



Poder Judiciário do Estado de Goiás  
Comarca de Jussara

## LAUDO DE AVALIAÇÃO<sup>1</sup>

Processo n.	:	5729524-26.2019
Promovente	:	Nilton Abadia Ferreira
Promovido	:	Osvaldo Januário da Silva
Mandado n.	:	<u>5457404</u>
<u>Bem Avaliado:</u> Trata-se do Imóvel matrícula 16.500 CRI Jussara, localizado à Rua Santa Luzia, Qd. 8, Lt. 8A, Setor Planalto.		

Data da Vistoria : 17/09/2025, às 18 h6

Data da Avaliação: 26 de setembro de 2025.

Valor do Bem Avaliado: R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais)

Método Utilizado: Para aferir o valor ao bem objeto da avaliação, foi usado o **método comparativo direto de dados de mercado**, segundo preconizado na NBR 14653-3 da ABNT. Foi para tanto, efetuada uma pesquisa de imóveis rurais em situações semelhantes ao imóvel avaliando, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos por homogeneização para formação de preços.

Esse método é baseado em informações de mercado referindo-se ao imóvel avaliando, obtidas da seguinte forma: a) através de consultas corretamente

<sup>1</sup> Laudo de Avaliação elaborado de acordo com o art. 872 da Lei 13.105 de 16 de março de 2015 CPC



Poder Judiciário do Estado de Goiás  
Comarca de Jussara

formuladas a fontes confiáveis, imparciais, conhecedoras do comportamento do mercado e devidamente informadas sobre as características do imóvel; b) através de dados referentes a compra e venda e/ou oferta de imóveis semelhantes ou comparáveis ao imóvel avaliando. Esses imóveis vendidos ou ofertado, aqui chamados de imóveis paradigmas. Comparativo Direto de Dados do Mercado.

#### **FINALIDADE DO LAUDO:**

Ação Cível- Cumprimento de Sentença.

#### **OBJETO DA AVALIAÇÃO:**

Determinação do Valor de Mercado do Bem.

#### **PRESSUPOSTOS, RESSALVA E FATORES LIMITANTES**

- 1- A presente avaliação foi efetuada com base nos critérios e procedimentos estabelecidos pela ABNT 14653-Avaliação de bens (parte I – Procedimentos Gerais e Parte 2 – Imóveis Urbanos).
- 2- O oficial de Justiça não possui formação técnica especializada para realizar os testes estatísticos ou operar os modelos matemáticos previstos na referida norma técnica.
- 3- A documentação apresentada, anexa ao mandado, contém informações mínimas necessárias para efetuar a avaliação, qual seja: certidão do inteiro teor do imóvel.



Poder Judiciário do Estado de Goiás  
Comarca de Jussara

4- Considerando os fatores limitantes descritos no item 2, e, visando compensar a simplificação do método comparativo direito de dados de mercado, esta Oficial de Justiça, na fase de levantamento de dados, se empenhou para obter amostras representativas, com coleta de dados e informações confiáveis, sobretudo, observando os atributos semelhantes ao do imóvel avaliando.

5- Que em vistoria in loco verifiquei que o terreno possui uma residência, contudo, **caso seja vendido o valor recairá somente sobre o lote, vez que a construção é extremamente simples, não agregando praticamente valor ao imóvel.**



Poder Judiciário do Estado de Goiás  
Comarca de Jussara

## LAUDO DE VISTORIA

### 1- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Logradouro: Rua Santa Luzia , quadra nº08, lote nº8 A

Bairro: Setor Planalto

Cidade: Jussara

Estado: Goiás

Cep: 76.270-000

ÁREA DO IMÓVEL: 228,00 m<sup>2</sup>

QUANTO AO USO: Residencial

QUANTO AO TIPO DO IMÓVEL: Residencial

ÁREA DA EDIFICAÇÃO (M2): 129 m<sup>2</sup>

QUANTO AO USO: Residencial

USO RECOMENDÁVEL PARA A REGIÃO: Residencial

### VARIÁVEIS QUANTITATIVAS

Dormitórios: 2

Suítes:0

Banheiro social: 1



Poder Judiciário do Estado de Goiás  
Comarca de Jussara

sala – 1  
cozinha: 1  
Varanda: 1 (fundo)  
Garagem : 0

### **VARIÁVEIS QUALITATIVAS**

Padrão construtivo: extremamente simples/ruim  
Posição do imóvel no terreno: frente  
Idade aparente do imóvel: 60 anos

### **ASPECTOS CONSTRUTIVOS**

Estrutura da Construção: alvenaria

Paredes externas: alvenaria, rebocadas e pintadas;

Paredes internas: alvenaria; rebocadas e pintadas

Cobertura: telha plan, sem forro

Chão: revestido de cimento queimado

Cercado aos fundos e frente por muros de placa, lateral esquerda alvenaria e lado direito sem muros.

Não possui calçamento

**ESTADO DE CONSERVAÇÃO:** ruim



Poder Judiciário do Estado de Goiás  
Comarca de Jussara

**PADRÃO DA ACABAMENTO:** ruim

## **Relatório fotográfico anexo.**

### **2- CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO**

ÁREA TOTAL DO IMÓVEL: 228m<sup>2</sup>

FRENTE: 12 m

FUNDOS: 12 m

LATERAL ESQUERDA: 19 m

LATERAL DIREITA: 19 m

FORMA DO TERRENO: retangular

RUA DE ACESSO PRINCIPAL: pavimentada

EXISTÊNCIA DE MEIO FIO: sim

EXISTÊNCIA DE CALÇAMENTO: não

NÍVEL DO TERRENO EM RELAÇÃO Á RUA: em nível

TOPOGRAFIA DEFINIDA DA FRENTE PARA OS FUNDOS: plana



Poder Judiciário do Estado de Goiás  
Comarca de Jussara

### **3- CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

OCUPAÇÃO POPULACIONAL DA REGIÃO: alta

CONDIÇÃO ECONÔMICA DA REGIÃO: média

ACESSIBILIDADE AO IMÓVEL AVALIANDO: bom

TOPOGRAFIA DA REGIÃO: plana

### **4-INFRAESTRUTURA URBANA DO IMÓVEL**

- Água potável
- Via pavimentada
- Coleta de lixo
- Energia Elétrica
- Iluminação Pública
- Rede de Internet
- Rede Telefônica
- Rede de Televisão

### **5- POLOS DESVALORIZANTES**

- setor afastado de centro da cidade

### **6- POLOS VALORIZANTES**

- próximo do CAIS
- mercados
- farmácias



Poder Judiciário do Estado de Goiás  
Comarca de Jussara

## PLANILHA DOS DADOS UTILIZADOS

Amostras	Localização do imóvel	Fonte Consultada	Valor	Área	Venda ou oferta	Data da Pesquisa ou venda
Amostra 1	Lote Setor Água Viva-ao lado da BR 070	Brunonogueiraimóveis	R\$ 95.000,00	300 m2	Oferta	24/09/2025
Amostra 2	Lote - Setor Planalto, Rua Jaú	Proprietária Vilma- 62-9985-1106	R\$90.000,00	350 m2	Oferta	24/09/2025
Amostra 3	Lote - Setor da Mussaendas	Brunonogueiraimóveis	R\$ 70.000,00	365 m2	Oferta	24/09/2025
Amostra 4	Lote rua MB 8, Setor Mansões do Bosque	olx.com.br	R\$ 85.000,00	300 m2	Oferta	22/09/2025
Amostra 5	Casa - <b>mesma rua do lote avaliando</b> - Setor Planalto	Proprietária Almerita 6298217-1861	R\$180.000,00	-	Oferta	25/09/2025

## TRATAMENTO DE DADOS PARADIGMAS

Paradigma	Valor
Amostra 1	R\$ 95.000,00
Amostra 2	R\$ 90.000,00
Amostra 3	R\$ 70.000,00
Amostra 4	R\$ 85.000,00
Amostra 5	R\$ 180.000,00

Desta forma temos uma média dos valores encontrados que são:

$$VM = ( A1 + A2 + A3 + A4 + A5 ) / 5$$

$$VM = (95.000,00 + 90.000,00 + 70.000,00 + 85.000,00 + 180.000,00) / 5$$

$$VM = R\$ 104.000,00$$

VM é o Valor Médio

A são os paradigmas



Poder Judiciário do Estado de Goiás  
Comarca de Jussara

Levando em consideração a média acima encontrada em relação a área do imóvel avaliando 228,00 m<sup>2</sup>, temos que o valor do metro quadrado é de R\$ 456,61, todavia, **vale destacar que a metragem do lote avaliando é menor, sendo necessário considerarmos os fatores de homogeneização, vejamos:**

### **CONSIDERAÇÕES FINAIS – FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO**

Levando-se em consideração que os imóveis paradigmas possuem características diferentes dos imóveis avaliando, faz-se necessário proceder a homogeneização, que é o ajuste necessário para se chegar aos valores mais próximos da realidade, levando em consideração alguns fatores valorizantes e desvalorizantes do imóvel; Assim consideramos alguns fatores sendo eles:

Considerando o **fator fonte**, também conhecido por fato especulação, ou ainda fator de elasticidade de preços, os dados de oferta são indicações importantes no mercado e do mercado, entretanto, devem-se considerar, superestimativas que podem acompanhar esses preços. Conceituando podemos dizer que a diferença entre o valor pedido e valor de venda chama-se valor fonte, e a regra que tem sido aplicado pelos avaliadores é de 10%.

Considerando o **fator transposição**, também conhecido como fator localização que leva em conta possíveis valorizações e desvalorizações em relação a diferença de localização entre os elementos comparativos e o imóvel objeto da avaliação. Assim, o imóvel ora avaliando se encontra localizado em região de média valorização nesta cidade, sendo área residencial no Setor Planalto.



Poder Judiciário do Estado de Goiás  
Comarca de Jussara

Considerando o **fator Topografia e Consistência**, a topografia do imóvel, bem como a sua situação em relação ao nível e/ou desnível da rua influencia, desvalorizando-o. As principais circunstâncias analisadas para tanto são o aclive e o declive, no caso do imóvel avaliando possui topografia plana.

Considerando o **fator testada ou frente**, onde a medida da frente só imóvel influencia no valor, pois quanto maior a testada, maior o valor do imóvel, no caso em tela o imóvel possui 12 metros de frente para a Rua Santa Luzia, uma medida considerada normal, para a destinação natural do terreno de construção urbana.

Considerando por fim o **fator área**, que no caso do imóvel objeto da avaliação possui área de 228 m<sup>2</sup>, **uma área considerada pequena de terreno para construção urbana, dentro dos limites padrão.**

## DA AVALIAÇÃO

Assim, considerando o método comparativo de valor de mercado, grau II, com pelo menos 05 amostras ou paradigmas, com nível de rigor normal de avaliação, bem como levando em consideração os fatores de homogeneização acima expostos **AVALIO o imóvel em R\$ 80.000,00 (oitenta e mil reais).**

A presente avaliação pautou-se os princípios da proporcionalidade, finalidade e transparência.

Nada mais tendo a acrescentar, o presente Laudo de Avaliação é encerrado com dez folhas assinadas digitalmente, além dos seus anexos.

O referido é verdade e dou fé.

Assinado digitalmente.

Jussara, 26 de setembro de 2025.

Maria Inez Fernandes G. Mendonça  
Oficial de Justiça Avaliador  
Matricula n. 5121310

(132) WhatsApp

<https://web.whatsapp.com>



Você  
Hoje às 15:01



Valor: R\$ 200.000,00  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença  
JUSSARA - 1ª VARA CIVEL  
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 12/06/2026 11:23:01

(132) WhatsApp

<https://web.whatsapp.com>



Você  
Hoje às 15:01



Valor: R\$ 200.000,00  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença  
JUSSARA - 1ª VARA CIVEL  
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 12/06/2026 11:23:01

(132) WhatsApp

<https://web.whatsapp.com>



Você  
Hoje às 15:01



Valor: R\$ 200.000,00  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença  
JUSSARA - 1ª VARA CIVEL  
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 12/06/2026 11:23:01

(132) WhatsApp

<https://web.whatsapp.com>



Você

Hoje às 15:01



Valor: R\$ 200.000,00  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença  
JUSSARA - 1ª VARA CIVEL  
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 12/06/2026 11:23:01

(132) WhatsApp

<https://web.whatsapp.com>



Você  
Hoje às 15:01



Valor: R\$ 200.000,00  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença  
JUSSARA - 1ª VARA CIVEL  
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 12/06/2026 11:23:02

(132) WhatsApp

<https://web.whatsapp.com>



Você

Hoje às 15:01



Valor: R\$ 200.000,00  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença  
JUSSARA - 1ª VARA CIVIL  
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 12/06/2026 11:23:02

