



PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Senador Canedo
Estado de Goiás
Sala dos Oficiais de Justiça

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA
COMARCA DE SENADOR CANEDO - ESTADO DE GOIÁS.

Mandado.....: 4647972

Processo.....: 5150400-48.2018.8.09.0174

Classe: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de
Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial

Promovente.....: Condomínio Residencial Palace São Francisco

Promovido(a).....: Uiara da Conceição Zandona

FLÁVIA PRISCILA MOREIRA SOARES

FERNANDES, Avaliadora Judicial da Comarca de Senador Canedo, Estado de Goiás, Matrícula nº 5203217, tendo efetuado as diligências necessárias para o cumprimento do trabalho que foi determinado e após estudos e pesquisas que se fizeram necessárias, venho apresentar as conclusões a que cheguei consubstanciadas no presente:

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Objetivo

O presente laudo tem por objetivo a avaliação do bem imóvel localizado na: Avenida Antônio Ferreira Maia, Quadra 27-R, Condomínio Residencial Palace São Francisco, Acesso João Miguel Neto, Casa 173, BAIRRO SÃO FRANCISCO II, SENADOR CANEDO GO, para estabelecer seu valor de mercado, de acordo com as Normas Brasileiras de Avaliação de Bens (NBR 14653-1) da ABNT e conforme previsto no Código de Processo Civil (artigos 464 e 873), conforme determinado na decisão do evento 153, processo nº **5150400-48.2018.8.09.0174**.

Preliminarmente:

A avaliação do bem imóvel seguiu as diretrizes estabelecidas pela NBR 14653-1 e NBR 14653-2, e outras normas aplicáveis, e esclareço que



PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Senador Canedo
Estado de Goiás
Sala dos Oficiais de Justiça

metodologia utilizada neste laudo é o Método Comparativo de Dados do Mercado¹, este método consiste em determinar o valor pela comparação com dados de mercado relativos a outros imóveis de características similares, homogêneos por fatores de correção, visando assim obter melhor valor para o atual contexto do mercado.

Os fatores de depreciação, conservação e potencial de valorização foram considerados na presente avaliação.

A pesquisa e a apuração do valor imobiliário contido no final do laudo, obedeceram ao critério de transação à vista, nesta data.

1 – Documentação

Certidão de matrícula do imóvel a ser avaliado - Matrícula nº 19.239 livro 2 Registro geral – ficha nº 01 - do REGISTRO DE IMÓVEIS DE SENADOR CANEDO - ESTADO DE GOIÁS.

Foi considerado por premissa como válidas e correta, as informações contidas na citada certidão, contendo as seguintes informações:

SERVENTIA DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SENADOR CANEDO			
19.239	LIVRO 2	REGISTRO GERAL - FICHA Nº	01
Matrícula	Senador Canedo,		14 de novembro de 2011
IMÓVEL: Uma fração ideal de 192,2368m ² , equivalente a 0,3519% do terreno, correspondente a CASA 173 , com a área total de 192,2323m ² , sendo: 42,25 metros quadrados de área de uso privativo coberto; 82,78 metros quadrados de área de uso privativo descoberto; e, 67,2023 metros quadrados de área de uso privativo descoberto; tendo a seguinte divisão interna: 01 (uma) sala, 01 (um) banheiro social, 02 (dois) quartos; e, 01 (uma) cozinha; localizada no CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PALACE SÃO FRANCISCO , na Quadra 27-R - APM-03 , situado na Avenida Antônio Ferreira Maia , no "BAIRRO SÃO FRANCISCO II" , nesta cidade, com a área total de 54.635,94 metros quadrados, medindo: 288,36 metros de frente pela Avenida das Flores; 101,85 + 25,00 + 15,15 + 25,00 + 160,00 metros de fundo, confrontando com a quadra 25, 26 e Avenida Antônio Ferreira Maia; D=91,910 (AC=34°11'42" R=154,000) + 64,73 + 51,78 + 42,99 metros, pelo lado direito, confrontando com a Avenida Oliveiros Ferreira Maia e APM-4; e, 182,51 metros pelo lado esquerdo, confrontando com a Gleba C - Fazenda Bonsucesso - O.F. Pecuária e Empreendimentos Ltda. PROPRIETÁRIO: - FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR , inscrita no CNPJ/MF nº. 03.190.167/0001-50 , representado, por força do parágrafo 8º, do artigo 2º e inciso VI do artigo 4º da lei nº. 10.188/2001, pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob forma de Empresa Pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº. 759 de 12.08.69, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04, lote 3/4, em Brasília-DF. TÍTULO AQUISITIVO: - Matriculado sob nº. 13.302; AV-03 da averbação da construção; e R-04 da Instituição do Condomínio, deste Cartório. Senador Canedo, 14 de Novembro de 2.011. Dou fé. Suboficial			

¹ **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:** O valor do imóvel foi estimado a partir da comparação com imóveis de características semelhantes, observando-se a localização, metragem, condições de conservação e padrão construtivo.



PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Senador Canedo
Estado de Goiás
Sala dos Oficiais de Justiça

2 – Vistoria

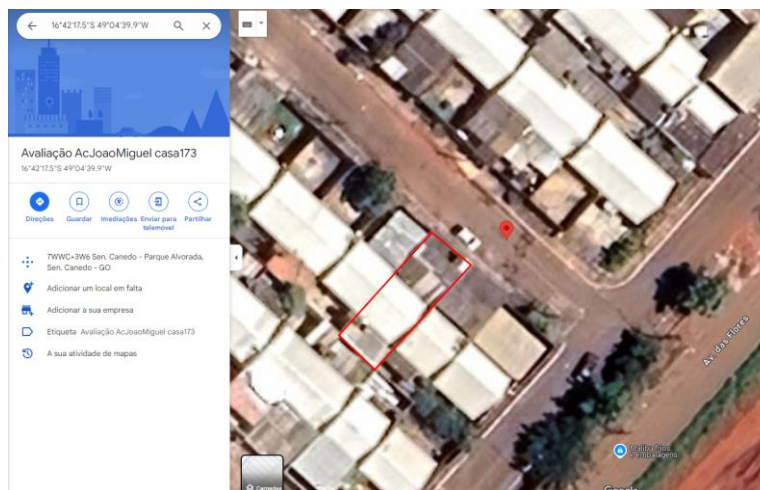
As diligências e as vistorias no local foi procedida na data de 09/04/2025 às 13h30, oportunidade em que fui atendida pela Sra. CARMINA SENA COQUEIRO, que informou ter comprado a casa da Uiara da Conceição Zandona em 2021. No local moram a Sra. CARMINA SENA COQUEIRO e suas duas filhas Anna Beatriz e Livia.

As vistorias tiveram como objetivo a visualização e a constatação das características dos bens propriamente ditos.

No local constatei que há uma casa construída.

3- Localização e descrição do Bem Imóvel

O imóvel está situado na Avenida Antônio Ferreira Maia, Quadra 27-R, Condomínio Residencial Palace São Francisco, **Acesso João Miguel Neto, Casa 173**, BAIRRO SÃO FRANCISCO II, SENADOR CANEDO GO, com área de 192,23 metros quadrados, sendo 42,25 metros da casa, com as seguintes divisões: **01 sala, 01 cozinha (com pia de mármore São Gabriel), 02 quartos e 01 banheiro e** 67,20 metros de áreas cobertas com telha Eternit na parte da frente há um banheiro tipo lavabo e 82,78 metros de área no fundo coberta de telha eternit há uma cozinha e área de churrasco. Localização pelo google maps:



<https://maps.app.goo.gl/sq93rQg8JbmLAaSc8>
16°42'17.5\"S 49°04'39.9\"W



PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Senador Canedo
Estado de Goiás
Sala dos Oficiais de Justiça

Google maps – localização do imóvel por satélite



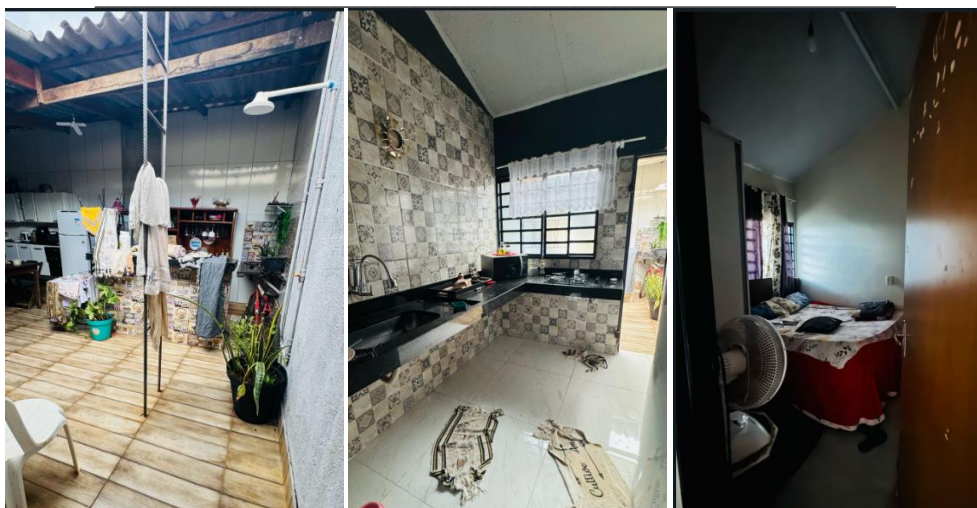
Fotos do Imóvel no dia 09/04/2025



Área da frente e área do fundo com cozinha.



PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Senador Canedo
Estado de Goiás
Sala dos Oficiais de Justiça



Área do fundo (churrasco), Cozinha e quartos



Quart, sala e lavabo da área

O imóvel está situado em um bairro residencial, com infraestrutura de asfalto, água, esgoto, energia elétrica, internet e telefonia. Todo cercado de muro de tijolos, há a edificação de uma casa.

O padrão de acabamento do imóvel é regular e não constam itens que a destacam do padrão comum existente na localidade.

Cabe ressaltar que o principal objetivo da vistoria é subsidiar a avaliação do imóvel, trazendo aos autos informações e características do bem, aspectos relevantes à formação do seu valor, além de buscar condições para a orientação da coleta de dados.

Desse modo, efetuei a caracterização da região, do terreno, a existência ou não de construção e de benfeitorias, conforme os respectivos formulários que seguem em anexo.



4 – Avaliação

Portanto, realizo a avaliação levando em consideração **peculiaridades dos imóveis já descritas neste laudo e principalmente a sua localização.**

Certifico, outrossim, que a Planta Genérica de Valores² do município de Senador Canedo, comumente utilizada para fins de apuração de IPTU, indica que o metro quadrado da área em que está situado o imóvel corresponde à R\$ 164,36, contudo a lei é de 2020 e ocorreu valorização neste período.

Em pesquisas realizadas em anúncios, verificou-se que os imóveis na região com características um pouco mais elevadas estão sendo vendidos, respectivamente, por: **I) R\$ 175.000,00** (cento e setenta e cinco mil) reais³; e **II) R\$ 167.000,00** (cento e sessenta e sete mil) reais⁴.

Certifico que foi consultado experiente corretor de imóveis que atua na região de Senador Canedo – GO.

Avalio o imóvel em relação ao estado de conservação em **reparos simples**⁵.

Utilizando o método comparativo e levando em consideração imóveis semelhantes da região que foram negociados recentemente e que estão à venda, tomando como referência o valor de mercado atual na data da avaliação e o valor médio do metro quadrado na região, **avalio o imóvel em:**

- R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

4 – Encerramento

Este laudo foi elaborado conforme os preceitos das Normas Brasileiras de Avaliação de Bens e o Código de Processo Civil, tendo sido realizadas todas as diligências necessárias à obtenção de um valor justo e imparcial. O avaliador certifica

² Lei ordinária municipal 2.400/2020.

³ https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/imoveis/imovel-para-venda-tem-45-metros-quadrados-com-2-quartos-em-sao-francisco-ii-senador-cane-1341395820?lis=listing_no_category

⁴ https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/imoveis/casa-francisca-maia-da-silveira-condominio-2-quartos-1373672778?lis=listing_no_category

⁵ O imóvel requer intervenções em pontos localizados ou em trechos definidos para restauração de aspectos visuais e de funcionalidade, por exemplo: pinturas, ajustes de portas, trocas de alguns vidros de janelas etc. atividades de manutenção eventual ou periódica que mantém uma boa aparência e condições normais de uso, mas sem o aspecto de novo ou de recuperação recente. Necessitam de serviços de manutenção e de limpeza. Implicam na realização de mão de obra especializada. Não comprometem a habitualidade e funcionalidade.



PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Senador Canedo
Estado de Goiás
Sala dos Oficiais de Justiça

que não possui qualquer interesse no processo que possa comprometer sua imparcialidade.

Nada mais havendo, encerro o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO, que lido e achado conforme vai devidamente assinado.

Santa Terezinha de Goiás, 09 de abril de 2025.

FLÁVIA PRISCILA MOREIRA SOARES FERNANDES

Oficiala de Justiça / Avaliadora

Mat. 5203217 / TJGO

ANEXO I - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
Ocupação populacional da região:	() alta (x) média () baixa
Condição econômica da região:	() alta () média (x) baixa
Padrão das edificações da vizinhança:	() alta () normal (x) baixa
Acessibilidade ao imóvel avaliando:	() favorável (x) normal () desfavorável
Topografia da região	(x) plana () levemente ondulada () ondulada
INFRAESTRUTURA URBANA	
Água potável	(x) sim () não () não informado
Coleta de resíduos sólidos	(x) sim () não () não informado
Energia elétrica	(x) sim () não () não informado
Esgotamento sanitário	(x) sim () não () não informado
Galeria de águas pluviais	() sim () não (x) não informado
Gás canalizado	() sim (x) não () não informado
Iluminação pública	(x) sim () não () não informado
Rede de internet	(x) sim () não () não informado
Rede de telefone	(x) sim () não () não informado
Rede de televisão	(x) sim () não () não informado
Transporte coletivo	(x) sim () não () não informado
ATIVIDADES EXISTENTES	
Comércio	(x) sim () não () não informado



PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Senador Canedo
Estado de Goiás
Sala dos Oficiais de Justiça

Indústria	() sim () não (x) não informado
Serviços	(x) sim () não () não informado
EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	
Posto policial	(x) sim () não () não informado
Escola	(x) sim () não () não informado
Posto de saúde	(x) sim () não () não informado
Hospital	(x) sim () não () não informado
Cinema	() sim (x) não () não informado
Praça	() sim (x) não () não informado
Parque	() sim (x) não () não informado
POLOS VALORIZANTES	
Shopping center	() sim (x) não () não informado
Supermercado	(x) sim () não () não informado
Farmácia	(x) sim () não () não informado
Padaria	(x) sim () não () não informado
Ponto de ônibus	(x) sim () não () não informado
Outros	() sim () não (x) não informado
POLOS DESVALORIZANTES (distância aproximada do imóvel, em metros)	
Ocupações irregulares	() sim () não (x) não informado
Favelas	() sim (x) não
Regiões alagadas	() sim (x) não
Ruas escuras	(x) sim () não
Trânsito intenso	() sim (x) não
Acúmulo de lixo	(x) sim () não
Alto nível de ruídos	() sim () não (x) não informado
Outros	() sim (x) não

ANEXO V - CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO E BENFEITORIAS	
ÁREA DA EDIFICAÇÃO (m²)	
Área total (m²):	192,23m²
Área total privativa coberto (m²):	42,25m²
Área de privativa descoberta áreas (m²):	149,98m²

Assinatura



PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Senador Canedo
Estado de Goiás
Sala dos Oficiais de Justiça

CLASSIFICAÇÃO		
QUANTO AO USO	QUANTO AO TIPO DO IMÓVEL	QUANTO AO AGRUPAMENTO
☒ Residencial	☐ Terreno	☐ Unidade isolada
☐ Comercial	☐ Apartamento	☐ Loteamento
☐ Industrial	☒ Casa	☐ Condomínio de casas
☐ Institucional	☐ Escritório	☐ Prédio de apartamentos
☐ Misto	☐ Loja	☒ Conjunto habitacional
	☐ Galpão	☐ Conjunto de salas comerciais
	☐ Outros	☐ Prédio comercial
		☐ Conjunto de prédios comerciais
USO RECOMENDÁVEL PARA A REGIÃO		
☒ Residencial		
☒ Comercial		
☐ Industrial		
☐ Institucional		
☐ Misto		
VARIÁVEIS QUANTITATIVAS		
Dormitórios: 2	Banheiros: 1	Lavabo: 1
Suítes: 0	Vagas de garagem: 1	
Closet: 0	Lage Sim ☐ Não ☒	
VARIÁVEIS QUALITATIVAS		
Padrão construtivo	☐ alto ☐ normal ☐ baixo ☒ mínimo	
Idade real do imóvel	13 anos	
Idade aparente do imóvel	13 anos	
Atratividade	☐ alto ☐ normal ☒ baixo	
Liquidez	☐ alto ☐ normal ☒ baixo	
Impacto negativo pelo comércio local	☐ alto ☐ baixo ☒ nenhum	
Impacto negativo pelo trânsito local	☐ alto ☐ baixo ☒ nenhum	
Impacto negativo pelo barulho local	☐ alto ☐ baixo ☒ nenhum	
EQUIPAMENTOS E INSTALAÇÕES ESPECIAIS:	☐ piscina ☐ rebaixamento por gesso	
	☐ churrasqueira ☐ portaria 24h	
	☐ espaço gourmet ☐ salão de festas	
	☐ banheira de hidromassagem ☐ playground	
	☐ sistema de energia fotovoltaica ☐ quadra poliesportiva	
	☐ sistema de aquecimento solar ☐ campo de futebol	
	☐ pé direito elevado ☐ lago de pesca	
	☐ sauna ☐ área verde	
CARACTERÍSTICAS DO PRÉDIO:		
Quantidade de pavimentos da construção		Térreo
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:		
Unidade do imóvel avaliando:	☐ novo ☐ boa ☐ regular ☒ reparos importantes ☐ ruim	
PADRÃO DE ACABAMENTO:		
Esquadrias:	☐ luxo ☐ alto ☐ normal ☐ baixo ☒ mínimo	
Circulações:	☐ luxo ☐ alto ☐ normal ☐ baixo ☒ mínimo	
Unidade do imóvel avaliando:	☐ luxo ☐ alto ☐ normal ☐ baixo ☒ mínimo	

FLÁVIA PRISCILA MOREIRA SOARES FERNANDES

Oficiala de Justiça / Avaliadora

Mat. 5203217 / TJGO