



**PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE GOIÂNIA**

AUTO DE AVALIAÇÃO

Dados do Processo:

Protocolo n.: 5341107-75.2023.8.09.0051
Juízo do Feito: Comarca de Goiânia – 5ª UPJ Varas Cíveis
Requerente: Valdivina Moreira Borges e Divino Eterno Fernandes
Requeridos: Magna Maria Fernandes e outros

1. Introdução e finalidade

Em cumprimento ao respeitável mandado de nº 4424622, o presente auto tem por finalidade a identificação do valor de mercado referente a um imóvel localizado na Rua 244, Qd. 69, Lt. 08, nº 58, St. Coimbra, nesta Capital, cuja área total do lote é de 390,00m², registrado sob a matrícula de nº 64.087 no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO, sendo 13,00m de frente; 13,00m de fundo com o lote 11; 30,00m pelo lado direito, dividindo com o lote 10; 30,00m pelo lado esquerdo, dividindo com o lote nº 06.

2. Documentação

A presente avaliação leva em consideração a Certidão da Matrícula de Registro do Imóvel que se encontra em parte anexa ao mandado datada de 30 de maio de 2023.

3. Vistoria e características do bem a ser avaliado

A vistoria foi realizada na data de 18/03/2024, às 10:15h e foi acompanhada pela Sra. Magna Maria Fernandes e pela Sra. Tânia Lee Fernandes, ora promovidas, que residem no imóvel e autorizaram a minha entrada no mesmo.

No lote está edificada uma casa com alpendre, sala compartilhada, cozinha, três quartos, dois banheiros sociais, área de serviço e uma sala de tv. Parte do piso é em taco de madeira bastante desgastado e outra parte é em cimento queimado. A casa é forrada com laje e apresenta diversos focos de infiltração nas paredes e teto com pintura descascada.

O imóvel também possui um barracão nos fundos que possui um banheiro



externo, dois quartos, sala, cozinha e área de serviço. O piso é no cimento queimado e não possui forro, salvo nos quartos onde há forro pvc.

Ambas as edificações são antigas e se encontram em péssimo estado de conservação, apresentando diversas infiltrações e necessitando de reparos na pintura, no piso, nas portas e teto.

O imóvel possui ótima localização por estar em um bairro próximo a escolas, pontos de transporte público, supermercados e grande variedade de comércio. Não foi possível precisar a quantidade exata de área construída no imóvel por não haver meios de fazer essa metragem no momento da diligência e não constar na matrícula do imóvel a averbação destas construções.

4. Metodologia de Avaliação

Será utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado para determinação do valor do imóvel, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14653-1 e NBR 14653-2. Segundo tal método, a avaliação tomará como base a comparação direta com os preços existentes no mercado tendo como parâmetro bens semelhantes ao avaliado, denominados estes de paradigmas ou amostras.

4.1 Pesquisa de valores (amostras)

O levantamento de dados a seguir tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o bem avaliado esteja inserido, contemporâneas à data e referência do laudo de avaliação.

As amostras colhidas foram levantadas em sites de venda de imóveis urbanos na data de 11/04/2025 e estão localizadas no mesmo setor do imóvel a ser avaliado.

	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3
Anunciante	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-setor-coimbra-bairros-goiania-com-garagem-450m2-venda-RS600000-id-2724882781/	https://www.62imoveis.com.br/imovel/casa-4-quartos-venda-setor-coimbra-goiania-go-rua-211-978159	https://www.zapiimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-area-de-servico-setor-coimbra-goiania-go-340m2-id-2778294414/
Endereço	Av. Perimetral, Setor Coimbra	Rua 211, Setor Coimbra	Rua 274, Setor Coimbra
Área do terreno	450,00 m²	296,00 m²	340,00 m²
Valor anunciado	R\$ 600.000,00	R\$ 446.000,00	R\$ 550.000,00



ciado			
Valor do m² por área do terreno	R\$ 1.333,33	R\$ 1506,75	R\$ 1.617,64

4.2 Do Tratamento de dados das amostras colhidas

Os valores de tais amostras por metro quadrado de área dos terrenos serão somados e divididos por 3 e chegaremos a um valor de R\$ 1.485,90. Descontado o valor de 5% (cinco por cento) de regateio, que corresponde ao fato dos anúncios serem levemente majorados pelos anunciantes, chegaremos a um valor final de R\$ 1.411,60.

Considerando a área total do terreno do imóvel de 390,00 m² multiplicada pelo valor de R\$ 1.411,60 obtido acima chegaremos ao valor final de R\$ 550.524,00 (quinhentos e cinquenta mil e quinhentos e vinte e quatro reais).

5. Avaliação

Diante do que foi exposto, avalio o imóvel localizado na Rua 244, Qd. 69, Lt. 08, nº 58, St. Coimbra, nesta Capital em **R\$ 550.524,00 (quinhentos e cinquenta mil e quinhentos e vinte e quatro reais).**

O referido é verdade e dou fé.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

Julliana Ferreira Resende
Oficiala de Justiça Avaliadora nº 479

