



**PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE GOIÂNIA**

AUTO DE AVALIAÇÃO

Dados do Processo:

Protocolo n.: 5732910-38.2022.8.09.0051

Juízo do Feito: Comarca de Goiânia - 17ª Vara Cível e Ambiental

Requerente: Raquel Augusta da Cunha Garcia

Requerido: Paulo Gastão da Cunha Filho

1. Introdução e finalidade

Em cumprimento ao respeitável mandado de nº 6203096, o presente auto tem por finalidade a identificação do valor de mercado referente a um imóvel localizado na Rua 231, Qd. 19, Lt. 55, St. Coimbra, nesta Capital, cuja área total do lote é de 375,00m², registrado sob a matrícula de nº 25.195 no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO, sendo 12,50m de frente e fundos, com os lotes 102 e 104; 30,00m de lados, com os lotes 57 à esquerda e 53 à direita.

2. Documentação

A presente avaliação leva em consideração a Certidão da Matrícula de Registro do Imóvel datada de 10 de março de 2022.

3. Vistoria e características do bem a ser avaliado

A vistoria foi realizada na data de 19/11/2025, às 08:54h e foi acompanhada pela Sra. Luciana, que reside no local de aluguel e autorizou a minha entrada.

No lote está edificada uma casa na frente com garagem coberta, sala, copa, dois quartos, uma suíte, cozinha, banheiro social e área de serviço. Nos fundos há um quarto com banheiro. Piso em cerâmica e laje.

Ambas as edificações são antigas e se encontram em bom estado de conservação. Há box de vidros nos banheiros e armários embutidos nos quartos e cozinha

O imóvel possui ótima localização por estar em um bairro próximo a

escolas, pontos de transporte público, supermercados e grande variedade de comércio. Não foi possível precisar a quantidade exata de área construída no imóvel por não haver meios de fazer essa metragem no momento da diligência e não constar na matrícula do imóvel a averbação destas construções.

4. Metodologia de Avaliação

Será utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado para determinação do valor do imóvel, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14653-1 e NBR 14653-2. Segundo tal método, a avaliação tomará como base a comparação direta com os preços existentes no mercado tendo como parâmetro bens semelhantes ao avaliado, denominados estes de paradigmas ou amostras.

4.1 Pesquisa de valores (amostras)

O levantamento de dados a seguir tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o bem avaliado esteja inserido, contemporâneas à data e referência do laudo de avaliação.

As amostras colhidas foram levantadas em sites de venda de imóveis urbanos na data de 17/12/2025 e estão localizadas no mesmo setor do imóvel a ser avaliado.

	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3
Anunciante	https://www.62imoveis.com.br/imovel/casa-3-quartos-venda-setor-coimbra-goiania-go-rua-261-1258219	https://www.62imoveis.com.br/imovel/casa-4-quartos-venda-setor-coimbra-goiania-go-rua-259-1260590	https://www.62imoveis.com.br/imovel/casa-4-quartos-venda-setor-coimbra-goiania-go-rua-246-1241146
Endereço	Rua 261, Setor Coimbra	Rua 259, Setor Coimbra	Rua 246, St. Coimbra
Área do terreno	375,00 m ²	319,00 m ²	399,00 m ²
Valor anunciado	R\$ 870.000,00	R\$ 750.000,00	R\$ 850.000,00
Valor do m² por área do terreno	R\$ 2.320,00	R\$ 2.351,00	R\$ 2.130,00

4.2 Do Tratamento de dados das amostras colhidas

Os valores de tais amostras por metro quadrado de área dos terrenos serão somados e divididos por 3 e chegaremos a um valor de R\$ 2.267,00.

Considerando a área total do terreno do imóvel de 375,00 m² multiplicada pelo valor de R\$ 2.267,00 obtido acima chegaremos ao valor final de R\$ 850.125,00 (oitocentos e cinquenta mil e cento e vinte e cinco reais).

5. Avaliação

Diante do que foi exposto, avalio o imóvel localizado na Rua 231, Qd. 19, Lt. 55, St. Coimbra, nesta Capital em **R\$ 850.125,00 (oitocentos e cinquenta mil e cento e vinte e cinco reais)**.

O referido é verdade e dou fé.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

Julliana Ferreira Resende
Oficiala de Justiça Avaliadora nº 479