



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE IPAMERI

Processo 0268191-69.2017

Requerente: Leandro Vaz Da Fonseca

Requerido: Márcio Tomazini

Mandado: 6159522

LAUDO DE VISTORIA

Aos dezessete dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e cinco, por volta das 11h30, efetuei a vistoria do imóvel, adotando os procedimentos e critérios descritos a seguir:

- uma gleba rural denominada Fazenda Boa Esperança, situada neste município, com área total de 331,20,18 ha de terras de campos e culturas, isto é 68,43 alqueires goianos, objeto da matrícula n. 4.492, junto ao Cartório de Registros de Imóveis de Ipameri, nesta Comarca, com as dividas e confrontações já mencionadas na respectiva certidão acosta nos autos.

Referida propriedade situa-se à margem direita da Rodovia GO-020, sentido BR-050 Pires do Rio, neste município.

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.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE IPAMERI

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.

Thiago Porto Gonçalves
Oficial de Justiça Avaliador
Matrícula n. 5117216



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE IPAMERI

Processo 0268191-69.2017

Requerente: Leandro Vaz Da Fonseca

Requerido: Márcio Tomazini

Mandado: 6159522

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL¹

Aos dezessete dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e cinco, eu, Oficial de Justiça Avaliador infra-assinado, em cumprimento ao mandado em epígrafe, procedi a avaliação do imóvel abaixo transcrito:

- Descrição do Imóvel²

uma gleba rural denominada Fazenda Boa Esperança, situada neste município, com área total de 331,20,18 ha de terras de campos e culturas, isto é 68,43 alqueires goianos, objeto da matrícula n. 4.492, junto ao Cartório de Registros de Imóveis de Ipameri, nesta Comarca, com as divisas e confrontações já mencionadas na respectiva certidão acosta nos autos.

¹ Laudo de Avaliação elaborado de acordo com o art. 872, do Código de Processo Civil.

² Art. 872, inciso I, do Código de Processo Civil



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE IPAMERI

Referida propriedade situa-se à margem direita da Rodovia GO-020, sentido BR-050 Pires do Rio, neste município.

- Perspectiva de Mercado³

Atualmente, neste município, o mercado imobiliário encontra-se estável, havendo equilíbrio entre oferta e procura, com leve tendência no aumento dos preços.

- Avaliação do imóvel com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor do bem através de tratamento técnico de atributos dos elementos comparáveis, constituintes de uma amostra representativa de dados do mercado imobiliário. As características da amostra coletada devem ser, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda evidência disponível.

Objetivando simplificar o modelo matemático para fins de cálculo do valor do bem avaliando, será considerado que as amostras coletadas no mercado possuem atributos tão semelhantes aos do imóvel avaliando, que suas variáveis, que explicarão a formação do preço do imóvel, serão sua área, sua destinação e sua localização.

³ ABNT NBR 14.653-1, Item 7.7.2



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE IPAMERI

- Identificação do Valor de Mercado

Avalio a gleba de terras com área de 331,20,18 ha de terras de campos e culturas, em R\$15.036.561,72 (quinze milhões e trinta e seis mil e quinhentos e sessenta e um reais e setenta e dois centavos), considerando o valor de R\$45.400,00 (quarenta e cinco mil e quatrocentos reais) o hectare.

assinado eletronicamente

Thiago Porto Gonçalves
Oficial de Justiça Avaliador
Matrícula n. 5117216



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE IPAMERI

- REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

HENDAWY, Asmaa AbduAllah. OFICIAL DE JUSTIÇA: Competências, Atribuições e Responsabilidades. 1ª Edição. Curitiba, PR. Ed. Juruá, 2018.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-1: Avaliação de Bens Imóveis Parte Geral: São Paulo. 2001.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, NBR 14653-2: Avaliação de Bens Imóveis Urbanos: São Paulo. 2011.

BRASIL. Lei 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Brasília, DF. 2015.

FAGA, Dominique Pierre. Curso de Avaliação de Bens. Edição 2014. SP, Ed. Diário das Leis. 2014.