

AVALIAÇÃO JUDICIAL DE IMÓVEL

Processo: 0221194-43.2005.8.09.0011

Classe: Execução Fiscal

Juízo: Vara da Fazenda Pública Estadual – Aparecida de Goiânia

Exequirente: Estado de Goiás

Executado: Marcos Carrijo de Oliveira

Mandado de Avaliação: 4474776

I – OBJETO DA AVALIAÇÃO

O imóvel a ser avaliado é o Lote 18 da Quadra 82 do loteamento “Jardim Dom Bosco – 2ª Etapa”, situado no município de Aparecida de Goiânia/GO, com área total de 373,20 m², confrontando-se da seguinte forma: frente de 12,00 metros com a Rua Virgilina Fernandes de Moraes; fundos de 12,00 metros com o lote 16; lado direito de 31,10 metros com o lote 19; e lado esquerdo de 31,10 metros com o lote 17.

II – DILIGÊNCIA REALIZADA

Em cumprimento ao mandado judicial, compareci ao endereço supracitado para proceder à avaliação do imóvel.

III – PESQUISA DE MERCADO

Para estimar o valor do imóvel, foram consultadas ofertas de imóveis similares no bairro Jardim Dom Bosco, em Aparecida de Goiânia/GO, com características semelhantes em termos de localização, metragem e tipologia. Abaixo, seguem alguns exemplos:

Casa na Rua Maria Celi da Cruz Macedo

Área construída: 80 m²

Quartos: 3

Banheiros: 2

Vagas de garagem: 2

Valor: R\$ 295.000

IPTU: R\$ 90

Fonte: Viva Real

Link: Casa na Rua Maria Celi da Cruz Macedo

Casa na Avenida Dão Cruz

Área construída: 112 m²

Quartos: 3

Banheiros: 3

Vagas de garagem: 2

Valor: R\$ 330.000

IPTU: R\$ 500

Fonte: Viva Real

Link: Casa na Avenida Dão Cruz

Casa na Rua Professor Alcides Ramos Jubé

Área construída: 100 m²

Quartos: 3

Banheiros: 2

Vagas de garagem: 3

Valor: R\$ 320.000

Fonte: Viva Real

Link: Casa na Rua Professor Alcides Ramos Jubé

Casa na Avenida Neuza de Jesus Macedo

Área construída: 85 m²

Quartos: 2

Banheiros: 2

Vagas de garagem: 2

Valor: R\$ 280.000

IPTU: R\$ 350

Fonte: Viva Real

Link: Casa na Avenida Neuza de Jesus Macedo

Casa na Rua Francisco Lauro dos Santos

Área construída: 90-100 m²

Quartos: 2

Banheiros: 1-2

Vagas de garagem: 1-4

Valor: R\$ 245.000

Condomínio: R\$ 100

IPTU: R\$ 100

Fonte: Viva Real

Link: Casa na Rua Francisco Lauro dos Santos

IV – CONCLUSÃO E VALOR ESTIMADO

Considerando as informações obtidas e os valores de mercado dos imóveis similares na região, estimo que o valor do imóvel objeto desta avaliação seja de **R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais)**.

V – OBSERVAÇÃO FINAL

Ressalto que, esta avaliação baseia-se exclusivamente em comparativos de mercado. Para uma estimativa mais precisa e técnica, é recomendável a nomeação de um perito avaliador judicial, conforme dispõe o artigo 465, do Código de Processo Civil. Apesar da recomendação, esta avaliação foi realizada com base nas melhores práticas disponíveis.

Aparecida de Goiânia, 23 de abril de 2025.

Guilherme Franca Serpa