Processo: 0140007-35.2004.8.09.0112
Movimentacao 77 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 02.avaliacaorosamariateodoropereira.pdf - Pag.1/14

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO.

Valor: R$ 66.917,83Tribunal de Justiça do Estado de GoiásDocumento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/04/2024 19:26:23Assinado por ISA TEIXEIRA DE CASTRO:39463168168Localizar pelo código: 1
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
NERÓPOLIS - VARA CÍVEL
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 30/09/2026 11:25:34

Valor: R$ 66.917,83Tribunal de Justiça do Estado de GoiásDocumento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/04/2024 19:26:23Assinado por ISA TEIXEIRA DE CASTRO:39463168168Localizar pelo código:
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
NERÓPOLIS - VARA CÍVEL
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 30/09/2026 11:25:34

INTRODUÇÃO

Nerópolis é um **município** brasileiro do estado de Goiás, situado a 27 quilômetros de Goiânia. Sua população estimada em 2023 era de 31.932 habitantes de acordo com o IBGE Cidades, estando dentro do colar metropolitano de Goiânia – GO.

Apresento o presente relatório, com as seguintes considerações:

- O bem avaliado foi identificado através de LAUDO DE AVALIAÇÃO DATADO EM 07/02/2024, COM O NUMERO DE MATRICÚLA Nº 2.447, DEVIDAMENTE REGRISTRADO NO C.R.I. DE NERÓPOLIS, GÓIAS.

- A vistoria foi realizada dia 28 de Março de 2024.

01/- SOLICITANTE.

ROSA MARIA TEODORO PEREIRA

02/-PROPRIETÁRIO (A).

ROSA MARIA TEODORO PEREIRA

2.1. OCUPANTE DO (S) IMÓVEL (IS).

APROXIMADAMENTE 65% DE ÁREA CONSTRUIDA.

03/- AVALIADOR.

EDSON RIBEIRO VIANA, BRASILEIRO, CORRETOR DE IMÓVEIS, CPF 887.717.411-00, INSCRITO NO CRECI 5ª. REGIÃO SOB Nº. 28079.

Valor: R$ 66.917,83Tribunal de Justiça do Estado de GoiásDocumento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/04/2024 19:26:23Assinado por ISA TEIXEIRA DE CASTRO:39463168168Localizar pelo código:
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
NERÓPOLIS - VARA CÍVEL
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 30/09/2026 11:25:34

3.1/- (PRINCÍPIOS E RESSALVAS).

O presente relatório obedece aos princípios descritos a seguir:

- O consultor avaliador não tem inclinação pessoal em relação à matéria desenvolvida neste relatório e tampouco dela auferem qualquer vantagem.
- Os honorários profissionais do avaliador não estão de forma alguma, sujeitos às conclusões deste relatório.
- No melhor conhecimento e crédito do avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente relatório, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Metodologia Usada para essa avaliação = **Método Comparativo de Dados.**

04/- IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

MATRÍCULA N° 2.447

IMÓVEL: O lote de terreno para construção urbana de nº 01(um), da Quadra "B", situado na Alameda Caetés esquina com a Rua 2 (dois), do Setor Bela Vista, nesta cidade, com área total de 380,45m² (trezentos e oitenta virgula quarenta e cinco metros quadrados).

CONSTRUÇÃO: CASA 01: três quartos, sendo uma suíte, um banheiro social, uma sala, uma cozinha, uma copa e uma lavanderia.

CASA 2 (BARRACÃO): Cozinha americana, 01(um) quarto, 01(um) suíte, área de serviço.

04.1/ - BENFEITORIAS:

Não há benfeitorias.

A seguir, fachada, endereço, confrontante/quadra da CASA 01, do imóvel em avaliação.









Valor: R$ 66.917,83Tribunal de Justiça do Estado de GoiásDocumento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/04/2024 19:26:23Assinado por ISA TEIXEIRA DE CASTRO:39463168168Localizar pelo código: 1
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
NERÓPOLIS - VARA CÍVEL
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 30/09/2026 11:25:34





Valor: R$ 66.917,83Tribunal de Justiça do Estado de GoiásDocumento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/04/2024 19:26:23Assinado por ISA TEIXEIRA DE CASTRO:39463168168Localizar pelo código: 1
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
NERÓPOLIS - VARA CÍVEL
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 30/09/2026 11:25:34





Valor: R$ 66.917,83Tribunal de Justiça do Estado de GoiásDocumento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/04/2024 19:26:23Assinado por ISA TEIXEIRA DE CASTRO:39463168168Localizar pelo código: 1
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
NERÓPOLIS - VARA CÍVEL
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 30/09/2026 11:25:34







Valor: R$ 66.917,83Tribunal de Justiça do Estado de GoiásDocumento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/04/2024 19:26:23Assinado por ISA TEIXEIRA DE CASTRO:39463168168Localizar pelo código: 1
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
NERÓPOLIS - VARA CÍVEL
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 30/09/2026 11:25:34





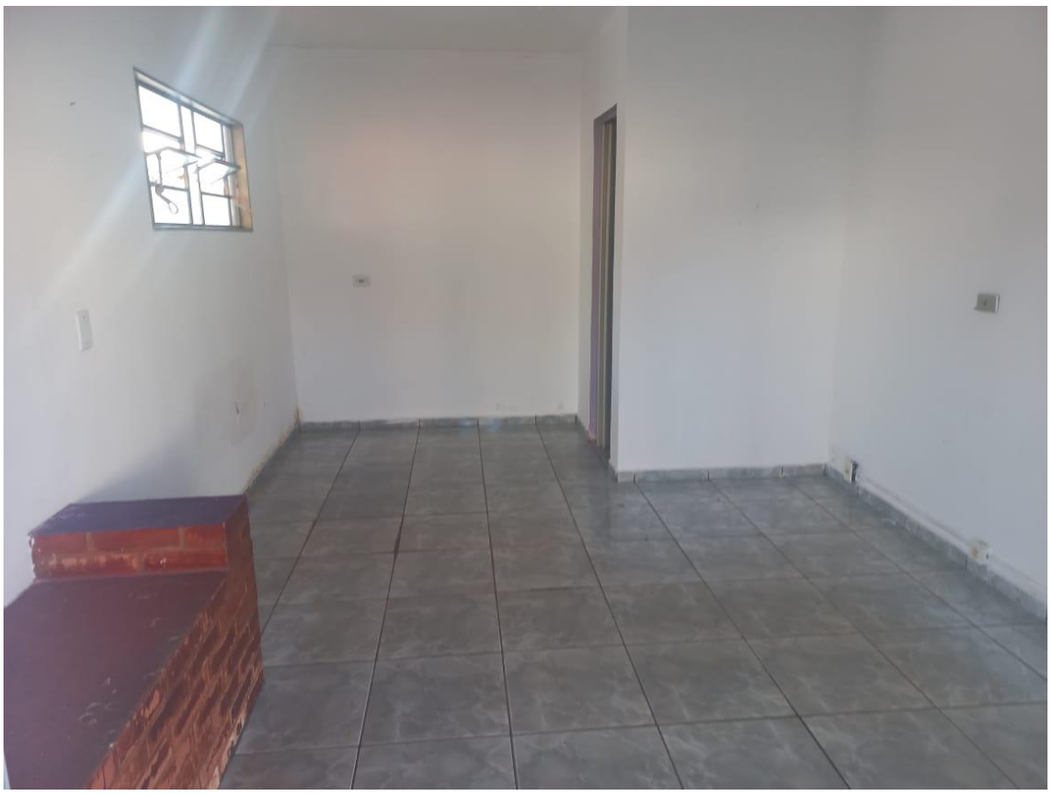
Valor: R$ 66.917,83Tribunal de Justiça do Estado de GoiásDocumento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/04/2024 19:26:23Assinado por ISA TEIXEIRA DE CASTRO:39463168168Localizar pelo código: 1
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
NERÓPOLIS - VARA CÍVEL
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 30/09/2026 11:25:34

Valor: R$ 66.917,83Tribunal de Justiça do Estado de GoiásDocumento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/04/2024 19:26:23Assinado por ISA TEIXEIRA DE CASTRO:39463168168Localizar pelo código: 1
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
NERÓPOLIS - VARA CÍVEL
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 30/09/2026 11:25:34

A seguir, fachada da CASA 02 (BARRACÃO), do imóvel em avaliação.



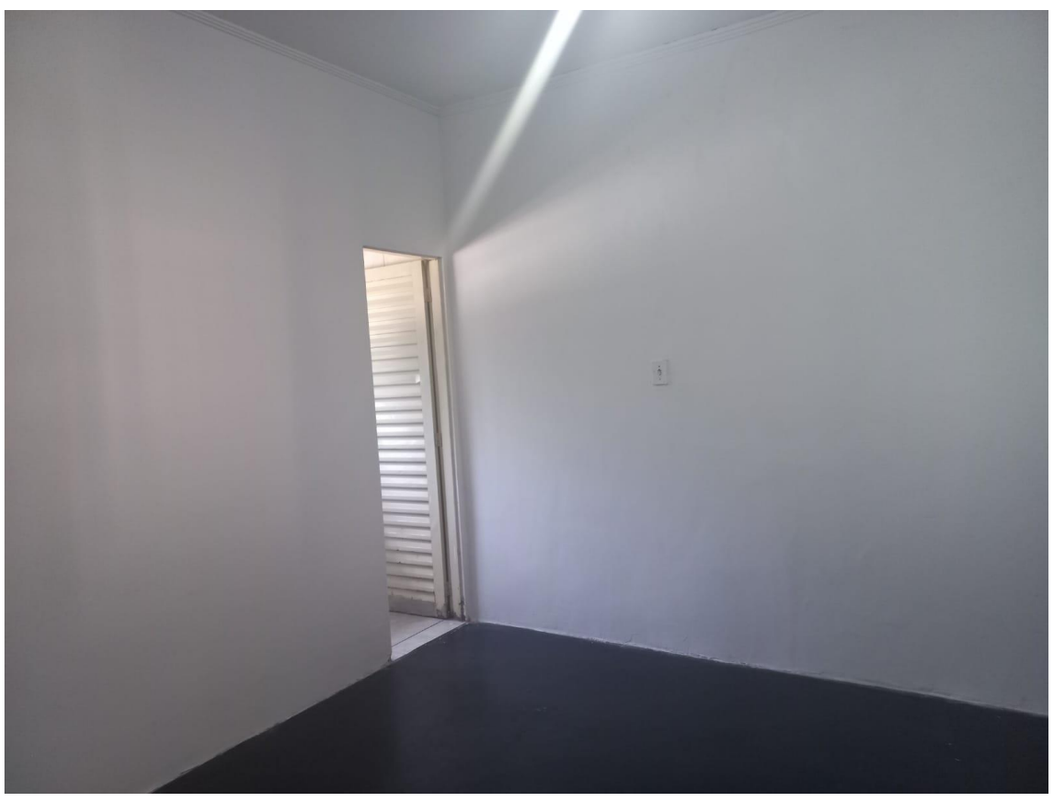






Valor: R$ 66.917,83Tribunal de Justiça do Estado de GoiásDocumento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/04/2024 19:26:23Assinado por ISA TEIXEIRA DE CASTRO:39463168168Localizar pelo código: 1
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
NERÓPOLIS - VARA CÍVEL
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 30/09/2026 11:25:34





Valor: R$ 66.917,83Tribunal de Justiça do Estado de GoiásDocumento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/04/2024 19:26:23Assinado por ISA TEIXEIRA DE CASTRO:39463168168Localizar pelo código: 1
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
NERÓPOLIS - VARA CÍVEL
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 30/09/2026 11:25:34





Valor: R$ 66.917,83Tribunal de Justiça do Estado de GoiásDocumento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/04/2024 19:26:23Assinado por ISA TEIXEIRA DE CASTRO:39463168168Localizar pelo código: 1
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
NERÓPOLIS - VARA CÍVEL
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 30/09/2026 11:25:34

Valor: R$ 66.917,83Tribunal de Justiça do Estado de GoiásDocumento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/04/2024 19:26:23Assinado por ISA TEIXEIRA DE CASTRO:39463168168Localizar pelo código:
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
NERÓPOLIS - VARA CÍVEL
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 30/09/2026 11:25:34

05/- DOCUMENTAÇÃO.

- FOI APRESENTADO PELO SOLICITANTE LAUDO DE AVALIAÇÃO DATADO EM 07/02/2024, COM O NUMERO DE MATRICÚLA Nº 2.447, DEVIDAMENTE REGRISTADO NO C.R.I. DE NERÓPOLIS, GOIÁS.

06/ - CARÁCTERIASTICAS E INFRA-ESTRUTURAS DA REGIÃO.

ILUMINAÇÃO: Existente.

ENERGIA ELÉTRICA: Existente.

TELEFONE: Existente.

ÁGUA: Existente.

COLETA DE LIXO: Existente.

TRANSPORTE COLETIVO: Existente.

COMÉRCIO: Existente

TOPOGRAFIA: plana

PAVIMENTAÇÃO: Existente.

OFERTAS DA REGIÃO

Aproximadamente 100(cem) metros do imóvel objeto desta avaliação foi vendido, recentemente, uma casa residencial de 184,00m² de área de terreno por 180.000,00(cento e oitenta mil reais).

ABSORÇÃO PELO MERCADO: O imóvel possui grande valor de mercado por ter um terreno grande e de esquina; por estar localizado em bairro muito tradicional da cidade; por estar próximo de comércios e ter uma excelente localização.

Processo: 0140007-35.2004.8.09.0112
Movimentacao 77 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 02.avaliacaorosamariateodoropereira.pdf - Pag.14/14

Valor: R$ 66.917,83Tribunal de Justiça do Estado de GoiásDocumento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/04/2024 19:26:23Assinado por ISA TEIXEIRA DE CASTRO:39463168168Localizar pelo código:
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
NERÓPOLIS - VARA CÍVEL
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 30/09/2026 11:25:34

07/- DOS CRITÉRIOS.

OS CRITÉRIOS PARA APROPRIAÇÃO DO REAL VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO EXIGIU INICIALMENTE A ELABORAÇÃO DE PESQUISAS DE OCORRÊNCIAS DE MERCADO, RELATIVOS À OFERTA DE IMÓVEIS NAS PROXIMIDADES BUSCANDO-SE UMA COLETA MAIOR DE DADOS. DESENVOLVIDA ATRAVES DE DIVERSOS CONTATOS JUNTO AOS CORRETORES AUTÔNOMOS, DESPREZANDO-SE INFORMAÇÕES INCOMPLETAS E INCONSISTENTES.

08/- DAS CONDIÇÕES DOS BENS AVALIADOS.

A SITUAÇÃO ATUAL DO IMÓVEL AVALIADO É DE BOM ESTADO DE CONDIÇÕES DE USO E CONSERVAÇÃO.

09/- CONCLUSÃO.

CONSIDERANDO OS QUESITOS ACIMA, CONCLUIMOS QUE O IMÓVEL AVALIADO TEM SEUS VALORES EM:

380.000,00 (TREZENTOS E OITENTA MIL REAIS), JÁ INCLUSO O VALOR DA CASA Nº1, Nº 2(BARRACÃO) E DO TERRENO.

PARA UMA VENDA FORÇADA, DOS BENS AVALIANDO ADOTAMOS UMA DEDUÇÃO DE 10%(DEZ POR CENTO).

O PRESENTE TRABALHO FUNDAMENTA-SE:

- Na documentação fornecida pelo interessado.

- Nos elementos constatados no local da vistoria do imóvel vistoriado.

- Os dados obtidos juntos aos agentes do mercado imobiliário, todos tomados como de boa fé e confiáveis.

SEM MAIS CONSIDERAÇÕES A RELATAR, FIRMO E ASSINO O PRESENTE LAUDO.

NERÓPOLIS, 02 DE ABRIL DE 2024.

EDSON RIBEIRO VIANA – CRECI 28079