



PODER JUDICIÁRIO ESTADO DE GOIÁS

COMARCA DE APARECIDA DE GOIÂNIA

Mandado: 5527870

Processo: 5840717-48.2023.8.09.0051

Promovente: MUNDO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO
PADRONIZADO

Promovido: GISLLOHAYNE LOPES BORGES

DESTINATÁRIO: GISLLOHAYNE LOPES BORGES

Endereço: Avenida 100-A, 0, Apto 404, Blc 11, Condomínio Residencial Buriti Sereno, QD.
355, LT 03,, JARDIM BURITI SERENO, APARECIDA DE GOIÂNIA, GO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos **12/09/2025** dias do mês de **SETEMBRO** de **2024** , às **10:30h** , em cumprimento ao mandado acima descrito, dirigi-me ao seguinte endereço INDICADO NO MANDADO E procedi a avaliação do imóvel lá localizado, passo a avaliar:

OBJETO: Endereço: Avenida 100-A, 0, Apto 404, Blc 11, Condomínio Residencial Buriti Sereno, QD. 355, LT 03,, JARDIM BURITI SERENO, APARECIDA DE GOIÂNIA, GO

CARACTERÍSTICAS / VISTORIA (fotos em anexo)

Descrição do Imóvel

Trata-se de um imóvel residencial localizado no **setor Jarim dos Buritis** Aparecida de Goiânia, composto por:



Tipo: Apartamento residencial

Composição: 02 (dois) quartos, sala integrada com cozinha, 01 (um) banheiro social

Estado de conservação: Regular, apresentando pintura antiga/necessidade de manutenção.

Durante a vistoria realizada, verificou-se que o apartamento apresenta condições regulares de habitabilidade, entretanto evidencia-se ausência de reformas ou manutenções recentes. As paredes internas demonstram desgaste natural, com pintura antiga e sinais de envelhecimento, aparentando que o imóvel nunca recebeu revitalização significativa desde sua construção. O piso e demais acabamentos, embora funcionais, encontram-se em padrão básico e sem atualizações. Esses aspectos impactam no valor de mercado, colocando o bem em patamar inferior ao de unidades similares recentemente reformadas.

MÉTODO DE AVALIAÇÃO UTILIZADO:

Método de Avaliação: Para a presente avaliação foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Valores de Mercado**, considerado adequado para imóveis residenciais, no qual o valor do imóvel é estimado a partir de imóveis com características semelhantes e localizados na mesma região. Esse método baseia-se na coleta de valores de mercado obtidos em em consultas a portais de venda de imóveis.

Pesquisa e Cálculo do Valor de Mercado: A partir de pesquisa realizada em sites de venda de imóveis e anúncios na região, foram identificados valores para imóveis com características e localização similares ao imóvel em questão, mesmo condomínio. Constatou-se a existência de variação nos preços praticados na região, no mesmo condomínio, considerando unidades de tipologia semelhante (apartamentos de 02 quartos, sala/cozinha e banheiro). Diante da variação encontrada, **optou-se pela adoção do menor valor identificado nas pesquisas**, em razão das condições físicas do imóvel vistoriado, que apresenta estado de conservação regular, sem reformas ou manutenções recentes, o que reduz seu potencial de valorização em comparação a outras unidades semelhantes. (cotação em anexo)

VALOR DA AVALIAÇÃO: Por todo o exposto, avalio o imóvel no valor de 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) .

Aparecida de Goiânia-GO, datado e assinado eletronicamente.

Jannaina Patrícia Pereira

Oficiala de Justiça Avaliadora

Assinado e datado digitalmente

