

PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Comarca de Goiânia - Oficiais de Justiça

AUTO DE AVALIAÇÃO

Mandado: 5983604

Processo: 0024899-68.2009.8.09.0051

Promovente: CONDOMINIO EDIFICIO ACAIACA

Promovido: BEATRIZ COSTA DE GODOI

Endereço: RUA 82, PRACA CIVICA (ED. ACAIACA), apto 801, Condomínio Edifício Acaiaca, 14, CENTRO, GOIÂNIA - GO, CEP 74083-010

Imóvel: Matrícula n.º 40.183 (R-4-40.183-G), perante o Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição de Goiânia, qual seja, fração ideal de 1/38 avos do lote 1-51-49, da quadra 31, rua 10, esquina com a Praça Cívica, Setor Central, Goiânia/GO.

Aos quinze (14) dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e cinco (2025), às 15h00min, procedi à avaliação do imóvel situado no endereço mencionado nos autos, passando a relatar o seguinte:

1. Características do Imóvel

Trata-se de um apartamento residencial com área construída privativa de 148 m², com a seguinte divisão interna:

- **Divisão interna do apartamento:** Sala para dois ambientes, 3 quartos (sendo uma suíte), 1 banheiro social, cozinha e área de serviço integradas, e dependência completa de empregada (banheiro e quarto de empregada).
- **Vagas de Garagem:** Direito a 1 vaga de garagem.

Especificações de Acabamento e Conservação:

- **Pisos e Revestimentos:**
 - O piso e o revestimento da cozinha/área de serviço, banheiro de empregada, despensa e banheiro da suíte são originais, mas encontram-se em bom estado de conservação.
 - O banheiro social sofreu alterações no piso, que se encontra em bom estado de conservação.
 - O piso da sala é misto (parte taco e parte cerâmica), ambos malconservados (comprometidos).

- O piso dos quartos é de taco, em bom estado de conservação (demandando apenas revitalização/sinteco).
- **Armários:** Armários de madeira, malconservados, demandando restauração.
- **Paredes:** As paredes estão conservadas.
- **Instalações:** Não foi possível averiguar as condições das partes elétrica e hidráulica.

2. Estado Geral de Conservação

O imóvel, em sua totalidade, apesar de não ter sido reformado ou modernizado, encontra-se em bom estado de conservação, necessitando, contudo, de reparos pontuais e modernização.

3. Características do Condomínio e Localização

O bem está localizado no Setor Central de Goiânia.

- **Edifício:** Construído na década de 1940, o que demanda maior manutenção. Não possui área de lazer e conta com portaria presencial.
- **Infraestrutura Recente:** Segundo informação da síndica, a parte elétrica do condomínio foi trocada no ano passado.
- **Valor Médio do Condomínio:** Gira em torno de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais).
- **Localização e Mercado:** A localização é central e bem servida, embora o metro quadrado na região esteja atualmente desvalorizado em comparação com outros bairros da capital.

4. Metodologia de Avaliação

O método utilizado foi o comparativo com imóveis da região, com características semelhantes, ponderando o estado de conservação do bem e as especificidades do condomínio.

Ressalta-se que neste valor não estão incluídas eventuais comissões de corretagem.

5. Conclusão e Valor

Diante do exposto, avalio o imóvel em: **R\$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais).**

As fotos do imóvel, que comprovam o estado de conservação descrito, são anexos indissociáveis deste auto de avaliação.

Dou fé.

Goiânia, 15 de novembro de 2025.

Isadora Maria Melo Crispim
Oficiala de Justiça Avaliadora

FOTOS DO IMÓVEL



entrada da sala



sala



sala/copa



sala/copa



cozinha/área de serviço



dormitório serviço



banheiro serviço



corredor



quarto 1



banheiro social



quarto 2



quarto 2



suíte



banheiro suíte



banheiro suíte