



PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Goiânia
Divisão de Distribuição de Mandados

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Autos: **065256-54.2016.8.09.0051**

Mandado: **5507410**

Promovente: ***Giro Capital Fomento Mercantil Ltda***

Promovido: ***João Cândido da Costa Damas e Costa Ltda***

Data(as) da(s) diligência(as): 08/08/2025

Hora da(s) diligência(as): 10:00

Endereço ora diligenciado: Rua 10, Quadra I, Lote 17, Bairro Setor Castelo Branco

Aos oito (08) dias do mês de agosto (08) de dois mil e vinte e cinco (25), dirigi-me ao endereço em epígrafe, e aí sendo à propriedade indicada no mandado e após a realização de vistoria procedi a seguinte avaliação do imóvel:

I - BEM AVALIADO

O Lote nº 17, da Quadra I, da Rua 10, do Loteamento Setor Castelo Branco, da cidade de Goiânia, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição sob a matrícula **nº 125.460**, com área de aproximadamente 360,00 m², **com as edificações e benfeitorias existentes**

II – VISTORIA E CARACTERÍSTICAS DO BEM

O lote tem uma área total de aproximadamente 360,00 m² (trezentos e sessenta metros), sendo 12,00 metros de frente e de fundo e aproximadamente 15 metros de cada lado.



PODER JUDICIÁRIO

Comarca de Goiânia
Divisão de Distribuição de Mandados

No imóvel fora edificada uma unidade residencial, com uma área construída de mais ou menos 60,00 m² (sessenta metros quadrados).

O que pode ser constatado com as fotos ora anexas.

O referido terreno encontra-se todo murado, com um portão principal de “correr”, Bairro com pavimentação asfáltica, água encanada, iluminação pública, rede de esgoto, linha de ônibus, escolas,

III - MÉTODOS DE AVALIAÇÃO E FONTES DE PESQUISA

Avalio o bem utilizando o método estabelecido na NBR-14653 da ABNT para o caso em tela, identificando o valor do bem, seus frutos e direitos, que são os seguintes:

Para as EDIFICAÇÕES e BENFEITORIAS foi utilizado o **MÉTODO EVOLUTIVO**, identificando o valor pela somatória do custo de seus componentes que seriam necessários para a construção do que vem a ser o objeto da avaliação (*custo de reedição*), através de comparativos da construção civil local, levando em conta mão de obra e materiais necessários à construção dos bens de características equivalentes aos que se encontra edificados no terreno, *visando aferir o valor de mercado considerando o fator de comercialização*.

A edificação fora enquadrada para avaliação como Residência unifamiliar padrão normal: 1 pavimento, sendo varanda coberta, sala, 2 dormitórios, 1 banheiro, abrigo de automóvel coberto, piso com cimento “queimado”, teto com forro em gesso, tipificado na projetos-padrão da ABNT NBR 12721:2006 como PADRÃO BAIXO R-1.

O valor apurado levou em consideração o Custo Unitário Básico¹ (CUB/m²) do mês de julho de 2025.

¹ O Custo Unitário Básico (CUB/m²) teve origem através da Lei Federal 4.591 de 16 de dezembro de 1964, artigo 54, calculado mediante metodologia da ABNT – NBR 12.721:2006. Seu objetivo é disciplinar o mercado de incorporação imobiliária, servindo como parâmetro na determinação dos custos dos imóveis. Em função da sua credibilidade, o CUB tem sido utilizado como indicador macroeconômico dos custos do setor da construção civil. É o indicador de custos da construção, que demonstra sua relevância e que busca adequar-se a todo o desenvolvimento da construção.



PODER JUDICIÁRIO

Comarca de Goiânia
Divisão de Distribuição de Mandados

Por **NÃO** se tratar de um imóvel novo, na depreciação do valor das edificações e benfeitorias será utilizado a ***Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke***², essa tabela aponta os percentuais de depreciação de um bem, em relação direta ao estado de conservação em que se encontra.

Consideramos a construção da casa próximo há mais de 10 anos, *termo esse que será considerado de forma geral para aferir a data das edificações e das outras benfeitorias*, considerando um período médio aplicado à ***Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke***, *leve em consideração como sendo de 10 (dez) anos o tempo de construção das edificações e benfeitorias*.

Na vistoria realizada foi constatada que no estado de conservação em que se encontra a edificação se faz necessário enquadrá-la como de código “Classificação para boa”.

Portanto, deverá ser aplicado sobre o valor apurado das construções e benfeitorias edificadas no terreno uma depreciação da ordem de 25,70% (vinte e cinco virgula setenta por cento).

Para o ***lote urbano*** (*sem edificação e benfeitorias*) o ***método comparativo de dados de mercado***, *determinado pela norma brasileira - NBR 14.453 da Associação Brasileira de Normas Técnicas*, que considera uma amostra de dados do mercado imobiliário formada pelos chamados imóveis de referência, levando em conta imóveis semelhantes ao imóvel avaliado, identificando o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

A utilização dessa metodologia se deve, *além de entendermos ser a que melhor reflita a realidade do mercado imobiliário para o objeto em questão*, por ser a metodologia indicada para a obtenção do valor de mercado do imóvel avaliado

² TABELA EM ANEXO.



PODER JUDICIÁRIO

Comarca de Goiânia
Divisão de Distribuição de Mandados

A utilização dessa metodologia se deve, *além de entendermos ser a que melhor reflita a realidade do mercado imobiliário para o objeto em questão*, por ser a metodologia indicada para a obtenção do valor de mercado do imóvel avaliado mediante a comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares, comparados por existência de dados em abundância.

Na avaliação fora tomada como fonte de pesquisa o valor de lotes urbanos na região, considerando os imóveis em situação de comercialização/venda e demais Bairros residenciais nas proximidades.

IV – AVALIAÇÃO

CONSIDERANDO as características do bem descritas no item II;

CONSIDERANDO o Custo Unitário Básico³ (CUB/m²) do mês de julho de 2025 para construção das *edificações e benfeitorias*, conforme descrito no item III;

CONSIDERANDO a depreciação do valor das edificações e benfeitorias, apurando como sendo o tempo médio *10 (dez) anos da construção e aplicando a Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke*, item III;

CONSIDERANDO outro ponto relevante, *que vem a ser algumas árvores frutíferas no quintal, tais como, jabuticabeira, mamão, ata, cajá manga*.

³ O Custo Unitário Básico (CUB/m²) teve origem através da Lei Federal 4.591 de 16 de dezembro de 1964, artigo 54, calculado mediante metodologia da ABNT – NBR 12.721:2006. Seu objetivo é disciplinar o mercado de incorporação imobiliária, servindo como parâmetro na determinação dos custos dos imóveis. Em função da sua credibilidade, o CUB tem sido utilizado como indicador macroeconômico dos custos do setor da construção civil. É o indicador de custos da construção, que demonstra sua relevância e que busca adequar-se a todo o desenvolvimento da construção.



PODER JUDICIÁRIO

Comarca de Goiânia

Divisão de Distribuição de Mandados

Na avaliação fora tomada como fonte de pesquisa o valor de lotes urbanos na região, considerando imóveis à venda,

CONSIDERANDO ainda as pesquisas realizadas no mercado imobiliário desta comarca para o valor somente do terreno, item III;

*Avalio as **edificações e benfeitorias** da **casa**, tipificada no projeto-padrão da **ABNT NBR 12721:2006** como **PADRÃO NORMAL R-I**, existentes no imóvel por **R\$ 2.625,25** (dois mil seiscientos e vinte e cinco reais e vinte e cinco centavos) o M², perfazendo o total de (60,00 m² x **R\$ 2.625,25**) **R\$ 157.515,00** (cento e cinquenta e sete mil e quinhentos e quinze reais).*

*Avalio definitivamente as **edificações e benfeitorias** da Unidade **casa** existente e o lote por **R\$ 300.000,00** (trezentos mil reais).*

Goiânia, 08 de agosto de 2025

ALESSANDRO GONÇALVES BARBOSA
Oficial de Justiça Avaliador