



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Comarca de Ipameri – 1ª VARA CÍVEL
Rodovia GO-330 (faixa de proteção), esq. c/ Av. Sul, Qd. 07, Lts. 24 e 25, Jardim Europa, Ipameri-GO,
CEP: 75.780-000, Fone: (64) 3491-3502

Processo nº 5078539-40.2020
Requerente: Banco do Brasil S/A
Requerido: Supermercado RS Aquino Ltda

LAUDO DE AVALIAÇÃO BEM IMÓVEL

Aos 18 (dezoito) dias do mês de março (03) do ano de dois mil e vinte e quatro (2024), em cumprimento ao mandado expedido dos autos acima epigrafados, de ordem do Juiz de Direito Dr. Ivan Santana Ferreira, eu Oficiala de Justiça Avaliadora infra assinado, procedi a **AVALIAÇÃO** do imóvel registrado sob o nº 4909, no CRI da cidade de Campo Alegre de Goiás, situado na Rua Moacir Costa nº 349, Qd. C, Lt. 11, esquina com a Rua B, no Bairro Céu Azul, com área total de 250m² (duzentos cinquenta), com as divisas e confrontações constantes da certidão anexada ao processo.

AVALIAÇÃO:

Um imóvel urbano, construído de alvenaria, com 250m², de área construída, imóvel utilizado como ponto comercial, atualmente funciona um supermercado denominado RS-AQUINO. O imóvel tem uma boa estrutura edificado num padrão simples; com dois repartimentos, cerâmica comum, forro PVC, paredes apresentam infiltrações e mofos nas laterais, instalações

elétricas comuns, fachada sem tratamento especiais, pintura desgastada pela ação do tempo.

Há no imóvel avaliando tanto na parte frontal quanto no fundo um segundo piso, sendo no primeiro 03 (três) quartos e um banheiro, cobertura de laje e uma sacada; já no fundo há uma cozinha e depósito, também neste local o forro é laje, as portas e janelas material metalon.

IMÓVEL SITUADO NA ESQUINA-RUA PAVIMENTADA





FACHADA DO IMÓVEL



PAREDES LATERAIS (RUA B)





ÁREA NO FUNDO DO IMÓVEL APRESENTANDO MOFOS E INFILTRAÇÕES, ESCADA DE METALON, PARA DAR ACESSO AO 02 PISO ONDE FICA CÔMODO USADO PARA COZINHA E DEPÓSITO.



FORRO PVC



PISO CERÂMICA E INFILTRAÇÃO NAS PAREDES



Conforme demonstram as fotos é um imóvel construído numa boa estrutura de concreto, porém, necessita de recuperação tanto nas partes interna quanto externa. O imóvel encontra-se localizado num Bairro pouco valorizado, fora do Setor Central, contudo, possui Rua pavimentada, energia elétrica, internet, rede de esgoto; há uma boa infraestrutura, sendo, atualmente ocupado no repartimento superior pela Sra. Sonia de Aquino.

Assim, conclui-se que é um imóvel (prédio), padrão comercial e dormitórios no repartimento superior e ainda, uma cozinha, banheiro e despensa.

Finalmente, baseando em todas as características elencadas e, Vistoria, utilizando o método Comparativo, considerando todos os atributos que influem no seu valor: localização, área construída, material utilizado, padrão do imóvel, idade da construção, infraestrutura, estado de conservação e, o atual preço de mercado para imóveis neste padrão fornecido por imobiliárias locais e pesquisas feitas na região.

AVALIO o referido imóvel em sua totalidade (construção e terreno), pela quantia de R\$750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais).

E, para ficar constado, lavrei o presente **LAUDO de AVALIAÇÃO**, que, após lido e achado conforme, vai devidamente assinado por mim Oficiala de Justiça Avaliadora, que dou Fé.

Soraia R. Matos
Oficiala de Justiça
Matrícula:5086485

DATADO E ASSINADO DIGITALMENTE



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Comarca de Ipameri- 1º Vara Cível
Rodovia GO-330 (faixa de proteção), esq. c/ Av. Sul, Qd. 07, Lts. 24 e 25, Jardim Europa, Ipameri-GO,
CEP: 75.780-000, Fone: (64) 3491-3502

Processo nº 5078539-40.2020
Exequente: Banco do Brasil S/A
Executado: Supermercado RS Aquino Ltda

Meritíssimo Juiz,

Em cumprimento à determinação contida nos autos (evento 110), venho respeitosamente à presença de Vossa Excelência, manifestar sobre a impugnação ao Laudo de Avaliação apresentada nos autos em epígrafe, pelo Executado, por intermédio de seu representante legal, conforme as razões que passo a expor:

Conforme consta nos Laudos de Vistoria e Avaliação, os quais foram realizados por esta Oficiala, vistoriando o imóvel o qual fica situado na Rua Moacir Costa, nº 349, QD. C, Lt.11, no Bairro Céu Azul, com área total do terreno de 250m²; no que tange especialmente a área construída (330m²), esclareço que embora tenha havido divergência, a avaliação foi pautada na totalidade e dimensão do imóvel com suas características atuais e, estado de conservação.

- foi considerado (dois pisos), o piso onde funciona o supermercado (pequeno açougue, padaria), e, **PISO SUPERIOR** onde há um pequeno depósito e escritório (fundos); na **PARTE FRONTAL**, um outro piso superior que também há um apartamento, contudo, encontram-se com infiltrações, material de baixa qualidade e, necessitando de reformas, conforme constam as fotos (coloridas), apresentadas na vistoria.
- **Trata-se de um local pouco valorizado**, considerando que é um Bairro afastado

do Setor Central, um Bairro de Conjunto Habitacional, conforme relatado no Laudo de Vistoria.

- No item localização e caracterização (Laudo de Vistoria), foi mencionado **tratar-se de um imóvel comercial** e, ainda, descrito todas as características deste (fotos coloridas/anexadas).

Os valores apresentados pela parte impugnante, refere-se ao metro quadrado contudo, é necessário considerar a vida útil do imóvel, sua idade real, necessidade de reformas, estado de conservação, depreciação e, material utilizado; e, não somente valor da mão-de-obra.

Ainda, assim, esta Oficiala não deixou de mencionar tratar-se de um imóvel edificado numa boa estrutura (Laudo de Vistoria).

No que se refere a impugnação quanto ao método comparativo; guiado pelas regras da ABNT, NBR 14653-4:2004, é o método mais indicado, o mais adequado para nós Oficiais de Justiça, uma vez que, na atual conjuntura, não somos custeados pelo órgão empregador para que possamos efetivamente apresentar parâmetros, pareceres técnicos, laudos etc., dado que, tudo isso gera um custo e, alto, o que não condiz com a nossa realidade e, os meios que dispõem esta servidora, não permitem uma análise, uma apresentação tão aprofundada, o que extrapola os limites de uma vistoria e avaliação, nos moldes em que rotineiramente são concluídos pelos Oficiais de Justiça Avaliadores.

O que um Oficial de Justiça avaliador busca para se obter um valor justo é, através de pesquisas no mercado, conversas informais com corretores, pois, nas imobiliárias, nem sempre somos atendidos, uma vez que, tudo, gera um custo e, infelizmente, corretores, não opinam para nós oficiais de Justiça sobre valores em negócios referentes a venda e compra de bens móveis e imóveis, não apresentam pareceres, salvo, por meio de pagamentos. Ainda assim, empreendemos várias diligências, não poupamos esforços para tentarmos chegar ao valor mais próximo da realidade.

Reconheço e compreendo todas as considerações abordadas pelo impugnante, porém, a Avaliação apresentada foi pautada na vistoria; observando todos os aspectos do imóvel: área construída, localização, conservação, material utilizado e, o preço

de mercado para imóveis neste padrão; **assim, ratifico todas as informações contidas no Laudo de Vistoria e Avaliação**, salvo a área construída que deixei de mencionar, mas, não de avaliar e considerar o imóvel na sua totalidade, conforme já explicitado acima.

Convém ressaltar, que a promovida Sra. Sonia Maria Espindola de Aquino, foi intimada por esta Oficiala para tomar ciência da penhora e avaliação, ainda que, no mandado na Decisão do meritíssimo Juiz, constasse que a intimação do executado da penhora e avaliação seria realizada por meio de advogado constituído nos autos (art. 841 § 1º do CPC), por esta razão, deixei de INTIMAR o cônjuge, além do que, as custas de locomoção (rural), não seriam suficientes conforme Provimento da Corregedoria de Justiça do TJ.

Destarte, devolvo a manifestação para a apreciação de Vossa Excelência.

Ipameri, 05 de junho de 2024

Soraia R. de Matos
Oficiala de Justiça
Matrícula: 5086485
Datado e assinado digitalmente