

ESTADO DE GOIÁS
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE GOIÂNIA

CENTRAL DE MANDADOS
SALA DOS OFICIAIS DE JUSTIÇA

AUTO DE AVALIAÇÃO

Protocolo n. : 5577286-63.2019.8.09.0051
Mandado n. : 6470587
Exequente : Condomínio Res. Parque das Flores
Executado : Vanda Maria da Silva
Endereço do bem : Alamedas Botafogo e Parque Botafogo e
Rua B-3, Quadra 36-B, Apto n° 304, Bloco 05 - Açucena,
Res. Parque das Flores, Setor Pedro Ludovico, Goiânia - GO
Matrícula Imóvel : 100.236 - CRI 4ª Circunscrição

Aos 12/01/2026, nesta Cidade e Comarca de Goiânia, Estado de Goiás, às 12:00 horas, em cumprimento ao MANDADO DE AVALIAÇÃO expedido nos autos supra indicados, locomovi-me até o endereço do bem a ser avaliado, e ali sendo, assim procedi:

DESCRIÇÃO DO BEM (IMÓVEL)

Conforme consta na matrícula do imóvel, o apartamento n° 304, do Bloco 05 - Açucena, do Ed. Residencial Parque das Flores possui 49,05 m² de área privativa interna, e 4,8465 m² de área de uso comum, não havendo boxe ou vaga de garagem.

SOBRE O IMÓVEL, SUAS CARACTERÍSTICAS E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Em vistoria, constatei que o apartamento atualmente possui as seguintes divisões internas: 01 sala de estar, 01 cozinha, 01 banheiro social e 02 quartos (sem suíte). O piso é de cor clara, torneiras em metal e plástico, pias e soleiras em granito, portas e portais em madeira. Consta 01 pequeno armário embutido na cozinha (03 portas), não havendo nenhum no banheiro e quartos.

Quanto ao estado de conservação, o imóvel encontra-se em condições regulares, habitável, de acordo com os padrões do edifício, em bom aspecto geral, inclusive de

pintura. Contudo, registre-se a existência de evidente infiltração/goteira no teto do banheiro, havendo inclusive adaptação "caseira" de um cano para escoar a água.

O Condomínio Residencial Parque das Flores não possui, atualmente, portaria presencial no local, e nem mesmo encontrei zelador durante as diligências que realizei, havendo conseguido acessar o interior no condomínio apenas quando do ingresso ou saída de algum morador. Os prédios não possuem elevador para acesso aos apartamentos, amoldando-se ao conceito de baixa renda e imóvel de interesse social.

DA LOCALIZAÇÃO:

O imóvel está localizado no bairro denominado Setor Pedro Ludovico, nesta Capital, nas proximidades de avenidas e vias de grande circulação, como Marginal Botafogo, Av. Dep. Jamel Cecílio, Leopoldo de Bulhões, além de encontrar-se próximo ao Terminal de Ônibus Isidória, com fácil acesso a Hospitais, Delegacias, Shopping Center, entre outras comodidades, havendo infraestrutura e aparelhos públicos, como água potável, esgoto, coleta de lixo, rede elétrica, telefônica, pavimentação, lazer, transporte coletivo, guias/sarjetas, sendo local bem centralizado.

DA AVALIAÇÃO

Considerando, portanto, a qualidade do bem, levando em consideração o valor de mercado de imóveis similares na região, a localização, a área total, o atual estado e estrutura, e ainda considerando levantamentos realizados junto a profissionais corretores e imobiliárias, avalio o apartamento em:

R\$ 170.000,00
(cento e setenta mil reais).

Nada mais.

Goiânia, 12 de janeiro de 2.026.

GUSTAVO SÔFFA PINHEIRO
OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR N° 584
(assinado digitalmente)