



Mandado.....: 5448406
Processo.....: 5216705-63.2016.8.09.0051
Classe Execução de Título Extrajudicial
Promovido.....: Athos Bernadino Rezende
Avaliação de imóvel

VISTORIA E LAUDO DE AVALIAÇÃO

Endereço do Imóvel avaliado: Rua Jequitibá, Qd. 138, Lt. 46, aptos 1B e 3B, Condomínio Residencial Trinita, Setor Santa Genoveva, Goiânia-GO

Aos **03 dias do mês de setembro de dois mil e vinte e cinco**, nesta Cidade e Comarca de Goiânia, Estado de Goiás, **às 7h45min.**, 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 (01) Apto de nº 1B, urbano, localizado no Terreno do Condomínio Residencial Trinita, sito à Rua Jequitibá, QD. 138, Lt. 46, Setor Santa Genoveva, nesta Capital, com área total 109,56 m2, sendo 96,86m2 de área privativa. Contendo: sala de estar, sala, cozinha/área de serviço, lavabo, circulação, 03 quartos, 03 banheiros; varanda e uma vaga de garagem descoberta de nº 02, Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição, Matrícula nº 42.419;

Trata-se de Um (01) Apto de nº 3B, urbano, localizado no Terreno do Condomínio Residencial Trinita, sito Rua Jequitibá, QD. 138, Lt. 46, Setor Santa Genoveva, nesta Capital, com área total 109,56 m2, sendo 96,86m2 de área Privativa. Contendo: sala de estar, sala, cozinha/área de serviço, lavabo, circulação, 03 quartos, 03 banheiros; varanda e uma vaga de garagem descoberta de nº 06, Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição, Matrícula nº 42.421.

Contudo, não foi possível realizar a vistoria do imóvel, haja vista que nas diligências realizadas não houve atendimento.

DOS CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO:



O Método utilizado para a avaliação é o **Comparativo de dados de mercado realizada através da análise indireta**, (ABNT traz na NBR n. 14.653-1) com um nível de rigor normal¹.

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, bancos, restaurantes, bares, supermercado, padarias, academias, guias/sarjetas, escolas, policiamento, próximo ao Setor Negrão de Lima, Setor Jaó e há 5 minutos do Aeroporto de Goiânia.

As avenidas para chegar ao local são de fácil acesso.

2. CONSULTA A ANÚNCIO EM SITES E TRATAMENTO DOS DADOS:

A) Paradigmas de imóveis anunciados na internet, na mesma região, (Consultas em 04/09/2025, links abaixo):

1. https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/imoveis/apartamento-3-quartos-1-suite-setor-santa-genoveva-1415587114?lis=listing_1001
2. https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/imoveis/venda-apartamento-2-quartos1-suite-santa-genoveva-goiania-go-1430232586?lis=listing_1001
3. <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-santa-genoveva-goiania-go-57m2-id-2827465540/?source=ranking%2Crp>

DA AVALIAÇÃO:

Considerando assim, a qualidade do imóvel, no que diz respeito à construção, tomando por estimativa o estado de conservação (que podem dar um aumento e diminuição no valor da avaliação em 15% para mais ou para menos), utilizando do juízo de ponderação e proporcionalidade, além das informações obtidas em Sites de Anúncios de imóveis.

Levando em consideração a localização do imóvel, as informações apuradas, conforme foi demonstrando ao longo do presente laudo, e já considerada a

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



Sala dos Oficiais de Justiça

margem de arredondamento de 1%. Desde já destacando que o valor desta avaliação é relativa ao VALOR DE MERCADO, através da análise indireta,

Avalio cada **imóvel** acima identificado em:

R\$ 310.000,00 (Trezentos e dez mil reais). Totalizando a avaliação em R\$ 620.000,00 (Seiscentos e vinte mil reais).

Certa de estar mais uma vez contribuindo com a economia e celeridade processual, encaminho o presente laudo ao juízo, com as cordiais saudações.

Goiânia, 04 de setembro de 2025.

ANDRÉIA PAULA ARAÚJO RIBEIRO
OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR
n.558