

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS

PODER JUDICIÁRIO

COMARCA DE PIRES DO RIO

MANDADO :6954494
PROCESSO: 5360794-67.2024
Promovente: Paulo Henrique Rassi
Promovido: Sebastião Cordeiro Lopes

LAUDO DE VISTORIA

Aos vinte e três (23) dias do mês de abril (04), do ano de dois mil e vinte e seis (2026), por volta das 16h40, em cumprimento ao r. mandado do Juiz de Direito do Juizado Especial Cível, Dr. José dos Reis Pinheiro Lemes, expedido dos Autos acima epigrafados eu, Oficiala de Justiça infra-assinada, acompanhada da secretária da Policlínica, Sra. Cleuza Maria Fernandes, procedi a **VISTORIA** do imóvel localizado na Rua Lino Sampaio, nº 35, Setor Central, desta cidade, objeto da matrícula nº 777, registrado no CRI desta cidade, com as divisas e confrontações constantes da Certidão anexada ao processo.

VISTORIA-

1-Descrição do imóvel:

Em Vistoria nesta data (23/04/2026), por volta das 16h40, procedi a averiguação referente ao imóvel acima descrito, com a finalidade de subsidiar a apuração de seu valor de mercado para fins judiciais.

Trata-se de um imóvel residencial utilizado para fins comerciais, funcionando uma clínica com a denominação de Policlínica Riomed, com as seguintes características:

- Dimensões: **12,50 metros de frente** e igual medida nos fundos, por **25,00 metros em ambas as laterais**, com aproximadamente 265 metros de área construída, de acordo com a certidão de inteiro teor anexada aos autos;
- Portaria de acesso com fachada estruturada e corrimão nas laterais dos degraus;
- Salas de espera e recepção; no geral consta três quartos, sala, copa, cozinha, dois banheiros;
- Construção de alvenaria, piso cerâmica comum, portas de blindex, telha colonial;
- Calçadas;
- Rua pavimentadas (asfalto)
- Abastecida por rede de energia elétrica e água encanada
- Terreno cercado com muro de alvenaria.

PARTE FRONTAL DO IMÓVEL



2 – INFRAESTRUTURA DA REGIÃO

O imóvel está situado em rua pavimentada, em local dotado de infraestrutura básica e adequada, incluindo:

- Comércio diversos, como supermercados, farmácias; padarias
- Agencias bancárias;
- Escolas;
- Praças, lotéricas e muitos outros.

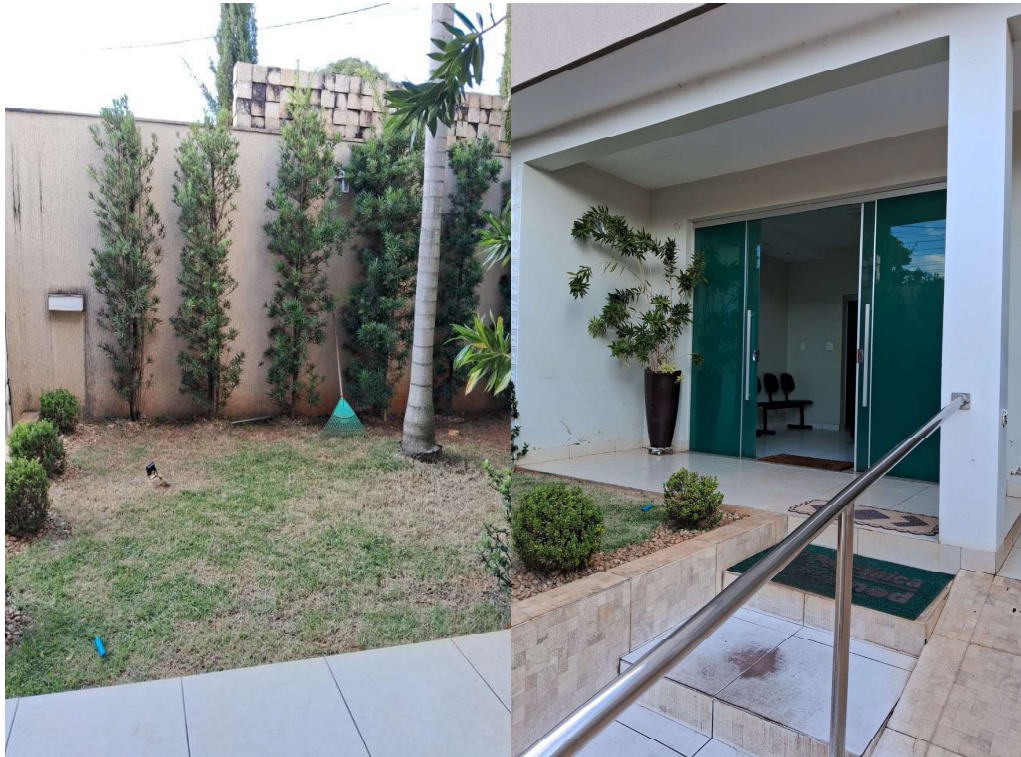
Tais características contribuem positivamente para a valorização do bem.

3- Parte interna do imóvel:

ENTRADA-CALÇADA COM CORRIMÃO E SALA DE ESPERA



PORTARIA E JARDIM



COZINHA - INTEGRADA



- CONCLUSÃO-

Diante das características observadas, constata-se que o imóvel encontra-se bem localizado, dotado de adequada infraestrutura e apresentando condições favoráveis de comercialização no mercado imobiliário local.

Durante a Vistoria do bem avaliando, foi possível caracterizá-lo como um imóvel residencial, atualmente com utilização para fins comerciais. Verificou-se que a parte interna passou por reformas, conforme evidenciado nas imagens anexas, enquanto a área externa conta com jardim composto por diversas espécies de plantas.

O imóvel apresenta padrão de acabamento considerando normal e, de modo geral, encontra-se em bom estado de conservação. As paredes internas e externas possuem pintura em boas condições, e os demais elementos- como portas, janelas, pisos, instalações elétricas e hidráulicas, bem como a cobertura apresentam adequado funcionamento.

E, para que produza os efeitos legais, lavrei o presente **LAUDO DE VISTORIA** que, após lido e achado conforme, segue devidamente assinado eletronicamente por mim Oficiala de Justiça. DOU FÉ.

Suemia Rodrigues de Matos-Assinado eletronicamente
Oficiala de Justiça

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS

PODER JUDICIÁRIO

COMARCA DE PIRES DO RIO

MANDADO :6954494
PROCESSO: 5360794-67.2024
Promovente: Paulo Henrique Rassi
Promovido: Sebastião Cordeiro Lopes

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos quatro (04) dias do mês de maio (05) do ano de dois mil e vinte e seis (2026), em cumprimento ao r. mandado do Juiz de Direito do Juizado Especial Cível, Dr. José dos Reis Pinheiro Lemes, expedido dos Autos acima epigrafados eu, Oficiala de Justiça infra-assinada, procedi a **AVALIAÇÃO** do imóvel localizado na Rua Lino Sampaio, nº 35, Setor Central, desta cidade, objeto da matrícula nº 777, registrado no CRI desta cidade, com as divisas e confrontações constantes da Certidão anexada ao processo.

1- Caracterização do imóvel:

Trata-se de um imóvel residencial utilizado para fins comerciais, funcionando uma clínica com a deonimação de Policlínica Riomed, com as seguintes características:

- Dimensões: **12,50 metros de frente** e igual medida nos fundos, por **25,00 metros em ambas as laterais**, conforme certidão anexada.
- Portaria de acesso com fachada estruturada e corrimão nas laterais dos degraus;

- Salas de espera e recepção; no geral consta três quartos, sala, copa, cozinha, dois banheiros;
- Construção de alvenaria, piso cerâmica comum, portas de blindex, telha colonial;
- Calçadas;
- Ruas pavimentadas com asfalto;
- Energia elétrica;
- Água encanada;
- Terreno cercado com muro de alvenaria.

2 – INFRAESTRUTURA DA REGIÃO

O imóvel está situado em rua pavimentada, em local dotado de infraestrutura básica e adequada, conforme já explanado no Laudo de Vistoria.

Método Utilizado

Desta forma, considerando todas estas características mencionadas e com base no Método Comparativo Direto de Mercado, esta Oficiala de Justiça- Avaliadora procedeu à coleta de dados por meio de pesquisas de imóveis semelhantes ao bem avaliando; bem como consultas a imobiliárias para propriedades com padrão equivalente.

A partir dessas análises, foi possível apurar um valor compatível com o mercado atual para imóveis semelhantes ao aqui descrito.

AVALIO O IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA Nº 777
pela quantia de R\$1.400.000,00 (hum milhão e
quatrocentos 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.

Suemia Rodrigues de Matos-Assinado eletronicamente
Oficiala de Justiça