



PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Senador Canedo
Estado de Goiás
Sala dos Oficiais de Justiça

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA
COMARCA DE SENADOR CANEDO - ESTADO DE GOIÁS.

Mandado: 7138198

Processo: 6113775-85.2024.8.09.0174

Classe: Cumprimento de sentença

Juiz(a): ANDREY MÁXIMO FORMIGA

Autor: Nubia Afonso Da Silva Carezolli

Réu: Nilton Cesar Quirino De Oliveira

Valor da causa: R\$ 100.000,00

Endereço: Avenida Alexandre Pereira Lima, 0, Quadra 02, Lote 02, JARDIM FLAMBOYANT, SENADOR
CANEDO - GO, CEP 75255066

**FLÁVIA PRISCILA MOREIRA SOARES
FERNANDES**, Avaliadora Judicial da Comarca de Senador Canedo, Estado de
Goiás, Matrícula nº 5203217, tendo efetuado as diligências necessárias para o
cumprimento do trabalho que foi determinado e após estudos e pesquisas que se
fizeram necessárias, venho apresentar as conclusões a que cheguei consubstanciadas
no presente:

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Objetivo

O presente laudo tem por objetivo a avaliação do bem imóvel
localizado na **Avenida Alexandre Pereira Lima, 0, Quadra 02, Lote 02,
JARDIM FLAMBOYANT, SENADOR CANEDO - GO, CEP 75255066, área total
de 360m²**, para estabelecer seu valor de mercado, de acordo com as Normas
Brasileiras de Avaliação de Bens (NBR 14653-1) da ABNT e conforme previsto no
Código de Processo Civil (artigos 464 e 873), conforme determinado na decisão do
evento 91.



Preliminarmente:

A avaliação do bem imóvel seguiu as diretrizes estabelecidas pela NBR 14653-1 e NBR 14653-2, e outras normas aplicáveis, e esclareço que metodologia utilizada neste laudo é o Método Comparativo de Dados do Mercado¹, este método consiste em determinar o valor pela comparação com dados de mercado relativos a outros imóveis de características similares, homogeneizados por fatores de correção, visando assim obter melhor valor para o atual contexto do mercado.

Os fatores de depreciação, conservação e potencial de valorização foram considerados na presente avaliação.

Por outro lado, cabe ressaltar, que a atribuição conferida ao oficial de justiça no caput do art. 870 do CPC ² refere-se à avaliação de bens considerados comuns, excluídos aqueles onde são necessários conhecimentos especializados/técnicos, nos termos do parágrafo único do mesmo artigo³. O Código não define quais bens exigem tal conhecimento, tampouco o procedimento avaliativo, ficando esta análise a critério do avaliador. Na ausência de definição legal quanto aos métodos e procedimentos que devem ser adotados na avaliação, é recomendado recorrer aos critérios definidos em norma técnica específica⁴. O que foi obedecido por mim no laudo apresentado.

A pesquisa e a apuração do valor imobiliário contido no final do laudo, obedeceram ao critério de transação à vista, nesta data.

1 – Documentação

Certidão de matrícula do imóvel a ser avaliado não localizada nos autos.

¹ **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:** O valor do imóvel foi estimado a partir da comparação com imóveis de características semelhantes, observando-se a localização, metragem, condições de conservação e padrão construtivo.

² Art. 870. A avaliação será feita pelo oficial de justiça.

³ Parágrafo único. Se forem necessários conhecimentos especializados e o valor da execução o comportar, o juiz nomeará avaliador, fixando-lhe prazo não superior a 10 (dez) dias para entrega do laudo.

⁴ Esta parte da ABNT NBR 14653 é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais especificados na ABNT NBR 14653-1 para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos.



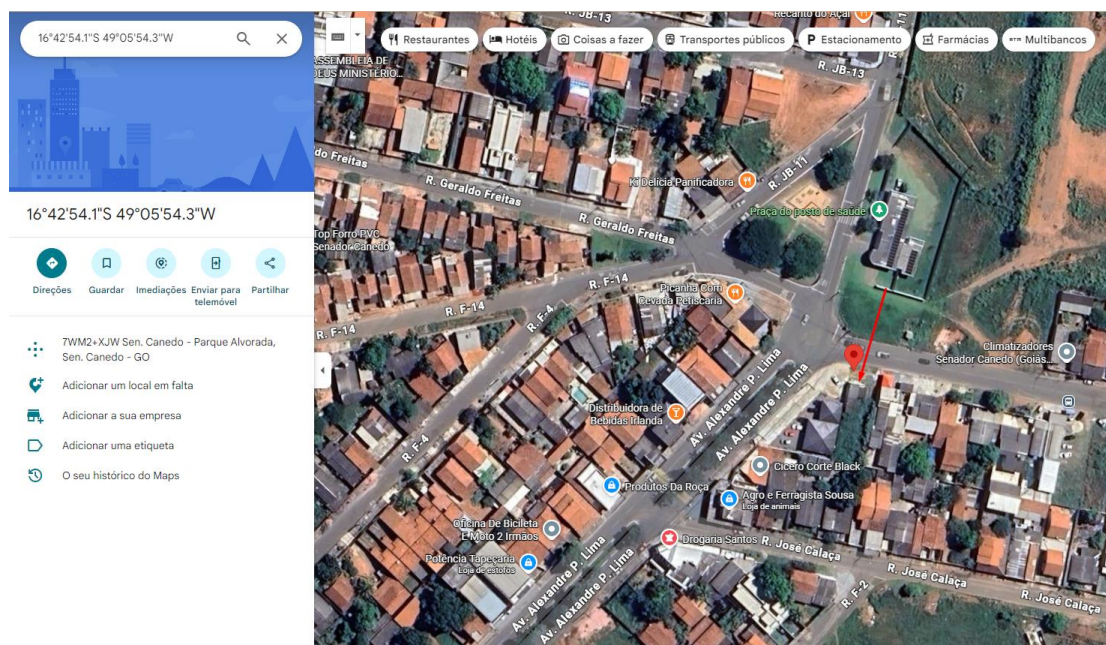
PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Senador Canedo
Estado de Goiás
Sala dos Oficiais de Justiça

2 – Vistoria

A diligência e vistoria no local foi procedida na data de 19/05/2026 às 17h15, que tiveram como objetivo a visualização e a constatação das características dos bens propriamente ditos.

3- Localização e descrição do Bem Imóvel

O imóvel está situado o: Avenida Alexandre Pereira Lima, 0, Quadra 02, Lote 02, JARDIM FLAMBOYANT, SENADOR CANEDO - GO, CEP 75255066, no local constatei 01 lote de terras para construção urbana de número 02, com área total de 360 metros quadrados, sendo 12 metros de frente e fundo e 30 metros nas laterais. Localização pelo google maps:



<https://maps.app.goo.gl/meMd4a8EGTMoEMU69>



PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Senador Canedo
Estado de Goiás
Sala dos Oficiais de Justiça

Fotos do Imóvel no dia 20/05/2026



O imóvel está situado em um bairro residencial e comercial, com infraestrutura de asfalto, água, energia elétrica e internet. O imóvel fica em frente ao PSF Jardim Flamboyant, próximo a escolas e supermercados e fica na avenida principal do setor.

Há a edificação no local de um barracão de meia água, coberta com telhas de amianto, sem forro, parcialmente rebocado, em estado de conservação péssimo.

Cabe ressaltar que o principal objetivo da vistoria é subsidiar a avaliação do imóvel, trazendo aos autos informações e características do bem, aspectos relevantes à formação do seu valor, além de buscar condições para a orientação da coleta de dados.

Desse modo, efetuei a caracterização da região, do terreno, a existência ou não de construção e de benfeitorias, conforme os respectivos formulários que seguem em anexo.

4 – Avaliação

Portanto, realizo a avaliação levando em consideração **peculiaridades dos imóveis já descritas neste laudo e principalmente a sua localização.**



PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Senador Canedo
Estado de Goiás
Sala dos Oficiais de Justiça

Certifico que foi consultado experiente corretor de imóveis que atua na região de Senador Canedo – GO, da corretora Donquim Imóveis.

Utilizando o método comparativo e levando em consideração imóveis semelhantes da região que foram negociados recentemente e que estão à venda, tomando como referência o valor de mercado atual na data da avaliação e o valor médio do metro quadrado na região , **avalio o imóvel em:**

- R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais).

4 – Encerramento

Este laudo foi elaborado conforme os preceitos das Normas Brasileiras de Avaliação de Bens e o Código de Processo Civil, tendo sido realizadas todas as diligências necessárias à obtenção de um valor justo e imparcial. O avaliador certifica que não possui qualquer interesse no processo que possa comprometer sua imparcialidade.

Nada mais havendo, encerro o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO, que lido e achado conforme vai devidamente assinado.

Santa Terezinha de Goiás, 20 de maio de 2026.

FLÁVIA PRISCILA MOREIRA SOARES FERNANDES

Oficiala de Justiça / Avaliadora

Mat. 5203217 / TJGO