



Mandado nº 4003674

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Comarca de Goiânia

19ª Vara Cível e Ambiental

Processo nº 5573752-14.2019.8.09.0051

Mandado nº 4003674

I – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

1.Endereço do Imóvel: Apartamento 211, Bloco C, do Condomínio Residencial Parque Gran Rio, situado na Avenida Interligação com Rua RS-4 com Rua das Roseiras, sem número, Lt. 26, Chácara Santa Rita, Goiânia/GO.

2.Matrícula: Nº 261.782, Ficha 1, Livro 2, do CRI da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia/GO (mov. 1, arq. 6).

II – PARTES ENVOLVIDAS

1.Promovente: Condomínio Residencial Parque Gran Rio.

2.Promovido(a): Amanda Kelly Candido Alves, CPF 701.696.811-14.

III – FUNDAMENTAÇÃO

O presente auto de avaliação é realizado em cumprimento ao mandado de avaliação expedido pela Juíza de Direito Alessandra Gontijo do Amaral, da 19ª Vara Cível e Ambiental de Goiânia/GO, conforme despacho publicado digitalmente em 16/06/2020, sob o código 109687645432563873448199910.

IV – METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Para a avaliação do imóvel em questão, foram considerados os seguintes critérios:

1.Características do Imóvel:

- Tipo: Apartamento residencial.
- Localização: Avenida Interligação com Rua RS-4 com Rua das Roseiras, Chácara Santa Rita, Goiânia/GO.
- Área útil: 44,86 metros quadrados de área privativa do apartamento; 11,52 metros quadrados de área privativa do boxe de garagem; 6,3998 metros quadrados de área de uso comum; área total de 62,7798 metros quadrados. Os



cômodos do apartamento estão divididos da seguinte forma: 2 quartos, banheiro social, área de serviço, sala e cozinha (tipo americana).

- Padrão de acabamento: piso em cerâmico, pintura em razoável estado de conservação.
- Idade do imóvel: aproximadamente 12 anos.
- O condomínio é fechado e dispõe de sistema de portaria 24 horas, controle de acesso para moradores, salão de festas, área de lazer. A localização oferece acesso a serviços essenciais como supermercados, escolas e hospitais. Não há elevador.

2. Pesquisa de Mercado (vide anexo).

- Foram consultados valores de imóveis semelhantes no mesmo condomínio, considerando fatores como localização, infraestrutura, condomínio e demanda de mercado.

3. Avaliação Técnica:

- Foi realizada vistoria no local no dia 31/01/2025 para verificar o estado de conservação do imóvel, infraestrutura do condomínio e aspectos gerais que possam influenciar o valor de mercado. Na ocasião, acompanhou a diligência a Senhora Amanda Kelly Candido Alves, CPF 701.696.811-14, a qual consentiu com o ingresso deste Oficial de Justiça no apartamento, bem como com o registro de fotos para instruir o presente auto.

V – VALOR ESTIMADO DO IMÓVEL

Com base nos critérios acima expostos, o valor estimado do imóvel é de R\$ 150.000,00 (Cento e cinquenta mil reais.) conforme análise técnica e pesquisa de mercado realizadas.

VI – CONCLUSÃO

Concluída a avaliação do imóvel, lavra-se o presente auto para fins de cumprimento do mandado judicial, ficando à disposição do juízo para eventuais diligências complementares.

Goiânia, 04 de fevereiro de 2025.

André César Magalhães
Analista judiciário - oficial de justiça avaliador nº 592