



Comarca de Nerópolis

Mandado.....: 6264970

Processo.....: 5260170-60.2021.8.09.0112

Promovente.....: MIRIAN CARDOSO PENA 058.815.996-40

Promovido(a).....: MAURÍCIO ANTÔNIO FALEIROS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos vinte e três dias do mês de janeiro de dois mil e vinte e seis (23/01/2026), às 07h40min, compareci ao endereço indicado, onde fui recebida pelo Sr. Maurício Antônio Faleiros, o qual permitiu meu o acesso às lojas comerciais, porém impediu o ingresso nas residências, alegando que sua genitora, Sra. Odete, de 84 anos de idade estava no local e não possui condições emocionais para lidar com a situação, afirmando que eventual intervenção policial poderia agravar seu estado de saúde. Diante do ocorrido, levo o fato ao conhecimento do Juízo. Considerando que a residência apresenta características construtivas simples, antiga, semelhantes às das edificações comerciais do mesmo imóvel, procedi à avaliação com base nas condições observadas e nos elementos disponíveis.

FINALIDADE DO LAUDO

Cumprimento de ordem judicial.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do bem.

DESCRIÇÃO DO BEM:

Uma Casa para comércio, anexo uma residência, sendo dita Casa situada á esquina da Rua João Stival, desta cidade, esquina com a Avenida Presidente Kennedy, contando a mesma Casa, 06 (seis) cômodos, dos quais 02 (dois) para comércio e 04 (quatro) para residência, sendo toda construída de tijolos, madeiramento serrado, coberta de telhas francesas, piso encimentado, casa assinalada com o nº 54 (cinquenta e quatro) e seu respectivo terreno medindo 16 (dezesseis) metros de frente igual dimensão de largura no fundo por 40 (quarenta) metros de frente ao fundo, seguindo pelo alinhamento da Avenida Presidente Kennedy; com 640,00m² (seiscentos e quarenta vírgula zero zero metros quadrados), confrontando-se ao nascente com propriedade de José Ferreira de Assis, ao poente com a Avenida Presidente Kennedy; ao norte com propriedade ou Espólio de José Lopes do Amaral e ao sul com a Rua João Stival, por onde tem 16 (dezesseis) metros de frente.

MATRÍCULA

Certidão da Matrícula nº 3.708 do Cartório Mauro Velasco (Cartório de Registro Geral de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas da Comarca de Nerópolis-GO).

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Observa-se que os imóveis possuem acesso à energia elétrica, iluminação pública, rede de internet, transporte coletivo. Possui uma excelente localização, na mais importante área comercial da Cidade, próximo à Delegacia, Posto de Saúde, Bancos, Hospital, Clínicas médicas e odontológicas, laboratórios, farmácias.

Endereço: Imóvel localizado na Avenida JK, nº 925, centro, Nerópolis

CARACTERIZAÇÃO DE TERRENO

Área do Terreno: 640m²

Utilização atual: Residencial e Comercial.

Área residencial: uma cozinha, três quartos, uma sala, dois banheiros, uma área de serviço e uma garagem, de acordo com as informação do Sr. Maurício Faleiros.

Área comercial:

Uma sala comercial, contendo um banheiro; Uma sala comercial, contendo um banheiro; Uma sala comercial, contendo um banheiro e um barracão no fundo (Sr. Maurício informou que há uma sala, uma cozinha, dois quartos e um banheiro); Uma sala comercial, contendo três banheiros e uma cozinha;

VISTORIA

Em vistoria, observei que os imóveis possuem construção em Alvenaria, antiga, com umidade recorrente, infiltração nas paredes, mofo; instalações elétricas antigas e expostas; cobertura metálica funcional e piso irregular; forro em PVC, alinhado, porém com marcas de umidade e infiltração; piso externo irregular; piso em cerâmica interno, portas e janelas em metal e vidro; portas de aço de enrolar;

Em relação ao estado de conservação das benfeitorias, de acordo com o Método *Ross-Heideck*, verifica-se que se encontram no nível F, entre reparo simples e importantes.

MÉTODO DE AVALIAÇÃO

Pela aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerando imóveis similares na região, avalio o imóvel em R\$ R\$ 990.470,00 (novecentos e noventa mil e quatrocentos e setenta reais).

FOTOS









