



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Processo nº 5651420-40.2021.9.09.0100

Mandado nº 220048607

Preliminarmente:

Inicialmente, esclareço que a pesquisa e a apuração dos valores dos imóveis contidos no final do laudo obedeceram ao critério de transações à vista, na presente data.

Quanto ao método para esta avaliação, utilizei o comparativo direto, confrontando os preços de imóveis de região próxima aos imóveis que constam no mandado, bem como as características dos bens a serem avaliados.

BENS A SEREM AVALIADOS E LOCALIZAÇÕES:

* "50% (cinquenta por cento) dos lotes nºs 4, 5, 6 e 7 da Quadra 53, situados no loteamento denominado Bairro São Caetano, Luziânia/GO, matrículas nºs 16.795, 16.797, 16.799 e 16.801, respectivamente, registrado no Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas de Luziânia/GO"

* "50% (cinquenta por cento) dos lotes nºs 1, 3, 5, 7 e 9 da Quadra 371, situados no loteamento denominado Parque Estrela Dalva V, Luziânia/GO, matrículas nº 109.929, 109.931, 109.933, 109.935 e 109.937, registrado no

Valor: R\$ 1.000,00 | Classificador: AGUARDANDO DEVOLUÇÃO DE MANDADO
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Civil
LUZIANIA - 1ª VARA CIVIL
Usuário: SANDRA LÍLIAN DE OLIVEIRA BAYMA - Data: 11/04/2022 16:06:20



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 11/04/2022 16:06:03

Assinado por SANDRA LÍLIAN DE OLIVEIRA BAYMA

Validação pelo código: 10493569836338324, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Este documento foi gerado pelo usuário 554.***-68 em 21/10/2025 09:43:33

Número do documento: 2204281610250000000113983224

<https://pje.tjft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2204281610250000000113983224>

Assinado eletronicamente por: FERNANDA DE ARAUJO FOLHA - 28/04/2022 16:10:25

Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas de Luziânia/GO.”

* “50% (cinquenta por cento) da Gleba 2, situada na FAZENDA FERRAZ, Luziânia/GO, matrícula 1.498, registrado no Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas de Luziânia”;

* “10 alqueires de 1.882 m² de uma parte de terras em condomínio com área de 20 alqueires e 3.764 m², situado na FAZENDA FERRAZ, Luziânia/GO, matrícula nº2.681, registrado no Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas de Luziânia/GO”;

* “50 (cinquenta por cento) dos lotes nºs 13, 14, 15 e 16 da Quadra 397, situados no loteamento denominado Parque Estrela Dalva V, Luziânia/GO, matrículas nº 24.567, 24.569, 24.571, 24.573, registrado no Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas de Luziânia/GO.”;

* “50% (cinquenta por cento) de uma parte de terras de culturas e campos, com área de novecentos e dezesseis milésimos de alqueire (0,916), situado em Luziânia/GO, registrado no Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas de Luziânia”.

CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS E DAS REGIÕES:

Inicialmente, esclareço que não foram realizadas diligências nos imóveis da Quadra 397 do Bairro Parque Estrela Dalva V em virtude do Provimento nº 51/2021, art.59, parágrafo 9º da Corregedoria do TJGO (que limitou o máximo de três diligências por mandado). Nesse diapasão, o mandado possui 06 (seis) itens para avaliações em diferentes endereços e com a limitação da quantidade de diligências por mandado, não pude realizá-las. Em relação ao item 5 declinado no



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 11/04/2022 16:06:03
Assinado por SANDRA LÍLIAN DE OLIVEIRA BAYMA
Validação pelo código: 10493569836338324, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



16h18min dirigi-me à Quadra 371 do Bairro Parque Estrela Dalva V e o lote 01 (muro, portão e placa de endereço na fachada) estava fechado, por isso não pude fazer a avaliação do bem. Não vislumbrei lotes com placas de endereços que exibissem lotes 3, 5, 6, 7 e 9. Há vários lotes ausentes placas de endereços na mencionada quadra. Desse maneira, orientei-me pela disposição das numerações dos imóveis na quadra e localizei imóveis com vegetações em seus interiores, não visualizei edificações e ausentes placas de endereços. Um lote possuía uma cerca de arame na fachada e os demais não. A rua em que se localiza os imóveis é asfaltada. Ocorre que, encontrei uma senhora, que se identificou como Zenaide Soares e um senhor, que se identificou como José Moreira da Silva. Ademais, eles informaram residirem no imóvel de esquina da Quadra 371 e alegaram que o lote denomina-se “área verde” e relataram serem proprietários. O senhor José Moreira da Silva mencionou que o senhor José Sotero Telles Menezes é o proprietário dos lotes sem edificações ao lado do seu imóvel. Nesse diapasão, o Bairro Parque Estrela Dalva V é um bairro que possui energia elétrica, internet e água. É um bairro próximo à escola, supermercados e comércio local em geral.

AVALIAÇÃO:

Por todos os itens expostos e em consoante com o que dispõe o mandado, com pesquisas levadas a efeito na região para tomadas de preços de imóveis

AVALIO:

* “50% (cinquenta por cento) dos lotes nºs 4, 5, 6 e 7 da Quadra 53, situados no loteamento denominado Bairro São Caetano, Luziânia/GO, matrículas nºs 16.795, 16.797, 16.799 e 16.801, respectivamente, registrado no Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas de Luziânia/GO”: **avalio em: R\$ 35.000,00**

sm



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 11/04/2022 16:06:03
Assinado por SANDRA LÍLIAN DE OLIVEIRA BAYMA
Validação pelo código: 10493569836338324, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



mandado “50% (cinquenta por cento) de uma parte de terras de culturas e campos, com área de novecentos e dezesseis milésimos de alqueires”, o endereço exposto não especifica onde localiza-se a área. Em consoante com a certidão de matrícula em anexo, seria na “Fazenda Quinta”, contudo apenas essa informação é insuficiente para se localizar um endereço.

No dia 18/03/2022, às 09h11min compareci à Quadra 53 do Bairro São Caetano e não vislumbrei lotes com placas de endereços nas fachadas que exibissem nº 4, 5, 6 e 7. Desse modo, orientei-me pela ordem cronológica da numeração dos lotes na quadra e entre os lotes nº3 e o lote nº08 localizei um imóvel. O local estava ausente identificação de endereço, não visualizei edificação, existia bastante vegetação em seu interior, possuía uma cerca de arame na fachada e um portão, que estava fechado, e não encontrei indivíduos. Tentei angariar informações com os vizinhos e os respectivos imóveis também estavam fechados. A rua em que se localiza os imóveis é asfaltada. O Bairro São Caetano é um bairro que possui energia elétrica, internet e água. É um bairro que se encontra próximo ao comércio local. No dia 16/03/2022, às 12h50min dirigi-me à região da Fazenda Ferraz, mas não localizei os imóveis, objetos da casuística. Tentei angariar informações nos imóveis que visualizei, mas as porteiiras estavam fechadas. É forçoso salientar que, para se encontrar um imóvel na Zona Rural, os endereços necessitam de pontos de referências, estrada de acesso, quilometragens entre outras informações que possam nortear o Oficial de Justiça na localização do bem. Ademais, a Fazenda Ferraz compreende uma região da zona rural, com várias propriedades e diferentes proprietários. Em decorrência de não localizar os imóveis em tela na Fazenda Ferraz, não realizei a avaliação. No dia 17/03/2022, às

Son



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 11/04/2022 16:06:03
Assinado por SANDRA LILIAN DE OLIVEIRA BAYMA
Validação pelo código: 10493569836338324, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Este documento foi gerado pelo usuário 554.***.***-68 em 21/10/2025 09:43:33
Número do documento: 2204281610250000000113983224
<https://pje.tjdf.tjus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2204281610250000000113983224>
Assinado eletronicamente por: FERNANDA DE ARAUJO FOLHA - 28/04/2022 16:10:25

(trinta e cinco mil reais) cada lote;

* "50% (cinquenta por cento) dos lotes nºs 3, 5, 7 e 9 da Quadra 371, situados no loteamento denominado Parque Estrela Dalva V, Luziânia/GO, matrículas nº109.931, 109.933, 109.935 e 109. 937, registrado no Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas de Luziânia/GO": avaliado em: R\$ 30.000,00

(trinta mil reais) cada lote.

Nada mais havendo a avaliar, encerro este Laudo, digitado em três laudas e, ao final, por mim assinado.

FONTES:

- www.olx.com.br
- www.vivareal.com.br

Luziânia, 18 de março de 2022.


Sílvia Marcella Nogueira Mascarenhas de Abreu

Oficiala de Justiça- Avaliadora

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 11/04/2022 16:06:03

Assinado por SANDRA LÍLIAN DE OLIVEIRA BAYMA

Validação pelo código: 10493569836338324, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Este documento foi gerado pelo usuário 554.***.***-68 em 21/10/2025 09:43:33

Número do documento: 2204281610250000000113983224

<https://pje.tjdf.tjus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2204281610250000000113983224>

Assinado eletronicamente por: FERNANDA DE ARAUJO FOLHA - 28/04/2022 16:10:25