



PODER JUDICIÁRIO

Comarca de Goiânia
Divisão de Distribuição de Mandados

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Autos: **5492494-05**

Mandado: **5347280**

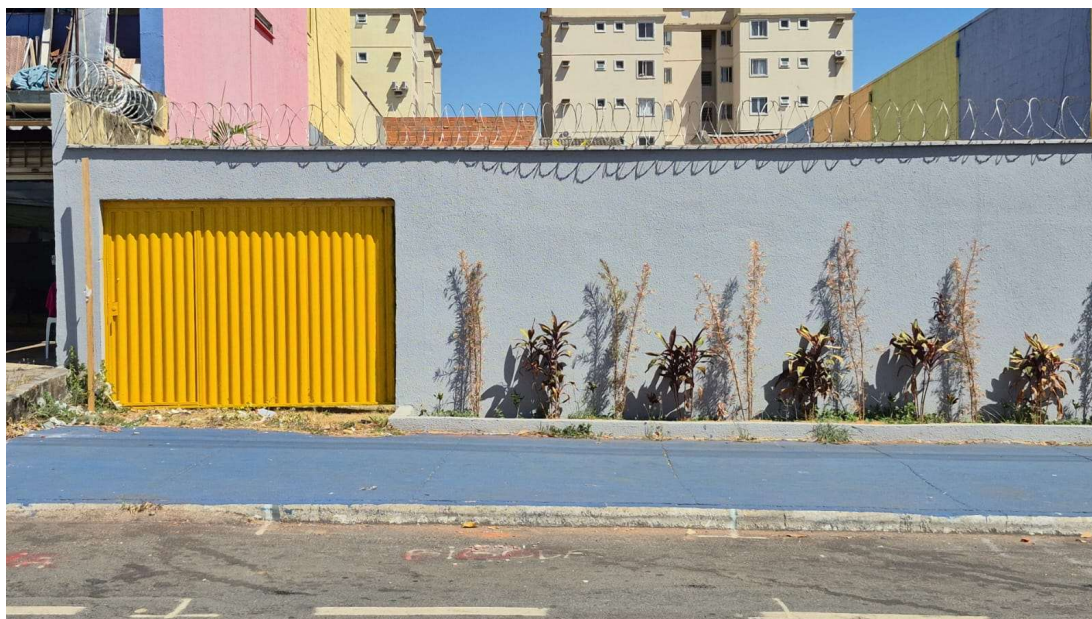
Requerente: **BANCO DO BRASIL**

Requerido: **TEREZINHA MARIA DE SOUSA BORGES**

Aos vinte e nove dias do mês de julho de dois mil e vinte e cinco (29/07/25), dirigi-me à propriedade indicada no mandado e após a realização de vistoria procedi a seguinte avaliação do imóvel:

I - BEM AVALIADO

Lote de terras nº 09 da quadra 10, situado na Av. Moinho dos Ventos, no loteamento Moinho dos Ventos – Goiânia – GO, objeto da matrícula nº 295.070 do 1º Cartório de Registro de Imóveis Goiânia.



Valor: R\$ 95.580,12
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
APARECIDA DE GOIÂNIA - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 07/10/2026 14:51:47



PODER JUDICIÁRIO

Comarca de Goiânia
Divisão de Distribuição de Mandados

II – VISTORIA E CARACTERÍSTICAS DO BEM

O lote é vago.

O terreno tem uma área total de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados); sendo 12,00 metros de frente para a Av. Moinho dos Ventos, 30,00 metros pelo lado direito com os lotes 10 e 11; 30,00 metros pelo lado esquerdo com o lote 08 e 12,00 metros de fundo com o lote 13.

O imóvel está totalmente murado e com portão, servido com sistema de água tratada e esgoto, rua asfaltada.

III - MÉTODOS DE AVALIAÇÃO E FONTES DE PESQUISA

Avalio o bem utilizando o método estabelecido na NBR-14653 da ABNT para o caso em tela, identificando o valor do bem, seus frutos e direitos, que são os seguintes:

Para as EDIFICAÇÕES e BENFEITORIAS foi utilizado o **MÉTODO EVOLUTIVO**, identificando o valor pela somatória do custo de seus componentes que seriam necessários para a construção do que vem a ser o objeto da avaliação (*custo de reedição*), através de comparativos da construção civil local, levando em conta mão de obra e materiais necessários à construção dos bens de características equivalentes aos que se encontra edificados no terreno, *visando aferir o valor de mercado considerando o fator de comercialização*.

Valor: R\$ 95.580,12
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
APARECIDA DE GOIÂNIA - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 07/10/2026 14:51:47



PODER JUDICIÁRIO

Comarca de Goiânia
Divisão de Distribuição de Mandados

Para o **terreno** o **método comparativo de dados de mercado**, determinado pela norma brasileira - NBR 14.453 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que considera uma amostra de dados do mercado imobiliário formada pelos chamados imóveis de referência, levando em conta imóveis semelhantes ao imóvel avaliado, identificando o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

A utilização dessa metodologia se deve, *além de entendermos ser a que melhor reflita a realidade do mercado imobiliário para o objeto em questão*, por ser a metodologia indicada para a obtenção do valor de mercado do imóvel avaliado mediante a comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares, comparados por existência de dados em abundância.

Na avaliação tomei como fonte de pesquisa o valor de imóveis vagos similares no loteamento Moinho dos Ventos, e demais setores residências que estão próximos.

IV – AVALIAÇÃO

CONSIDERANDO as características do bem descritas no item II;

CONSIDERANDO ainda as pesquisas realizadas no mercado imobiliário desta comarca para o valor somente do terreno, item III;

AVALIO as **BENFEITORIAS** do terreno, muro edificado no imóvel por **R\$ 12.000,00** (doze mil reais).

Valor: R\$ 95.580,12
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
APARECIDA DE GOIÂNIA - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 07/10/2026 14:51:47



PODER JUDICIÁRIO

Comarca de Goiânia
Divisão de Distribuição de Mandados

AVALIO O METRO QUADRADO DO LOTE URBANO de terras nº 09 da quadra 10, situado na Av. Moinho dos Ventos, no loteamento Moinho dos Ventos – Goiânia – GO, objeto da matrícula nº 295.070 do 1º Cartório de Registro de Imóveis Goiânia, *sem qualquer BENFEITORIA*, por R\$ 1.200,00 (*um mil e duzentos reais*) o metro quadrado totalizando (360,00 m² X R\$ 1.200,00) **R\$ 432.000,00** (*quatrocentos e trinta e dois mil reais*).

AVALIO O BEM (LOTE URBANO EM CONJUNTO COM AS BENFEITORIAS EXISTENTES) EM SUA TOTALIDADE POR R\$ 444.000,00 (QUATROCENTOS E QUARENTA E QUATRO MIL REAIS).

Goiânia, 11 de agosto de 2.025.

ELEANDRO ALVES ALMEIDA
Oficial de Justiça Avaliador

Valor: R\$ 95.580,12
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
APARECIDA DE GOIÂNIA - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 07/10/2026 14:51:47

