



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE GOIÁS**

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I - OBJETIVO

A presente avaliação foi ordenada pelo Dr. Mark Yshida Brandão, MM. Juiz Federal da 7ª Vara da Seção Judiciária do Estado de Goiás, através de mandado expedido nos autos do processo eletrônico (PJE) nº 0035092-30.2012.4.01.3500, que a União Federal (Fazenda Nacional) move em desfavor de PPS Indústria e Comércio de Alimentos Ltda., com a finalidade de avaliar o bem descrito em certidão de matrícula.

II – CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO

IMÓVEL: apartamento de nº 408 do bloco 1, no 4º andar ou 3º pavimento do empreendimento “Residencial Solar Golden II”, com a área total construída de 80,86 m², sendo 57,50 m² de área total privativa, assim distribuída: 45,00 m² para o apartamento e 12,50 m² para vaga de garagem; 23,36 m² de área de uso comum; e 62,33 m² de área equivalente de construção; correspondendo-lhes a uma fração ideal de 44,64 m² ou 0,7751% da área total do terreno; o qual está edificado sobre a chácara 72, situada no loteamento denominado “Sítios Santa Luzia”, no município de Aparecida de Goiânia/GO, com a área de 5.760,00 m²; medindo 96,00 metros de frente para a Av. W-5; pelos fundos 96,00 metros com a Rua X-26; pelo lado direito 60,00 metros com a chácara 71; e pelo lado esquerdo mede 60,00 metros com a chácara 73; em conformidade com a certidão de matrícula que acompanhou o mandado, datada de 03/02/2022. O bem penhorado está registrado no Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas da Comarca de Aparecida de Goiânia/GO sob o nº 200.688.

III - METODOLOGIA

Considerando que foram encontradas três ofertas de apartamentos no mesmo condomínio do bem avaliando e tendo em vista que nele as unidades habitacionais são padronizadas, o que confere homogeneidade para o quadro amostral, foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado.

IV – VISTORIA

Aos vinte e quatro dias do mês de março do ano de 2023, por volta das 11h50min, compareci à Av. W-5, chácara 72, Condomínio Residencial Solar Golden II, bloco I, apartamento 408, Sítios Santa Luzia, Aparecida de Goiânia/GO, identifiquei o imóvel a ser avaliado e, conforme o regramento





**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE GOIÁS**

estabelecido pelo CPC, efetuei a vistoria, acompanhado da Sra. Vitória Régia Maria Borges da Silva, locatária, adotando os procedimentos e critérios descritos na ABNT NBR 14653 (Norma Técnica Brasileira - Avaliação de Bens).

O imóvel avaliando está localizado em uma zona predominantemente residencial, dotada de boa infraestrutura urbana, apresentando o logradouro todos os serviços públicos básicos, tais como pavimentação asfáltica, meio-fio, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica, rede de água e esgoto, coleta de resíduos sólidos e transporte coletivo. Não há área de lazer no condomínio edilício, o qual é composto por quatro blocos (I, J, K e L), com quatro pavimentos cada um e oito apartamentos por andar, totalizando 128 unidades habitacionais. O bloco I tem idade aparente de dezesseis anos de construção e não é servido por elevadores. O apartamento tem utilização residencial, com uma vaga de garagem descoberta, localizada no térreo e identificada pelo numeral 72, apresentando a seguinte divisão interna: uma sala de estar conjugada com varanda, dois quartos, um banheiro social, uma cozinha e uma área de serviço; piso todo de cerâmica; laje sem forro; sem armário planejado; padrão construtivo médio. O estado de conservação é regular tanto para o edifício quanto para o apartamento avaliando.

V - DETERMINAÇÃO DO VALOR

Para determinar o valor do bem avaliando, comparou-se diretamente o preço de apartamentos efetivamente negociados ou ofertados à venda na região, com características e atributos similares, deduzida a oferta de euforia de 10%. Foram utilizadas as seguintes fontes de pesquisa de valores: informações de imobiliárias e corretores; placas de venda no entorno. A pesquisa de mercado foi realizada entre os dias 24 de março e 4 de abril de 2023 e concentrou-se em imóveis do próprio condomínio.

V.I - Imóveis Utilizados como Parâmetro

Foram encontradas três ofertas de apartamentos no Condomínio Residencial Solar Golden II, onde as unidades habitacionais são padronizadas quanto ao tamanho da área privativa, divisão interna e quantidade de vagas de garagem. Estes imóveis selecionados, a seguir discriminados, foram utilizados como parâmetro, conferindo homogeneidade para o quadro amostral:

- a) um apartamento de nº 308 do bloco I (3º andar): ofertado à venda por meio de placa no local, com o seguinte telefone para contato: (62) 99243-1579. Telefonei e atendeu o anterior proprietário (Ivan), o qual informou que o bem havia sido vendido há cerca de três meses por R\$ 100.000,00;





**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE GOIÁS**

- b) um apartamento de nº 406 do bloco L (4º andar): ofertado à venda por meio de placa no local, com o seguinte telefone para contato: (65) 98145-6589. Telefonei e atendeu o anterior proprietário (Josué), o qual informou que o bem havia sido vendido há alguns dias por R\$ 120.000,00;
- c) um apartamento no pavimento térreo do bloco L: ofertado à venda por meio de placa no local, com o seguinte telefone para contato: (62) 99261-1522. Telefonei e atendeu o corretor de imóveis Luís, o qual informou que o bem é oferecido no valor de R\$ 145.000,00; valor com decréscimo de 10% (oferta de euforia): R\$ 130.500,00.

V.II – Cálculo

IMÓVEL "a"	R\$ 100.000,00
IMÓVEL "b"	R\$ 120.000,00
IMÓVEL "c"	R\$ 130.500,00
TOTAL	R\$ 350.500,00
MÉDIA ARITMÉTICA	R\$ 116.833,33

Aplicada a média aritmética simples, considerando que as amostras ficaram dentro do intervalo amostral arbitrado de 15% para mais ou para menos, obteve-se o valor médio do apartamento no Condomínio Residencial Solar Golden II, com semelhantes características do bem avaliando.

VI – CONCLUSÃO

Importa a presente avaliação o montante total arredondado de **R\$ 117.000,00 (cento e dezessete mil reais)**.

VII – ENCERRAMENTO

Nada mais havendo para constar, lavrei o presente laudo em três páginas, todas por mim assinadas.

Goiânia/GO, 5 de abril de 2023.

AGONCÍLIO DA SILVA MOREIRA FILHO
Oficial de Justiça Avaliador Federal
Matrícula 80210

