



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

COMARCA DE CALDAS NOVAS – OFICIAL DE JUSTIÇA 05

LAUDO DE AVALIAÇÃO

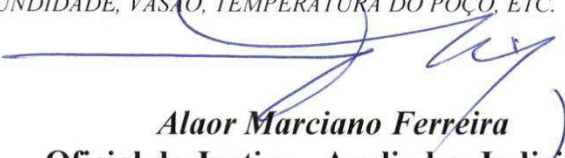
Aos três (03) dias do mês de novembro (11) do ano dois mil e vinte e dois (2022), nesta cidade e Comarca de Caldas Novas, Estado de Goiás, eu, oficial de justiça que abaixo assina, em cumprimento ao respeitável mandado nº. 220586726, extraído dos Autos de Carta Precatória nº. 5609415-37.2021.8.09.0024 de origem dos Autos Principais nº. **0034389-90.2010.8.07.0001**, ajuizado na 2ª Vara Cível de Brasília, Distrito Federal em que DAVIDSON DANIEL OLIVEIRA ALVES move em desfavor de TROPICAL TERMAS CLUBE, dirigi-me aos endereços necessários e, após as formalidades legais efetuei a **AVALIAÇÃO** do imóvel, “Um terreno para construção urbana, que constitui da Quadra nº **14**, do loteamento denominado “JARDIM ROMA”, nesta cidade...” **atualmente com benfeitorias**, “...medindo: 124,00m de frente para a Rua R; pelo lado direito, 93,00m com frente para a Rua C; pelo fundo, 113,00m com frente para a Rua Q; e, pelo lado esquerdo, 94,90m com frente para a Rua A, perfazendo uma área de **13.149,00m²**”. Que o imóvel encontra-se em área valorizada, em razão de estar localizado em bairro adjacente ao centro da cidade, possui ruas pavimentadas, calçada e meio-fio, redes de água tratada e energia elétrica. Que sobre o imóvel é onde encontra-se estabelecido o tradicional “TROPICAL THERMAS CLUBE II”, que existe ponto de localização marcado no site do Google Maps, cercado de muro trabalhado em arte decorativa com cimento, com aproximadamente **1.000,00m²** de construção (soma das divisas do imóvel mais a altura do muro); no interior do imóvel encontram-se: edificação em alvenaria com aproximadamente **700,00m²** de construção em regular estado de conservação, composta por escritório, portaria, cozinha, banheiros, jardim japonês, etc. O clube conta com quatro piscinas termais, dois ofurôs, duas saunas com banheiro e vestuário, uma lanchonete com banheiros, dois toboáguas, área de camping, várias palmeiras imperiais e plantação de mudas de côco da Bahia, uma piscina de ondas, um rio lento, bar molhado, um palco, espaço infantil, etc. Que o **AVALIO** da seguinte forma: o metro quadrado do terreno, considerando também o paisagismo(palmeiras imperiais, grama e mudas) por R\$ 850,00(oitocentos e cinquenta reais); o muro, considerando o acabamento artístico por R\$ 110.000,00(cento e dez mil reais); o metro quadrado da construção/escritório por R\$ 1.000,00(mil reais); o Clube que foi recentemente todo reformado e nele

Valor: R\$ 1.902.126,81
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CALDAS NOVAS - 1ª VARA CÍVEL
Usuário: JULIANO DE PAULA DIAS - Data: 25/05/2023 15:10:26

construído piscina de água termal de ondas artificiais que utiliza-se de maquinário valioso para geração das ondas, rio lento, bar molhado, palco, espaço infantil, etc... por R\$ 4.000.000,00(quatro milhões de reais). Valor total da avaliação **R\$ 15.986.650,00 (QUINZE MILHÕES, NOVECENTOS E OITENTA E SEIS MIL E SEISCENTOS E CINQUENTA REAIS)**. E, para constar lavrei o presente Laudo de Avaliação que lido e achado conforme vai devidamente assinado.

OBSERVAÇÃO 1: O MÉTODO UTILIZADO PARA A AVALIAÇÃO FOI PELA MÉDIA DE PREÇO OBTIDA JUNTO A CONCEITUADOS CORRETORES IMOBILIÁRIOS QUE ATUAM NA CIDADE, ALÉM DO CONHECIMENTO TÉCNICO DESTE SERVIDOR.

OBSERVAÇÃO 2: A ÁGUA TERMAL QUE O CLUBE UTILIZA VEM DO POÇO ARTESIANO Nº. 80 EM NOME DA EMPRESA JALINA THERMAS MINERAÇÃO LTDA QUE SE ENCONTRA LOCALIZADO NAS DEPENDÊNCIAS DO IMÓVEL AVALIADO, PORTANTO O VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL NÃO LEVOU EM CONSIDERAÇÃO O VALOR DO POÇO ARTESIANO, POR ESTAR EM NOME DE UMA OUTRA EMPRESA E FALTAR CONHECIMENTO TÉCNICO DESTE SERVIDOR PARA AVALIAR O REFERIDO POÇO, POIS PARA UMA CORRETA AVALIAÇÃO SÃO NECESSÁRIOS EQUIPAMENTOS APROPRIADOS PARA MEDIR PROFUNDIDADE, VASÃO, TEMPERATURA DO POÇO, ETC.


Alaor Marciano Ferreira
Oficial de Justiça - Avaliador Judiciário