



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

COMARCA DE NOVO GAMA

Conj. 11HC, Rua 09, BK 101A, Qd. 13 – Novo Gama. Telefone: (61) 3110 - 2200

SALA DOS OFICIAIS DE JUSTIÇA

AUTO DE AVALIAÇÃO

Na data de **23/07/2025, às 15h00min**, em cumprimento ao mandado de nº **5154293**, expedido nos autos de nº **0001377-34.2013.8.09.0160**, me desloquei ao endereço situado na rua 28, Secção D-31, Conjunto 2HI, Casa 20, Núcleo Habitacional, Novo Gama/GO, e, lá estando, **efetuei a avaliação do imóvel ali existente, qual seja:**

- 01 (um) imóvel residencial urbano, com área total de aproximadamente 226m² (duzentos e vinte e seis metros quadrados), havendo nele uma edificação, a qual se encontra em péssimo estado geral de conservação (em estado de abandono). Trata-se de uma casa com área total construída de aproximada de **70m²**, e é composta por 1 (uma) cozinha, 1 (uma) sala, 3 (três) quartos, 1 (um) banheiro social e uma área de lavanderia nos fundos. A **referida edificação conta com** laje de teto apenas em alguns cômodos, e onde há, apresenta rachaduras relevantes. Em relação ao **acabamento**, a edificação encontra-se em péssimo estado de uso e conservação, sendo que o piso é revestido por revestimento cerâmico consideravelmente danificado pela ação do tempo. As paredes, por sua vez, encontram-se com a pintura consideravelmente danificada, apresentando sinais de infiltração severa e mofo. **Quanto ao telhado**, este é composto por madeira e telhas de fibrocimento, em mau estado de conservação. No que se refere à **estrutura da edificação**, ainda que este Oficial de Justiça não detenha conhecimento técnico para a realização de um estudo de patologias da construção civil, foi possível constatar que se trata de uma edificação antiga (aparentando ter mais de 30 anos de edificada), com diversos sinais de infiltração tanto no telhado quanto nas paredes e pisos.

De modo geral, a edificação principal encontra-se em péssimo estado de conservação, atualmente inapta a habitação, estando em estado de abandono.

O referido bem conta com **via pavimentada, água encanada, rede elétrica e iluminação pública. Encontra-se há uma distância de aproximadamente 500 metros dos comércios básicos como supermercados, açougues, padarias, escolas e hospitais/postos de saúde.**

Ao se analisar o seu valor de mercado do imóvel avaliado, deve-se levar em consideração critérios como **a localização do bem em relação ao Município**, a **realidade econômica da região**, e ainda a questão de **oferta e demanda**.

a) **Em relação ao Município**, nota-se que **o bem encontra-se no centro**, que é composto pelo Núcleo Habitacional Conjunto 1HI, 2HI, 11HC e 12HC.

b) Em relação ao **Centro**, o bem se encontra e um das regiões mais desenvolvidas do município, além de estar relativamente próximo ao Centro Comercial do bairro Pedregal (1 km), região em que encontram-se os imóveis com maior demanda e, por consequência, de maior valor.

c) Já quanto à **realidade econômica da região**, se trata de uma região com índice de desenvolvimento humano relativamente baixo, de modo que a edificação contida no imóvel se encontra no padrão médio dos demais daquela região, se tratando de uma edificação de padrão econômico médio.

d) Por fim, deve-se analisar as questões da **oferta de demanda** de bens imóveis similares na região. De acordo com a realidade econômica da região há uma alta demanda por imóveis que se encontram no programa “Minha Casa, Minha Vida”, o que não é o caso do imóvel avaliado tanto devido o padrão quanto por se tratar de imóvel usado. Por esta razão busquei informações junto a Corretores de Imóveis neste Município de Novo Gama e a informação que obtive é a de que imóveis com edificação de **padrão médio na** a região é de R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais). Todavia, reafirmo que o imóvel avaliado encontra-



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

COMARCA DE NOVO GAMA

Conj. 11HC, Rua 09, BK 101A, Qd. 13 – Novo Gama. Telefone: (61) 3110 - 2200
SALA DOS OFICIAIS DE JUSTIÇA

se em estado de abandono, e inapto a habitação neste momento. Logo, ao se analisar tais circunstâncias, em especial a necessidade de reparo do piso, revestimentos, esquadrias, portas, janelas, louças e pias etc, pode-se presumir que, para a realização dos reparos, é necessário o investimento de aproximadamente R\$60.000,00 (sessenta mil reais).

Dito isso, considerando o estado atual do imóvel, o valio em R\$90.000,00 (noventa mil reais).

CONCLUSÃO

Dito isso, considerando as características supracitadas, após consultar corretores imobiliários da região e **adotando o método comparativo**, constatei que o valor venal atual do imóvel descrito é de **R\$90.000,00 (noventa mil reais)**.

O referido é verdade e dou fé.

Novo Gama/GO, 25 de julho de 2025

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Max Spindola de Ataides', is written over a large, faint oval shape that serves as a signature line.

MAX SPINDOLA DE ATAIDES
Oficial de Justiça Avaliador
Mat. 5200432