



1. Objetivo do laudo. Imóvel objeto da avaliação. Zona e logradouro^{1 2}

a. Objetivo do laudo

O presente laudo destina-se a estabelecer o valor de mercado do imóvel penhorado nos autos do processo retro indicado, por determinação do MM. Juiz de Direito da 5ª UPJ das Varas Cíveis, da Comarca de Goiânia-GO.

b. Identificação e descrição do imóvel objeto da avaliação

O imóvel objeto do presente laudo de avaliação trata-se daquele constante da matrícula nº 219.001 do Cartório de registro de imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia-GO, sendo um apartamento de nº 203, localizado no pavimento superior do Bloco I, Residencial Margarida, situado à Rua JC-316, Bairro Residencial Jardins do Cerrado VII, Goiânia/GO.

Segundo a certidão de matrícula acostada aos autos, o imóvel possui área privativa de 41,630 m². No local também constatei que se trata de construção de **padrão baixo, referência R8-B da tabela Sinduscon-GO**, contendo 2 (dois) dormitórios, sala, banheiro, cozinha/área de serviço, aparentando ter cerca de quinze anos, em estado de conservação necessitando de reparos simples a importantes.

2. Perspectivas de mercado³

Atualmente, o mercado imobiliário encontra-se estável, havendo certo equilíbrio entre oferta e procura, com leve tendência de baixa nos preços. Em pesquisa nas imobiliárias locais constatei que existem diversos imóveis anunciados à venda por período superior a seis meses.

3. Data da vistoria⁴

A visita no local foi realizada em 06/08/2025, às 07:40 horas, porém não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel, uma vez que ele se encontrava fechado. Segundo informações da Sra. Zélia, vizinha residente no Apto. 204, Bl. I, não há morador no imóvel há cerca de 6 meses. Ela ainda informou que todos os apartamentos do condomínio possuem o mesmo tamanho e quantidade de cômodos.

4. Método avaliatório e definição de valor de mercado⁵

Segundo dispõe a ABNT na norma NBR 14653-1, em seu item 7.5, a metodologia aplicada deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível, preferir o **método comparativo direto de dados de mercado**, conforme estipulado em 8.3.1. Segundo esse último item da citada norma, o método comparativo direto de dados de mercado **identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.**

¹NBR 14653-1, item 10.1

²Resolução Cofeci 1.066/2007, art. 5º, § 1º

³NBR 14653-1, item 7.7.2

⁴NBR 14653, item 7.3.1

⁵NBR 14653, itens 7.5 e 10.1



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

3

Desta forma, para a realização desta avaliação, foi efetuada uma pesquisa de mercado identificando imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel

avaliando, no mesmo bairro ou em bairros vizinhos e similares, de tal modo que a comparação seja possibilitada. Foram ponderados, ainda, os atributos por homogeneização para a formação de preços. Tal método é o chamado **comparativo direto de dados de mercado**.

5. Avaliação do imóvel

TABELA AMOSTRAL

Número da amostra	Bairro	Área do imóvel avaliando em m²	Valor pedido para venda	Valor do m² (1)
1	Jardins do Cerrado VII	45	R\$ 78.868,00	R\$ 1.894,49
2	Jardins do Cerrado VII	41	R\$ 75.305,00	R\$ 1.808,91
3	Jardins do Cerrado VII	50	R\$ 86.059,00	R\$ 2.067,23
4	Jardins do Cerrado VII	44	R\$ 79.066,00	R\$ 1.899,25

(1) Valor total pedido dividido pela quantidade de m² do imóvel

Número da amostra	Referências de localização dos imóveis da amostra
1	zapimoveis.com.br
2	go.olx.com.br
3	wiimoveis.com.br
4	vivareal.com.br

Item	Fatores de ponderação aplicados aos imóveis da amostra (em porcentagem)	Imóvel 1	Imóvel 2	Imóvel 3	Imóvel 4
1	Fator de ponderação	5%	5%	5%	5%
2	Profundidade do terreno	0%	0%	0%	0%
3	Fator de esquina	0%	0%	0%	0%
4	Melhoramentos públicos diversos:				
4.1	Rede de água	0%	0%	0%	0%
4.2	Rede de esgoto	0%	0%	0%	0%
4.3	Rede de energia elétrica	0%	0%	0%	0%
4.4	Galerias pluviais	0%	0%	0%	0%
4.5	Rede telefônica	0%	0%	0%	0%
4.6	Iluminação pública	0%	0%	0%	0%
4.7	Pavimentação	0%	0%	0%	0%
4.8	Guias e sarjetas	0%	0%	0%	0%
4.9	Transporte coletivo	0%	0%	0%	0%
4.10	Gás de rua	0%	0%	0%	0%
4.11	Fator topografia	0%	0%	0%	0%
Total do fator de moderação		5%	5%	5%	5%
Valor do metro quadrado		R\$1.894,49	R\$1.808,91	R\$2.067,23	R\$1.899,25
Valor do metro quadrado homogeneizado		R\$1.799,76	R\$1.718,46	R\$1.963,86	R\$1.804,28

Preço médio do metro quadrado	R\$ 1821,59
--------------------------------------	--------------------

¹NBR 14653-1, item 10.1

²Resolução Cofeci 1.066/2007, art. 5º, § 1º

³NBR 14653-1, item 7.7.2

⁴NBR 14653, item 7.3.1

⁵NBR 14653, itens 7.5 e 10.1



CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Tamanho do imóvel avaliando (m² de edificação)	41,63
Valor total do imóvel avaliando	R\$ 75.832,79
Margem de arredondamento (1%)	R\$ 758,32
Valor final arredondado do imóvel avaliando	R\$ 75.800,00
Limite de intervalo de confiança para cima (+10%)	R\$ 83.380,00
Limite de intervalo de confiança para baixo (-10%)	R\$ 68.220,00

6. Valor de mercado do imóvel

Diante do acima exposto, já considerada a margem de arredondamento de 1%,
AVALIO O IMÓVEL, EM R\$ 75.800,00. Sendo que é provável que seja comercializado dentro do intervalo de confiança, isto é, entre R\$ 83.380,00 e R\$ 68.220,00.

7. Encerramento

Em seguida, lavrei este laudo, composto por 04 (quatro) páginas rubricadas, assinado por mim, Oficiala de Justiça Avaliadora Judicial do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás.

O referido é verdade e dou fé.

Goiânia, 08 de agosto de 2025.

Ana Paula Caetana Campos Oliveira
Oficiala de Justiça Avaliadora Judicial nº 453

¹NBR 14653-1, item 10.1

²Resolução Cofeci 1.066/2007, art. 5º, § 1º

³NBR 14653-1, item 7.7.2

⁴NBR 14653, item 7.3.1

⁵NBR 14653, itens 7.5 e 10.1