



Número: **0001385-87.2009.8.07.0004**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **1ª Vara Cível do Gama**

Última distribuição : **25/07/2019**

Valor da causa: **R\$ 220.954,90**

Processo referência: **0001385-87.2009.8.07.0004**

Assuntos: **Pagamento, Locação de Imóvel**

Objeto do processo: **SISTJ**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
BROTO CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - ME (EXEQUENTE)	
	RAFAEL NONATO FERREIRA FONTINELE (ADVOGADO)
MARCIA ADRIANE CARRILHO MARQUES (EXECUTADO)	
	ILSE SILVIA RIBEIRO DO VAL (ADVOGADO)
PPS INDUSTRIA E COMERCIO DE ALIMENTOS LTDA (EXECUTADO)	
	JUCELIO FLEURY JUNIOR (ADVOGADO)

Outros participantes	
MARLUCIA KATIA CARRILHO MARQUES (INTERESSADO)	
	AGEU CAVALCANTE LEMOS JUNIOR (ADVOGADO)
CESAR AUGUSTO BAGATINI (LEILOEIRO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
129335660	27/06/2022 18:15	01.laudo de avaliação do imóveis 2022	Outros Documentos

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEIS URBANO.

1- INTRODUÇÃO:

Visa o presente parecer, atendendo a solicitação do Dr. Rafael Nonato Ferreira Fontinele, a atualizar preço dos imóveis de matrículas : 28.963, 2.434 22.386, avaliados por mim em 01/06/2018.

2- RELAÇÃO DOS IMÓVEIS:

Um lote de terras para construção urbana de número 11 da quadra 17, situado à Rua 31, setor Fama, nesta Capital, com área de 348,40 m². Matrícula 28.963 do CRI da 2ª Circunscrição de Goiânia, GO.

Um lote de terras de número 21, da quadra 17, situado à Rua 6, setor Fama, nesta Capital, com área de 333,00 m². Matrícula 22.386 do CRI da 2ª Circunscrição de Goiânia, GO.

Um lote de terras de número 18 da quadra 17, situado à Rua 6, setor Fama, nesta Capital, com área de 321,60m². Matrícula 2.434 do CRI da 2ª circunscrição de Goiânia, GO.



3- METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

Método comparativo direto de dados de mercado.

4- Análise IMOBILIÁRIA :

Os lotes de números 11 e 21 da quadra 17 continuam lembrados juntamente com os lotes 1,3,6,8,9,10,22, 23 e 24, junto a prefeitura de Goiânia, tendo todas suas áreas construídas, sendo um andar no subsolo, que é a garagem do supermercado e, outro andar no térreo, onde ainda funciona um supermercado da rede Store Supermercado.

O setor é muito bem localizado, já tendo sido mais valorizado porque a Av. Bernardo Sayão, Setor Centro oeste (antigo setor Fama), era o polo de confecções em Goiânia, hoje já não é mais.

O lote de nº 18, continua com uma casa residencial construída em dois pavimentos e galpão no fundo, em regular estado de conservação, contendo no pavimento térreo: sala, lavabo, copa, cozinha, área de serviço, despensa, banheiro e um galpão pequeno com três portas de aço. No piso superior tem quatro quartos, sendo dois suítes, banheiro social e sacada. Na frente da casa há ainda uma central de gás que abastece o supermercado.



5- VISTORIA:

A vistoria foi realizada em 14 de fevereiro de 2022, onde fui acompanhado pelo gerente do supermercado Sr. Lindomar Gabriel e pela locatária do sobrado Srª Marta Batista da Silva.

6- CONCLUSÃO:

Para obter o valor de mercado dos imóveis foi considerado as áreas dos terrenos, localização, destinação, áreas edificadas, preços ofertados em sites de vendas de imóveis (OLX, ZAP IMÓVEIS, VIVA REAL), Bem como consulta com os corretores,

Fabio Botelho - CRECI-GO nº 9736,

Regeane Lopes – CRECI-GO nº 4763.

Chegando uma conclusão que os mesmos não tiveram os valores ,muito sobrestados devido o comercio local ter sofrido com as restrições impostas pela pandemia de covid, causando fechamento de vários comércio, bem como já citado, o polo de confecções de Goiânia que antes era localizado na AV. Bernardo Sayão e seus arredores no Setor Centro Oeste mudou para a região conhecida como 44, setor Norte Ferroviário. E desde esta mudança a região vem sofrendo retração em seu comércio.

O bairro é bem servido de rede de água, iluminação, asfalto, telefonia, fica próximo a região central de Goiânia.

Imóvel de matrícula 28.963, avalio em R\$840.000,00 (oitocentos e quarenta mil reais).



Imóvel de matrícula 22.386, avalio em R\$803.250,00
(oitocentos e três mil e duzentos e cinquenta reais).

Imóvel de matrícula 2.434, avalio em R\$472.500,00
(quatrocentos setenta dois mil e quinhentos reais).

Goiânia 15 de fevereiro de 2022.



André Luiz de Aquino Tormim

CRECI 5ª Região nº 9.124

COFECI/CNAI nº 5586

Telefone: (62)999531487

e-mail: andretormim1@hotmail.com







