



**Mandado.....:** 4287080  
**Processo.....:** 5363308-61.2023.8.09.0051  
**Classe .....**: Cumprimento de sentença  
**Promovido.....:** Emília José dos Santos  
Avaliação de imóvel

## VISTORIA E LAUDO DE AVALIAÇÃO

**Endereço do Imóvel avaliado:** Rua JC-302, quadra Q-24, Condomínio Camélia, apto A-202, Jardins do Cerrado VII, GOIÂNIA-GO

Aos **25 de fevereiro de 2025 às 15h02min**, sem êxito, pois ninguém atendeu ao meu chamado, mas segundo informações da funcionária da portaria, Sra. Radja, ela reside no local.

Aos **14 dias do mês de março de dois mil e vinte e cinco**, nesta Cidade e Comarca de Goiânia, Estado de Goiás, **às 8h56min.**, em cumprimento ao MANDADO DE AVALIAÇÃO, locomovi-me até o endereço supramencionado,

Assim, consoante o artigo o art. 870 e 872 do Código de Processo Civil e demais critérios para avaliação, assim procedi:

### **DESCRIÇÃO DO BEM (IMÓVEL), COM AS SUAS CARACTERÍSTICAS E**

#### **ESTADO DE CONSERVAÇÃO:**

Trata-se de um Apartamento nº 202, Bloco "A", localizado no pavimento superior do "RESIDENCIAL CAMÉLIA", com a seguinte divisão interna: SALA DE TV, 02 (DOIS) QUARTOS, BANHEIRO e COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO, com área total de 64,44413462m<sup>2</sup>, sendo 41,6300m<sup>2</sup> de área privativa e 22, 81413462m<sup>2</sup> de área comum, correspondendo-lhe a fração ideal de 94,4833m<sup>2</sup> ou 0,9615% da área urbana denominada QUADRA Q-24, sito a Rua JC-302, no RESIDENCIAL JARDINS DO CERRADO 7, registrado sob o número de matrícula 218.191, no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO.

Assim sendo, o imóvel possui estrutura em alvenaria, esquadrias de ferro, piso de cerâmico, instalação elétrica, instalação sanitária, acabamento interno e externo em pintura simples. Estado geral de conservação ruim.

### **DOS CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO:**



O Método utilizado para a avaliação é o **Comparativo de dados de mercado**, (ABNT traz na NBR n. 14.653-1) com um nível de **rigor normal** (5 paradigmas buscados em anúncios pela internet) e **posterior homogeneização**, consulta a corretor imobiliário, jornais de grande circulação, e arbítrio do avaliador (valorização ou depreciação do imóvel de até 15% consoante seu estado de conservação, localização e estrutura)<sup>1</sup>.

## **1. DA LOCALIZAÇÃO:**

O imóvel possui características residencial, sendo que possui infraestrutura e aparelhos públicos, conta com água-potável, esgoto, coleta de lixo, rede elétrica, telefônica, pavimentação, lazer, transporte coletivo, policiamento, escolas, supermercados, farmácias e padaria.

As avenidas para chegar ao local são de fácil acesso (Avenida Castelo Branco e GO-070).

## **2. CONSULTA A SITES, CORRETOR IMOBILIÁRIO, CREDENCIADO E IMOBILIÁRIAS, Jornal de Grande Circulação, Informação de moradores:**

### **2.1 CONSULTA A ANÚNCIO EM SITES E TRATAMENTO DOS DADOS:**

A) Paradigmas de imóveis anunciados na internet, na mesma região, (Consultas em 24/03/2025, links abaixo):

1. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-residencial-jardins-do-cerrado-7-bairros-goiania-com-garagem-50m2-venda-RS45000-id-2785727867/>

Anunciado por R\$ 45.000,00, sendo área útil de 50m<sup>2</sup>. Metro quadrado saindo por R\$ 900,00;

2. [https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/imoveis/r-79-999-apt-2q-quitado-goiania-go-1380486351?rec=a&lis=vi\\_web%7C1020%7Cwho\\_saw\\_also\\_saw%7C0](https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/imoveis/r-79-999-apt-2q-quitado-goiania-go-1380486351?rec=a&lis=vi_web%7C1020%7Cwho_saw_also_saw%7C0)

---

<sup>1</sup> Jesus Silva, Luis Cláudio de; Abdullah Hendawy, Asmaa. Oficiais de Justiça, Competências, Atribuições e Responsabilidades, Editora Juruá, (2018), p. 122-176.

