



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

MANDADO N° : 6913180
PROCESSO N° : 5047841-13.2018.8.09.0174
SERVENTIA : UPJ das Varas Cíveis da Comarca de Senador Canedo - GO
AUTOR(A) : Condomínio Residencial Palace São Francisco
RÉU(S) : Cassiana Firmino Lima
ENDEREÇO : Rua Antônio Ferreira Maia, casa 202, quadra 27-R, APM 3, Bairro São Francisco II, Senador Canedo - GO.

CERTIDÃO

Certifico que, na **data de 10/03/2026, às 15:48**, compareci ao endereço descrito no mandado e, aí sendo, fui atendido pela Sra. Cassiana Firmino Lima de Araújo, residente no imóvel e **EFETUEI A VISTORIA e AVALIAÇÃO DO IMÓVEL casa 202**, com área 192,23 m² de área total, registrado sob a matrícula 19.268, cuja avaliação se realiza conforme o regramento estabelecido pelo CPC¹ e pela ABNT NBR 14653⁽²⁾ (Norma Técnica Brasileira - Avaliação de Bens).

O acesso é asfaltado, inclusive na parte interna do antigo condomínio, que não possui portaria e controle de acesso. A casa é formada por uma área externa coberta, uma sala, cozinha, dois quartos, um banheiro e uma área de serviço ao fundo coberta.

O padrão de acabamento do imóvel é baixo 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. Segue, ainda, fotos edificação e das benfeitorias em anexo.

E para ficar constado, lavrei o presente laudo, que, após lido e achado conforme, vai devidamente assinado por mim, Oficial de Justiça Avaliador, que garanto fé.

Goiânia-GO, 14 de março de 2026.

Murilo Sousa e Silva

Oficial de Justiça Avaliador n 17

¹ **Art. 872.** A avaliação realizada pelo oficial de justiça constará de vistoria e de laudo anexados ao auto de penhora ou, em caso de perícia realizada por avaliador, de laudo apresentado no prazo fixado pelo juiz, devendo-se, em qualquer hipótese, especificar:

²**Item 7.3.1.** Nenhuma avaliação poderá prescindir da vistoria. Em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que acordada entre as partes e explicitada no laudo.1



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Em pesquisas realizadas em anúncios, verificou-se que os imóveis na região com as mesmas características e no mesmo condomínio, estão sendo vendidos, respectivamente, por: **i) R\$ 115.000,00 (cento e quinze mil) reais**³; e **ii) R\$ 90.000,00 (noventa mil) reais**⁴.

Consultado, ainda, experiente corretor de imóveis que atua na região de Senador Canedo – GO.

Ante o exposto, tendo em vista a localização, o valor de mercado, o valor venal e as peculiaridades do bem, **AVALIO o imóvel em R\$ 110.000,00 (cento e dez mil) reais.**

Goiânia-GO, 14 de março de 2026.

Murilo Sousa e Silva

Oficial de Justiça Avaliador n 17

Matrícula 5248875-0

³ <https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/imoveis/casa-2-quartos-em-senador-canedo-1473082439>

⁴ <https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/imoveis/casa-quitada-2-4-residencial-condominio-palace-sao-francisco-ii-senador-canedo-1479740424>