



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE APARECIDA DE GOIÂNIA

Processo.....: 0139130-87.2016.8.09.0011

Serventia.....: Aparecida de Goiânia - UPJ Varas Cíveis: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª

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

Promovente..... : CONDOMINIO RESIDENCIAL PARQUE DAS NACOES III

Promovido.....: CONSTRUTORA LEVANTE LTDA

Data da diligência...: 13/08/2025 e 04/09/2025
diligência...: 17h00

Hora da

Destinatário: CONSTRUTORA LEVANTE LTDA

Telefone: --

Mandado: 5467110

Endereço: RUA AUGUSTA, 0, QD 70 LT01/20 AP103 BL C-13 COND RESID PQ DAS NAÇÕES III, APARECIDA DE GOIÂNIA.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos treze dias do mês de agosto do ano dois mil e vinte e cinco, às 14h00 horas, eu, Andrea de Souza Oliveira Oficiala de Justiça-Avaliadora Judiciária desta Comarca, em cumprimento ao mandado de avaliação, procedi à AVALIAÇÃO do seguinte imóvel:

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel objeto da presente avaliação consiste no **Apartamento nº 103 (padrão)**, localizado no **Bloco C-13**, situado no **1º pavimento** do **Edifício Residencial Parque das Nações III**, no município de **Aparecida de Goiânia/GO**.

O apartamento possui área total construída de **52,9396 m²**, sendo **46,36 m² de área privativa** e **6,5796 m² de área de uso comum**, correspondendo a uma fração ideal de **39,2831 m²**, equivalente a **0,4808% da área total do terreno**.

A divisão interna é composta por:

- 01 sala,
- 02 quartos,
- 01 banheiro,
- 01 cozinha com área de serviços.

O imóvel está edificado sobre o **Lote 1/20 da Quadra 71** do loteamento denominado “**Parque das Nações**”, com área total de **8.190,88 m²**, possuindo como confrontações:

- Frente: 115,37 metros para a Rua Augusta;
- Fundos: 136,37 metros para a Avenida Líbano;
- Lado direito: 7,07 metros mais 8,28 metros para a Rua Augusta;
- Lado esquerdo: 7,07 metros mais 10,58 metros para a Avenida Tel-Aviv e 51,62 metros para a Rua Dinamarca.

2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel apresenta tipologia padrão, com área reduzida, adequada a moradia familiar de pequeno porte. Atualmente, encontra-se em estado de **reforma**, sendo constatado em vistoria que o **pisso está totalmente quebrado**, o que exige adequações e reparos para sua plena utilização.

2.1 INFRAESTRUTURA E LOCALIZAÇÃO

O empreendimento conta com infraestrutura urbana consolidada, incluindo acesso a vias públicas pavimentadas, rede de energia elétrica, abastecimento de água, rede de esgoto, transporte coletivo e comércio local.

A localização é considerada **regular**, inserida em bairro de padrão médio, com fácil acesso a pontos de interesse e serviços básicos, o que influencia positivamente na valorização do bem.

3. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

O presente trabalho segue os princípios e critérios estabelecidos pelas **Normas Brasileiras de Avaliação de Bens (NBR 14.653/ABNT)**, sendo adotado o **método comparativo direto de dados de mercado**, que consiste na apuração do valor de mercado por meio da análise de imóveis semelhantes, localizados na mesma região ou em áreas de características equivalentes.

4. DOS CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO

Consulta a corretores (Método Comparativo de Dados de Mercado):

Procedeu-se à consulta junto a corretores atuantes na cidade de Aparecida de Goiânia, bem como em sites especializados em compra e venda de imóveis residenciais. A título exclusivo de informação, sem caráter vinculativo, foram levantados valores de mercado para unidades semelhantes nas proximidades do imóvel ora avaliado.

Os valores obtidos apresentaram variação entre **R\$ 145.000,00 e R\$ 160.000,00**, considerando unidades padrão em estado regular de conservação.

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Considerando as características construtivas, a metragem privativa, a localização do imóvel, bem como o estado atual de reforma (necessidade de adequações), e a média praticada no mercado local para unidades similares, determina-se que o valor de mercado do imóvel, na presente data, é de:

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

6. CONCLUSÃO

Diante do exposto, conclui-se que o valor de mercado atribuído ao imóvel **Apartamento nº 103, Bloco C-13, do Residencial Parque das Nações III, em Aparecida de Goiânia/GO**, conforme critérios técnicos adotados e pesquisas de mercado realizadas, corresponde a:

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

Este valor reflete a realidade de mercado na data da presente avaliação, estando sujeito a variações conforme oscilações econômicas, estado de conservação do bem e dinâmica imobiliária da região.

Aparecida de Goiânia, datado e assinado eletronicamente.

ANDREA DE SOUZA OLIVEIRA

Oficial de Justiça Avaliador