



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Comarca de Ipameri – 2ª Vara Cível

Rodovia GO-330 (faixa de proteção), esq. c/ Av. Sul, Qd. 07, Lts. 24 e 25, Jardim Europa, Ipameri-GO,

Processo nº 55519033-76.2020

Requerente: Flavielly Souza Estrela

Requerido: Espólio de Luciano Ricardo Estrela

LAUDO DE VISTORIA

Ao primeiro (01) dia do mês de julho (07) do ano de dois mil e vinte e cinco (2025), eu, Oficiala de Justiça Avaliadora desta Comarca, em cumprimento ao mandado em epígrafe, do Juiz de Direito Dr. Yvan Santana Ferreira, procedi a VISTORIA do imóvel urbano matriculado sob o nº 15.548, no CRI da cidade, localizado na Rua José Bernardino de Carvalho, esquina com a Av. Geraldo Carneiro.

Descrição do imóvel

- O objeto do presente Laudo de vistoria, de acordo com o endereço constante do mandado refere-se a um imóvel, casa de morada, com as seguintes medidas: 19 metros de frente, por 25 de fundos, totalizando 475M2, objeto da matrícula 15.548, no livro 058, fls. 102v do CRI desta cidade, localizado no Setor Central, com as confrontações descritas na Certidão anexada ao processo.

- Trata-se de uma casa residencial construída de alvenaria, telhas francesas, de platibanda, composta de 07 (sete) cômodos, quais sejam: 02 (duas) salas, sendo a primeira com piso de tábua corrida (madeira), e, estante embutida na sala com aproximadamente 3 metros $\frac{1}{2}$ de comprimento, a segunda sala serve como sala de jantar, com piso de cerâmica, as duas salas são amplas, há um corredor (circulação) onde leva para os 04 (quatro) dormitórios que também são de tamanho consideráveis, dos quais um desses com suíte.

Parte Frontal da casa em frente a Medical



- A parte interior da casa as janelas são no modelo venezianas e grades de proteção, e, as portas dos quartos e porta principal são de madeira de lei, a pintura na parte interior da casa está bem conservada, há também na segunda sala um lavabo, e, na parte da cozinha há um cômodo onde serve de uma pequena sala de jantar, há um pia com armário embutido, as paredes da referida sala é toda

revestida de pequenos azulejos , o piso da cozinha e sala de jantar é de cerâmica (simples), a cozinha da casa é bem ampla e, há bancadas com armários.

- A parte externa (quintal), há uma área de serviço composta por dois cômodos (despejo), banheiro e tanques com duas bacias, com portas de venezianas, o piso externo é tipo concreto, sistema de iluminação simples, com luminárias externas, há também uma garagem a qual fica em frente a Rua José Bernardino de Carvalho, nela é possível alojar 02 (dois) veículos, piso cerâmica (simples), há na garagem pilares com aplicação e pedras, a parte frontal da casa é cercada por grades, há também colunas com aplicação de pedras, um pequeno jardim (gramas e plantas de maior porte). O quintal é murado e, há um corredor de acesso.
- O Imóvel encontra-se muito bem localizado, numa Rua pavimentada, iluminação pública, rede de esgoto, saneamento básico, e boa infraestrutura.

E, para ficar constado, lavrei o presente LAUDO DE VISTORIA, 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

Assinado digitalmente



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Comarca de Ipameri – 2ª Vara Cível

Rodovia GO-330 (faixa de proteção), esq. c/ Av. Sul, Qd. 07, Lts. 24 e 25, Jardim Europa, Ipameri-GO,

Processo nº 55519033-76.2020

Requerente: Flavielly Souza Estrela

Requerido: Espólio de Luciano Ricardo Estrela

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos dois (02) dias do mês de julho (07) do ano de dois mil e vinte e cinco (2025), eu, Oficiala de Justiça Avaliadora desta Comarca, em cumprimento ao mandado em epígrafe, do Juiz de Direito Dr. Yvan Santana Ferreira, procedi a Avaliação do imóvel urbano matriculado sob o nº 15.548, no CRI da cidade, localizado na Rua José Bernardino de Carvalho, esquina com a Av. Geraldo Carneiro.

Descrição do imóvel

O objeto do presente Laudo de Avaliação refere-se a um imóvel, casa de morada, com as seguintes medidas: 19 metros de frente, por 25 de fundos, totalizando 475M2, objeto da matrícula 15.548, no livro 058, fls. 102v do CRI desta cidade, localizado no Setor Central, com as confrontações descritas na Certidão anexada ao processo.

AVALIAÇÃO

A avaliação do imóvel foi alicerçada considerando atualmente, o mercado imobiliário, que é dinâmico no sentido financeiro, onde há sempre uma variação constante, dependendo do mercado econômico, político no qual estamos inseridos e, ainda, vários aspectos que é preciso analisar para buscar o valor de um determinado imóvel como: localização, acesso, potencial, infraestrutura, vizinhança, estado de conservação, idade do imóvel, padrão de acabamento, material utilizado, área construída...etc.

E, foi buscando todos esses fatores, utilizando o método Comparativo Direto de Dados do Mercado, o qual identifica o valor do bem, através de tratamento técnicos de atributos dos elementos comparáveis, constituintes de uma amostra representativa de dados do mercado imobiliário; que foi possível formar convicção de valor referente ao imóvel objeto da avaliação, com a máxima isenção e, atingindo um valor condizente com o mercado atual para imóveis semelhantes ao narrado no Laudo de Vistoria anexado.

Analizando todo o contexto no qual o imóvel está inserido, englobando suas características, pesquisas de mercado nas imobiliárias situadas nesta cidade e região para imóveis neste padrão AVALIO-O 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

Assinado digitalmente