comum em uma só gleba de 8 alqueires, contendo casa residencial, embarcador, casa para caseiro, comodo externo, cercas, com as seguintes divisas: “Partindo do antigo marco 27, que se acha cravado na margem esquerda do córrego “Retiro” segue no rumo de 14°30' NE com 373 metros, dividindo com a gleba de Benedito Rosa de Almeida ao marco nº28; dai, no rumo de 10°30' NO com 416 metros, dividindo com a gleba de Benedito Rosa de Almeida ao marco nº19, dai, no rumo de 70°00' NE com 131 metros, dividindo com a terceira gleba de João Marques da Silva ao antigo marco nº20; dai, prosseguindo no rumo de 70°00' NE mais 117 metros dividindo ainda com a terceira gleba de João Marques da Silva ao marco nº2; dai, no rumo de 24°50' SE, com 912 metros dividindo com a gleba dos menores Vilma e seus irmãos, ao marco nº31 cravado na margem esquerda do Córrego Retiro; dai subindo pelo veio d'água deste córrego dividindo com a gleba de Alatisa Rosa de Almeida e Clarinda Inácia da Costa ao marco nº27, ponto de partida desta divisa”. Imóvel cadastrado no INCRA sob o nº933.023.004.421, com Registro Geral, na matrícula número 476, extraída por meio reprográfico, nos termos do art. 19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e art. 41 da Lei 8.935 de 18/11/1994, em conformidade com o original. O qual avalio pela importância de R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais).

Zona e Localização:

Imóvel Rural, com saída para Palmeiras de Goiás, Palminópolis e Jandaia.

Condições de Infraestrutura:

O Imóvel Rural, encontra-se com energia elétrica, água, boa localização.

Data da Vistoria:

A vistoria foi realizada no dia 13 de Agosto de 2024, quando fora possibilitada a entrada no imóvel.

Registro Fotográfico do Imóvel Vistoriado: em anexo

Perspectiva de Mercado:

Atualmente na cidade de Jandaia/Indiara, o mercado imobiliário encontra-se em estável, havendo equilíbrio entre a oferta e a procura, embora exista mais oferta de imóveis à venda do que compradores dispostos ao investimento imobiliário. Em consulta à imobiliária da região, constatamos que alguns imóveis na circunvizinhança do imóvel avaliado aguardam venda por período de seis meses ou mais.

Sobre o método Utilizado:

“O método comparativo direto de dados de mercado, é um dos mais adequados ao uso do Oficial de Justiça Avaliador, na atual conjuntura jurídica. Em que pese nos parecer mais propício à avaliação de terrenos é perfeitamente possível utilizá-lo para avaliação de imóveis edificados porque atinge perfeita e satisfatoriamente a finalidade da avaliação determinada pelo Juízo. O oficial avaliador fará uma comparação direta com os preços pagos no mercado da situação do imóvel em relação aos imóveis semelhantes ao avaliando, denominados estes, paradigmas. Através do método comparativo de dados é possível avaliar fácil e rapidamente qualquer imóvel, porém na impossibilidade de encontrar imóveis que sirvam de paradigma, com as mesmas características, far-se-á necessário a coleta de dados do mercado, ressaltando-se que quanto maior o número de imóveis paradigmas, mais aproximado será do valor venal do imóvel naquele mercado, podendo sofrer uma variação para mais ou menos 10%.”

Pelo exposto acima, perfaz a avaliação do imóvel um total de R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais).

Era o que competia a mim avaliar.

Jandaia, 22 de Agosto de 2024.

Wendel Pereira da Silva
Oficial de Justiça - Avaliador Judiciário