

## MANDADO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL

**Processo nº:** 5823048-62.2025.8.09.0034

**Mandado nº:** 7285962

**Classe:** Cumprimento de Sentença

**Vara:** Vara de Família e Sucessões da Comarca de Corumbá de Goiás/GO

---

### 1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Trata-se de avaliação judicial de bem imóvel urbano consistente em:

**Lote nº 07, Quadra 04A, localizado na Rua 01, Loteamento Vila Real, Corumbá de Goiás/GO, com área de 388,94 m², conforme matrícula nº 11.333 do CRI local .**

Sobre o terreno há edificação residencial de padrão simples.

---

### 2. METODOLOGIA ADOTADA

A avaliação foi realizada mediante:

- vistoria **in loco** do imóvel;
- análise das características físicas e estado de conservação;
- verificação da localização e inserção urbana;
- comparação indireta com dados de mercado (FIPE urbano);
- aplicação de fatores de depreciação e liquidez.

Adotou-se o **método comparativo indireto com ajuste por fatores**, prática comum em avaliações judiciais simplificadas.

---

### 3. DESCRIÇÃO E ANÁLISE DO IMÓVEL

#### 3.1 Terreno

- Área: **388,94 m²**
- Formato irregular
- Topografia levemente inclinada
- Localizado em loteamento de interesse social (REURB-S)

#### 3.2 Edificação

- Construção em alvenaria **sem acabamento**
- Ausência de reboco e pintura
- Cobertura simples (fibrocimento)
- Estrutura aparente sem padrão técnico elevado
- Indícios de construção não regularizada

#### 3.3 Estado de conservação (com base nas imagens)

As fotografias evidenciam:

- vegetação alta e ausência de manutenção;
- áreas externas sem acabamento;
- construção com aspecto inacabado;
- padrão construtivo **baixo**;
- indícios de utilização precária.

## 4. ANÁLISE TÉCNICA

O imóvel apresenta **baixa atratividade mercadológica**, em razão de:

### a) Localização

- bairro periférico;
- loteamento de interesse social;
- baixa demanda imobiliária.

### b) Padrão construtivo

- edificação de baixo custo;
- ausência de acabamento;
- possível irregularidade construtiva.

### c) Estado de conservação

- necessidade de intervenções;
- aparência de abandono parcial.

### d) Liquidez

- mercado restrito;
  - maior dificuldade de alienação.
- 

## 5. REFERENCIAL DE MERCADO

Consulta ao sistema FIPE Urbano indica:

- Valor estimado: **R\$ 290.136,89**

Todavia, tal valor considera imóvel em **condições médias ideais**, não refletindo a realidade observada.

---

## 6. ADEQUAÇÃO DO VALOR (DEPRECIAÇÃO)

Aplicam-se redutores técnicos em razão de:

- padrão construtivo inferior;
- estado de conservação precário;
- baixa liquidez;
- contexto de alienação judicial.

O deságio aplicado situa-se na faixa de **70%**, compatível com imóveis de padrão semelhante em situação concreta.

---

## 7. VALOR DO IMÓVEL

Diante das condições verificadas, fixo o valor do imóvel em:

**R\$ 70.000,00 (setenta mil reais)**

---

## 8. CONCLUSÃO

O valor atribuído reflete o **valor real de mercado em condição de venda**, considerando as características físicas do imóvel, sua localização, padrão construtivo e estado de conservação, bem como a liquidez no

mercado local.

Trata-se de avaliação de natureza estimativa, podendo sofrer variações conforme negociação e interesse das partes.

---

**Certifico e dou fé.**

Corumbá de Goiás/GO, 29 de Abril de 2026.

**João Miguel Lopes Querido**  
**Oficial de Justiça Avaliador**