



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

MANDADO Nº : 5511334
PROCESSO Nº : 6004301-81.2024.8.09.0142
SERVENTIA : 2ª Vara Cível da Comarca de Santa Helena de Goiás - GO
PROMOVENTE : Banco do Brasil S/a
PROMOVIDO(a) : Imperio Transporte E Logística Ltda. Paulo Sérgio Ferreira Naves De Lima
ENDEREÇO : Avenida Brasil, nº 7, Maurilândia - GO.

CERTIDÃO

1) Certifico que, no dia 03/09/2025, às 14h46min, diligenciei no endereço constante do mandado e EFETUEI A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL mencionado, o qual possui área total de 383,60 m², cuja avaliação se realiza conforme o regramento estabelecido pelo CPC¹ e pela ABNT NBR 14653² (Norma Técnica Brasileira - Avaliação de Bens).

O acesso é asfaltado. O terreno é todo ocupado por uma casa de alvenaria, com instalações próprias para funcionamento de hotel, que possui uma área de serviço coberta; corredor; uma sala, cozinha, 02 (dois) quartos e um banheiro na parte frontal da residência; 08 (oito) quartos e 02 (dois) banheiros na parte dos fundos da residência. Todos os cômodos internos são revestidos em piso cerâmico e teto forrado com forro paulista.

O padrão de acabamento do imóvel é regular e não constam itens que a destacam do padrão comum existente na localidade. Todavia, ressalta-se que a estrutura e o acabamento encontram-se um pouco desgastados pelo uso, sem evidências de reformas recentes a fim de conservar o imóvel.

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.

E para ficar constado, lavrei o presente laudo, que, após lido e achado conforme, vai devidamente assinado por mim, Oficial de Justiça Avaliador, que garanto fé.

Maurilândia-GO, 03 de setembro de 2025
Eric Gabriel de Sousa
Oficial de Justiça Avaliador

AUTO DE VISTORIA

ANEXO I - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

¹ Art. 872. A avaliação realizada pelo oficial de justiça constará de vistoria e de laudo anexados ao auto de penhora ou, em caso de perícia realizada por avaliador, de laudo apresentado no prazo fixado pelo juiz, devendo-se, em qualquer hipótese, especificar:

² Item 7.3.1. Nenhuma avaliação poderá prescindir da vistoria. Em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que acordada entre as partes e explicitada no laudo.1

Valor: R\$ 572.567,04
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
SANTA HELENA DE GOIÁS - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 03/03/2026 14:57:45



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Ocupação populacional da região:	() alta (x) média () baixa
Condição econômica da região:	() alta (x) média () baixa
Padrão das edificações da vizinhança:	() alta (x) normal () baixa
Acessibilidade ao imóvel avaliando:	(x) favorável () normal () desfavorável
Topografia da região	(x) plana () levemente ondulada () ondulada
INFRAESTRUTURA URBANA	
Água potável	(x) sim () não () não informado
Coleta de resíduos sólidos	(x) sim () não () não informado
Energia elétrica	(x) sim () não () não informado
Esgotamento sanitário	(x) sim () não () não informado
Galeria de águas pluviais	() sim () não (x) não informado
Gás canalizado	() sim () não (x) não informado
Iluminação pública	(x) sim () não () não informado
Rede de internet	(x) sim () não () não informado
Rede de telefone	(x) sim () não () não informado
Rede de televisão	(x) sim () não () não informado
Transporte coletivo	() sim (x) não () não informado
ATIVIDADES EXISTENTES	
Comércio	(x) sim () não () não informado
Indústria	(x) sim () não () não informado
Serviços	(x) sim () não () não informado
EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	
Posto policial	(x) sim () não (x) não informado
Escola	(x) sim () não () não informado
Posto de saúde	(x) sim () não () não informado
Hospital	(x) sim () não () não informado
Teatro	() sim (x) não () não informado
Cinema	() sim (x) não () não informado
Praça	(x) sim () não () não informado
Parque	() sim () não (x) não informado

Valor: R\$ 572.567,04
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
SANTA HELENA DE GOIÁS - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 03/03/2026 14:57:45



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

POLOS VALORIZANTES	
Shopping center	() sim (x) não () não informado
Supermercado	(x) sim () não () não informado
Farmácia	(x) sim () não () não informado
Padaria	(x) sim () não () não informado
Praia	() sim () não (x) não informado
Estação de metrô	() sim (x) não () não informado
Ponto de ônibus	() sim (x) não () não informado
Outros	() sim () não () não informado
POLOS DESVALORIZANTES (distância aproximada do imóvel, em metros)	
Ocupações irregulares	() sim (x) não
Favelas	() sim (x) não
Regiões alagadas	() sim (x) não
Ruas escuras	() sim (x) não
Trânsito intenso	() sim (x) não
Acúmulo de lixo	() sim (x) não
Alto nível de ruídos	() sim (x) não
Outros	() sim () não

ANEXO V - CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO E BENFEITORIAS		
ÁREA DA EDIFICAÇÃO (m²)	383,60m² 383,60m² m²	
Área total (m²):		
Área total privativa (m²): Área de uso comum (m²):		
CLASSIFICAÇÃO		
QUANTO AO USO	QUANTO AO TIPO DO IMÓVEL	QUANTO AO AGRUPAMENTO
(x) Residencial	() Terreno	() Unidade isolada
() Comercial	() Apartamento	(x) Loteamento
() Industrial	(x) Casa	() Condomínio de casas
() Institucional	() Escritório	() Prédio de apartamentos
() Misto	() Loja	() Conjunto habitacional
	() Galpão	() Conjunto de salas comerciais
	() Outros	() Prédio comercial
		() Conjunto de prédios comerciais
USO RECOMENDÁVEL PARA A REGIÃO		
(x) Residencial		
() Comercial		

Valor: R\$ 572.567,04
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
SANTA HELENA DE GOIÁS - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 03/03/2026 14:57:45



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Valor: R\$ 572.567,04
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
SANTA HELENA DE GOIÁS - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 03/03/2026 14:57:45

() Industrial		
() Institucional		
() Misto		
VARIÁVEIS QUANTITATIVAS		
Dormitórios: 10	Banheiros: 03	
Suítes: 1	Vagas de garagem:	
Closet: 0		
VARIÁVEIS QUALITATIVAS		
Padrão construtivo	() alto (x) normal () baixo () mínimo	
Idade real do imóvel		
Idade aparente do imóvel		
Atratividade	() alto (x) normal () baixo	
Liquidez	() alto (x) normal () baixo	
Impacto negativo pelo comércio local	() alto (x) baixo () nenhum	
Impacto negativo pelo trânsito local	() alto (x) baixo () nenhum	
Impacto negativo pelo barulho local	() alto (x) baixo () nenhum	
EQUIPAMENTOS E INSTALAÇÕES ESPECIAIS:	() piscina () rebaixamento por gesso	
	() churrasqueira () portaria 24h	
	() espaço gourmet () salão de festas	
	() banheira de hidromassagem () playground	
	() sistema de energia fotovoltaica () quadra poliesportiva	
	() sistema de aquecimento solar () campo de futebol	
	() pé direito elevado () lago de pesca	
	() sauna () área verde	
CARACTERÍSTICAS DO PRÉDIO:		
Quantidade de pavimentos da construção		Térreo
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:		
Unidade do imóvel avaliando:	() novo () boa () regular (x) reparos importantes () ruim	
PADRÃO DE ACABAMENTO:		
Esquadrias:	() luxo () alto (x) normal () baixo () mínimo	
Circulações:	() luxo () alto (x) normal () baixo () mínimo	
Unidade do imóvel avaliando:	() luxo () alto (x) normal () baixo () mínimo	

VALOR DO IMÓVEL:

O imóvel avaliado se localiza em uma região urbana com predominância de residências, contendo estrutura de energia elétrica e com proximidades a escolas e mercados de bairro.

Certifico que, por ocasião da diligência, foi verificado que o lote é composto majoritariamente por edificação da residência, praticamente todo coberto pela construção.

Em pesquisas realizadas na região, verificou-se que os imóveis na região com as mesmas características estão sendo vendidos por R\$ 50.000,00 (cinquenta mil) reais a R\$ 100.000,00 (cem mil) reais.

Ante o exposto, tendo em vista a localização, o valor de mercado, o valor venal e as peculiaridades do bem, **AVALIO o imóvel em R\$ 70.000,00 (setenta mil reais).**

Maurilândia-GO, 03 de setembro de 2025.

Eric Gabriel de Sousa
Oficial de Justiça Avaliador
Matrícula 5248864



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Valor: R\$ 572.567,04
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
SANTA HELENA DE GOIÁS - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 03/03/2026 14:57:45

