



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

AVALIAÇÃO

Mandado: 3745740

Certifico e dou fé que em cumprimento ao presente mandado expedido na Comarca de Goiânia, extraídos dos autos 0269311-90.2015.8.09.0051, da 3ª UPJ – Fórum Cível da Comarca de Goiânia, tendo como promovente, Total Cred Serviços e Cobrança LTDA – ME e promovido a Construtora Leo Lynce S/A e que no dia 04/12/2024 as 10:00 horas, diligenciei – me ao endereço da Rua Dna. Santinha, Qd. 17, Lts. 1/20, apto 01, conjunto 04, tipo B, Térreo, Bloco H, Ed. Negrão de Lima, Setor Negrão de Lima, Goiânia-GO, e averigui o imóvel a ser avaliado.

A avaliação foi conduzida de forma indireta, utilizando dados secundários, uma vez que não foi possível realizar vistoria presencial no local. Além disso, o método comparativo direto, comumente utilizado em avaliações imobiliárias, mostrou – se inviável, devido à inexistência de imóveis semelhantes disponíveis para análise no mesmo residencial e que percorrendo todos os sites de vendas de imóveis desta capital, não localizei nenhuma unidade a venda do Residencial Negrão de Lima. Diante das dificuldades em aplicar o método comparativo, opto por utilizar como referência o valor venal disponibilizado pela Prefeitura de Goiânia. Este valor é baseado em critérios técnicos definidos pelo poder público municipal, que considera aspectos como localização, área, e características do imóvel para fins de cálculo tributário. Apesar de não representar diretamente o valor de mercado, ele é frequentemente utilizado como parâmetro em situações onde faltam dados de mercado comparativos, sendo uma alternativa válida e reconhecida para estimar o valor de um imóvel.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O presente imóvel, matrícula 17.973 do Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Goiânia/GO, situado na Rua Dna. Santinha, Qd. 17, Lts. 1/20, apto 01, conjunto 04, tipo B, Térreo, Bloco H, Ed. Negrão de Lima, Setor Negrão de Lima, Goiânia-GO.

O presente imóvel, contém 02 dormitórios, sala de estar, cozinha, área de serviço, banheiro social, sendo 66,12m² de área de área privativa e 41,20m² de área de uso comum, que corresponderá a fração ideal de 34,09m² ou 0,3664% do terreno.

VALOR DO IMÓVEL

Com base nas informações fornecidas pela Prefeitura de Goiânia, o valor venal atualizado do imóvel é de R\$170.000,00 (Cento e setenta mil reais), conforme cadastro vigente. Este valor será utilizado como base para a presente avaliação.

Goiânia, 13 de dezembro de 2024.

Eliane Miranda Duarte – Oficial de Justiça Avaliadora- 283

Matrícula - 5067421