

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Processo nº: 0031402-50.2017.8.09.0011  
Classe: Execução de Título Extrajudicial  
Vara: 5ª Vara Cível da Comarca de Aparecida de Goiânia/GO

---

### 1. IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO REGISTRAL DO IMÓVEL

Trata-se de unidade imobiliária autônoma, consistente no APARTAMENTO nº 203, do BLOCO O, localizado no primeiro andar ou 2º pavimento, integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGUAS CLARAS, situado na Avenida Brasil, Setor Belo Horizonte, município de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás.

O imóvel encontra-se registrado sob a matrícula nº 213.246, do Cartório de Registro de Imóveis de Aparecida de Goiânia/GO.

A unidade possui:

Área privativa aproximada: 51,35 m<sup>2</sup>

Área comum: correspondente às partes de uso comum do condomínio

Área total construída aproximada: 74,92 m<sup>2</sup>

Fração ideal do terreno: conforme constante do registro imobiliário

A unidade confronta-se internamente com as demais unidades e áreas comuns do edifício, integrando condomínio edilício regularmente constituído, cujas confrontações gerais do terreno constam descritas no respectivo memorial de incorporação arquivado no cartório competente.

---

### 2. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

A avaliação foi realizada pelo método comparativo direto de dados de mercado, consistente na análise de valores praticados em imóveis equivalentes, situados na mesma região ou em áreas imediatamente adjacentes, com características semelhantes quanto à destinação, padrão construtivo e inserção urbana.

Foram utilizados anúncios públicos veiculados em portais imobiliários de ampla circulação, refletindo valores atuais de mercado.

---

### 3. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS COMPARÁVEIS

Comparável 01

Apartamento em condomínio residencial

Setor Belo Horizonte – Aparecida de Goiânia/GO

Área aproximada: 60 m<sup>2</sup> a 70 m<sup>2</sup>

Valor anunciado: R\$ 235.000,00

Fonte: Viva Real

#### Comparável 02

Apartamento em condomínio fechado

Região da Avenida Brasil – Aparecida de Goiânia/GO

Área aproximada: 65 m<sup>2</sup> a 75 m<sup>2</sup>

Valor anunciado: R\$ 250.000,00

Fonte: ZAP Imóveis

#### Comparável 03

Apartamento residencial

Região adjacente ao Setor Belo Horizonte – Aparecida de Goiânia/GO

Área aproximada: cerca de 70 m<sup>2</sup>

Valor anunciado: R\$ 260.000,00

Fonte: Imovelweb

---

#### 4. ANÁLISE

Os dados coletados evidenciam que imóveis residenciais com tipologia semelhante, inseridos em condomínio e localizados na região da Avenida Brasil, apresentam faixa de valores compatível com o montante ora adotado.

Observa-se que há variações decorrentes de estratégia de precificação, tempo de exposição no mercado e condições específicas de cada oferta.

Assim, considerando a localização urbana consolidada, a metragem registrada, a natureza condominial do imóvel e os valores efetivamente praticados no mercado local, adota-se valor compatível com a realidade mercadológica atual.

---

## 5. CONCLUSÃO – VALOR DO IMÓVEL

Diante do exposto, FIXO o valor de mercado do imóvel descrito nos autos em:

R\$ 248.000,00 (duzentos e quarenta e oito mil reais)

Valor que representa o preço médio de mercado para imóveis residenciais equivalentes na região, em condições normais de oferta e procura.

Foram realizadas 2 diligências.

Aparecida de Goiânia, 10 de fevereiro de 2026.

Guilherme França Serpa

Oficial de Justiça