



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS

Comarca de Crixás

Vara Cível (62) 3365-1923 comarcadecrixas@tjgo.jus.br

HORÁRIO DE ATENDIMENTO: 12h às 18h

Mandado.....: 5948606
Processo.....: 5994261-61.2024.8.09.0038
Promovente.....: Edna Ferreira de Sousa
Promovido(a).....: José Francisco de Sousa Filho

AUTO DE AVALIAÇÃO - RETIFICAÇÃO E COMPLEMENTAÇÃO

No dia 26 de fevereiro de 2026 , às 12:50h, em cumprimento ao que ordenado pelo Meritíssimo Juiz de Direito, compareci no endereço indicado no mandado, nesta cidade e comarca, e, aí sendo, avaliei o seguinte imóvel:

Descrição - IMÓVEL: IMÓVEL:LOTE URBANO N° 3G da quadra 30 , com área de 231,42 m², situado à Viela Bambuzal, Bairro Vila São João, desta cidade de Crixás-Go.

Matrícula - Cartório de Registro de imóveis de Crixás, registrado na matrícula sob o n° 6245.

Benfeitorias e descrição do imóvel escriturado - trata-se de um imóvel residencial, térreo, apresentando pintura e fachada externa em mau estado de conservação, portas e janelas de veneziana com sinais de ferrugem, não possui cerâmicas e nem revestimento nas paredes, coberta com telha americana antiga, sem qualquer tipo de forramento. Apresenta alguns problemas estruturais, na parte do telhado e muros. A parte interna contém três



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS

Comarca de Crixás

Vara Cível (62) 3365-1923 comarcadecrixas@tjgo.jus.br

HORÁRIO DE ATENDIMENTO: 12h às 18h

quartos, sala única, um banheiro, cozinha e área aos fundos, que somam aproximadamente 110 m² de área construída, nesses cômodos as paredes são mais baixas e todo o piso é de ardósia ou de cimento batido. Na parte externa tem um quintal de terra utilizado como depósito de restos de materiais de construção, ferragens, madeiras e outros materiais diversos.

Fundos (fora da escritura do imóvel - parte incorporada e não documentada) - Fração de Lote de 113,75 m² (17,5m x 6,5m) que, segundo o promovido, foi adquirido em 2012 do vizinho do fundo, mas não possui escritura e nem qualquer tipo de documentação. Nesse pedaço está construída uma galeria pluvial de 1,5m x 17m, obra finalizada em fevereiro de 2016, segundo o Sr. José Francisco, e que contribui para evitar erosão quando há acúmulo de água no alto da serra. Observando as divisas dos muros e as metragens, infere-se que de fato trata-se uma área incorporada ao imóvel original e escriturado. Todavia, para fins de avaliação é preciso considerar que a referida área não está devidamente documentada.

Ocupação - Na diligência fui recepcionado pelo Sr. Jose Francisco de Sousa Filho e sua atual companheira Patrícia. No imóvel, além dos dois, mora uma criança de aproximadamente 4 anos de idade.

Avaliação - Considerando os métodos presentes na ABNT NBR 14653 para avaliação de imóveis, verifiquei que o mais adequado para



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS

Comarca de Crixás

Vara Cível (62) 3365-1923 comarcadecrixas@tjgo.jus.br

HORÁRIO DE ATENDIMENTO: 12h às 18h

realidade local seria a combinação do Método Evolutivo e o Método de Vistoria e Estado de Conservação para avaliar o preço de mercado do imóvel e o Método Comparativo Direto para avaliar o valor de locação do imóvel, tendo em vista que não há imóveis comparáveis idênticos na região, isto porque, os imóveis objetos de comparação, possuem estruturas, tamanhos, formatos bastantes distintos uns dos outros.

Após pesquisa comparativa de preços no mercado imobiliário desta cidade, a localidade e histórico do imóvel, o acesso, as características do bem, e os materiais empregados no imóvel e seu estado de conservação, **AVALIO** o imóvel acima descrito da seguinte forma:

a) **imóvel escriturado registrado na matrícula sob o nº 6245:** R\$ 150.423,00 (CENTO E CINQUENTA MIL QUATROCENTOS E VINTE E TRÊS REAIS) - considerando 650 reais o metro quadrado da área total 231,42 m², que possui área não construída e área residencial construída com estrutura e benfeitorias básicas e desgastadas;

b) **Fundos (fora da escritura do imóvel - fração de lote incorporada e não documentada) :** R\$ 45.500 (QUARENTA E CINCO MIL E QUINHENTOS REAIS) - considerando 400 reais o metro quadrado da área total de 113,75 m², que possui área não construída e área predominantemente construída com uma galeria pluvial que evita a erosão do solo e funciona como passagem de água, principalmente nos períodos de enchentes;



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS

Comarca de Crixás

Vara Cível (62) 3365-1923 comarcadecrixas@tjgo.jus.br

HORÁRIO DE ATENDIMENTO: 12h às 18h

c) **VALOR TOTAL DO IMÓVEL** (imóvel escriturado registrado na matrícula sob o nº 6245 + Fundos - Fração de Lote incorporada e não documentada): **R\$ 195.923,00 (cento e noventa e cinco mil novecentos e vinte e três reais).**



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS

Comarca de Crixás

Vara Cível (62) 3365-1923 comarcadecrixas@tjgo.jus.br

HORÁRIO DE ATENDIMENTO: 12h às 18h

Avaliação do Valor do Aluguel:



Casa localizada em frente - Viela Bambuzal, Quadra 30, Lote 3-J, Vila São João - com 3 quartos - padrão similar, porém forrada e com cerâmicas, quintal menor - Valor pago Aluguel pelo inquilino Jhony: R\$ 1.000,00.



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS

Comarca de Crixás

Vara Cível (62) 3365-1923 comarcadecrixas@tjgo.jus.br

HORÁRIO DE ATENDIMENTO: 12h às 18h



Casa localizada em frente - Viela Bambuzal, Quadra 30, Lote 3-K, Vila São João - com 2 quartos - padrão similar, porém forrada e com cerâmicas, quintal menor, estrutura mais recente - Valor pago Aluguel pelo inquilino: R\$ 1.000,00.

Após pesquisa comparativa de preços no mercado imobiliário desta cidade, a localidade e histórico do imóvel, o acesso, as características do bem, e os materiais empregados no imóvel e seu estado de conservação, **AVALIO O VALOR DO ALUGUEL EM: R\$ 850 reais.**

GUSTAVO CATULIO CUNHA

Oficial de Justiça Avaliador
Assinatura eletrônica



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS

Comarca de Crixás

Vara Cível (62) 3365-1923 comarcadecrixas@tjgo.jus.br

HORÁRIO DE ATENDIMENTO: 12h às 18h

EM ANEXO- FOTOS DO IMÓVEL



GALERIA PLUVIAL



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS

Comarca de Crixás

Vara Cível (62) 3365-1923 comarcadecrixas@tjgo.jus.br

HORÁRIO DE ATENDIMENTO: 12h às 18h



GALERIA PLUVIAL



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS

Comarca de Crixás

Vara Cível (62) 3365-1923 comarcadecrixas@tjgo.jus.br

HORÁRIO DE ATENDIMENTO: 12h às 18h



DIVISA DO MURO - PARTE ESCRITURADA E PARTE NÃO DOCUMENTADA



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS

Comarca de Crixás

Vara Cível (62) 3365-1923 comarcadecrixas@tjgo.jus.br

HORÁRIO DE ATENDIMENTO: 12h às 18h



FRAÇÃO DE LOTE NÃO DOCUMENTADA - 17,5 M X 6,5M



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS

Comarca de Crixás

Vara Cível (62) 3365-1923 comarcadecrixas@tjgo.jus.br

HORÁRIO DE ATENDIMENTO: 12h às 18h



ÁREA NÃO CONSTRUÍDA - PARTE ESCRITURADA



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS

Comarca de Crixás

Vara Cível (62) 3365-1923 comarcadecrixas@tjgo.jus.br

HORÁRIO DE ATENDIMENTO: 12h às 18h





PODER JUDICIÁRIO

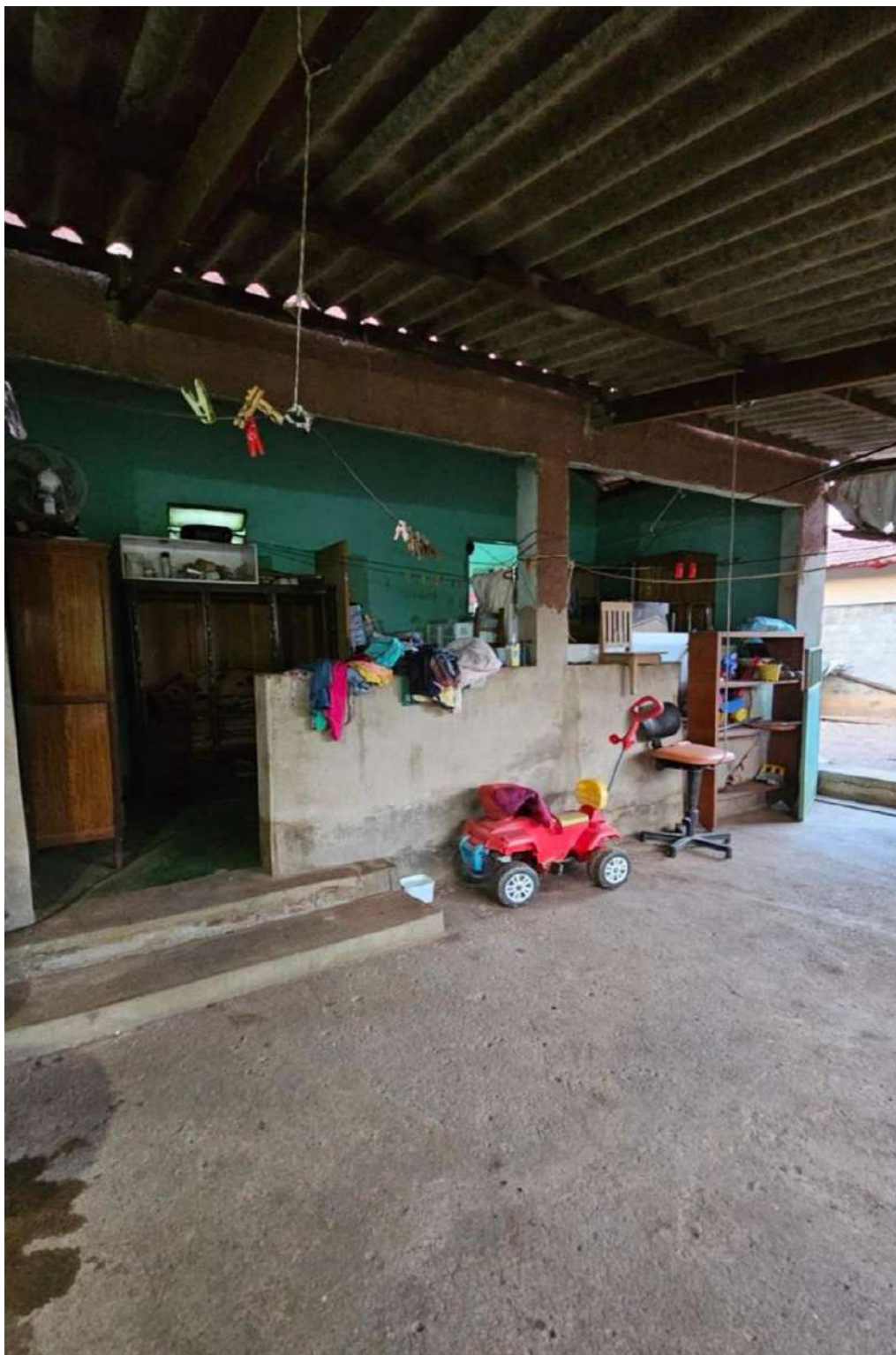
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS

Comarca de Crixás

Vara Cível (62) 3365-1923 comarcadecrixas@tjgo.jus.br

HORÁRIO DE ATENDIMENTO: 12h às 18h





PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS

Comarca de Crixás

Vara Cível (62) 3365-1923 comarcadecrixas@tjgo.jus.br

HORÁRIO DE ATENDIMENTO: 12h às 18h





PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS

Comarca de Crixás

Vara Cível (62) 3365-1923 comarcadecrixas@tjgo.jus.br

HORÁRIO DE ATENDIMENTO: 12h às 18h





PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS

Comarca de Crixás

Vara Cível (62) 3365-1923 comarcadecrixas@tjgo.jus.br

HORÁRIO DE ATENDIMENTO: 12h às 18h





PODER JUDICIÁRIO

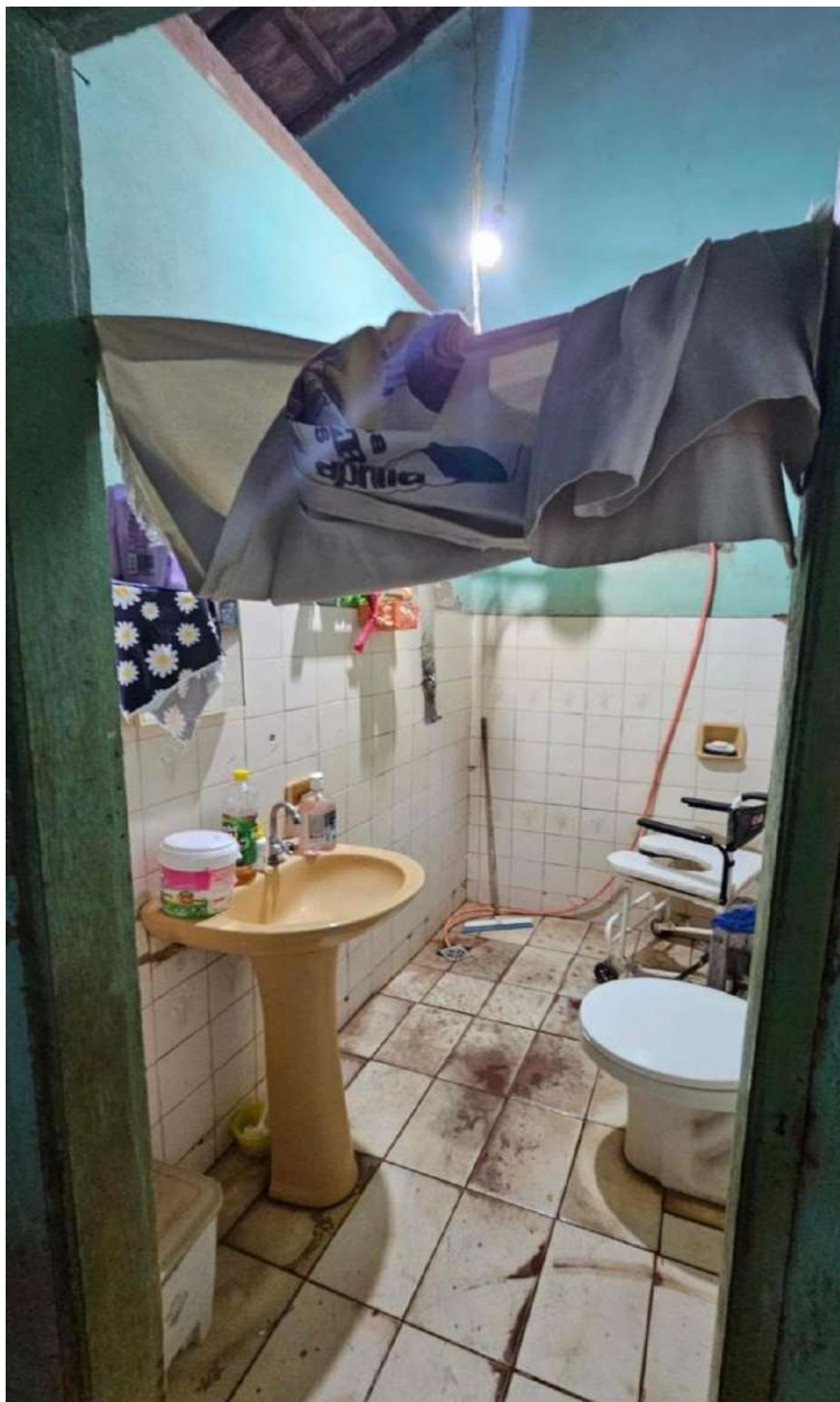
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS

Comarca de Crixás

Vara Cível (62) 3365-1923 comarcadecrixas@tjgo.jus.br

HORÁRIO DE ATENDIMENTO: 12h às 18h





PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS

Comarca de Crixás

Vara Cível (62) 3365-1923 comarcadecrixas@tjgo.jus.br

HORÁRIO DE ATENDIMENTO: 12h às 18h





PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS

Comarca de Crixás

Vara Cível (62) 3365-1923 comarcadecrixas@tjgo.jus.br

HORÁRIO DE ATENDIMENTO: 12h às 18h





PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS

Comarca de Crixás

Vara Cível (62) 3365-1923 comarcadecrixas@tjgo.jus.br

HORÁRIO DE ATENDIMENTO: 12h às 18h





PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS

Comarca de Crixás

Vara Cível (62) 3365-1923 comarcadecrixas@tjgo.jus.br

HORÁRIO DE ATENDIMENTO: 12h às 18h

