



PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Aparecida de Goiânia
Estado de Goiás

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Bianca Miranda Maggi, Oficial de Justiça Avaliador desta Comarca em cumprimento ao respeitável mandado de avaliação n.º **5500066**, extraído do processo 0046076-67.2016.8.09.0011 em trâmite na UPJ Varas Cíveis, tendo como promovente Condomínio Residencial Ipê e o promovido Karlla Patrícia de Andrade Barros.

Em diligências, me dirigi a casa 13 localizada Condomínio Residencial Ipê, Rua 03, Chácara nº 427, do loteamento Chácara São Pedro, Aparecida de Goiânia-GO, nos seguintes dias e horários para perícia e avaliação do imóvel:

Diligência realizada em 09/09/2025 às 10:30h

1) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – MATRÍCULA Nº 211.091

Imóvel: casa 13, localizada no “ CONDOMÍNIO RESIDENCIAL IPE”, tem a área total construída de 211,1305 m², sendo 159,1748 m² de área total privativa assim distribuída; 65,50 m² de área privativa coberta; e, 93,6748 m² de área privativa descoberta; 51,9557 m² área total comum assim distribuída; 51,8470 m² de uso comum descoberto correspondendo-lhe a uma fração ideal de 2,222461% ou 211,1305 m² de área total do terreno com a seguinte divisão interna: 03 quartos (sendo 01 suíte) e 01 sala, 01 cozinha, 01 banheiro social, 02 circulação, 01 área de serviço, 01 garagem descoberta, edificada na CHÁCARA 427, do loteamento CHÁCARA SÃO PEDRO”, neste município com área de 9.182,00 m², medindo 50,00 metros de frente com a Rua 03; pelos fundos mede 50,00 metros com as chácaras 389 e 390; pelo lado direito mede 196,77 metros com a chácara 426; e pelo lado esquerdo mede 195,70 metros com a chácara nº 428.

- *(Descrição extraída da certidão de matrícula.)*

Informações complementares:

Em diligência realizada no local, foi encontrado o imóvel Casa 13, com idade aproximada de 15 anos, construção em alvenaria, telha de barro. Garagem para 01 veículo.

O imóvel encontrava-se alugado ao Sr. Paulo, conforme informação do zelador, Sr. Bento;



PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Aparecida de Goiânia
Estado de Goiás

Não foi possível acessar o interior do imóvel, tampouco localizar a proprietária ou inquilino para coleta de informações mais detalhadas;

Segundo relatos, o quintal foi cimentado, sendo esta a única benfeitoria identificada;

O condomínio Residencial Ipê é composto por 45 unidades e dispõe de playground, piscina, quadra poliesportiva, portaria remota e administração atual sob responsabilidade da síndica Ana Arruda.

2) DA LOCALIZAÇÃO

Esclareço que o imóvel está situado em uma região que possui acesso com pavimentação asfáltica.

O imóvel possui na questão Infraestrutura Pública: Calçada, Iluminação pública, Internet banda larga, Linhas de ônibus na região, Rede de água tratada, Rede de energia elétrica, Rede telefônica, Rua asfaltada, TV por assinatura. Sem restrição de acesso em época de chuva.

Está há cerca de 8 (oito) quilômetros da Prefeitura Municipal de Aparecida de Goiânia e do Fórum Central de Aparecida de Goiânia e há cerca de 2 (dois) quilômetros da Rodovia Federal BR-153.

Ademais, o imóvel está situado em região precária, afastado do centro comercial e longe dos comércios e hospital.

Localização aproximada do imóvel via Google Maps:

https://www.google.com/maps/place/Condominio+Residencial+Ip%C3%AA/@-16.7873836,-49.2265868,19.13z/data=!4m15!1m8!3m7!1s0x935efaef3f09c4dd:0xe47954fab214565c!2sCh%C3%A1cara+S%C3%A3o+Pedro,+Aparecida+de+Goi%C3%A2nia+-+GO!3b1!8m2!3d-16.7687066!4d-49.2208068!16s%2Fg%2F1ymtI0vk1!3m5!1s0x935efb18dacabc6d:0x3623f39c55c2f20e!8m2!3d-16.7873527!4d-49.2250479!16s%2Fg%2F11cjj11zqq?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDkwOC4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D

PLUS CODE:

6Q7F+3X Chácara São Pedro, Aparecida de Goiânia – GO

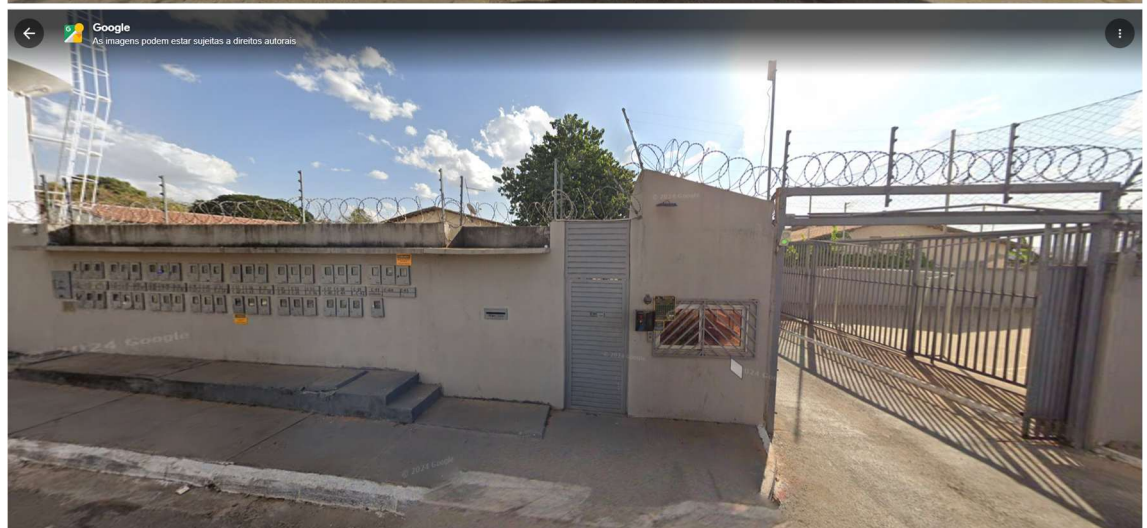
3) DO IMÓVEL

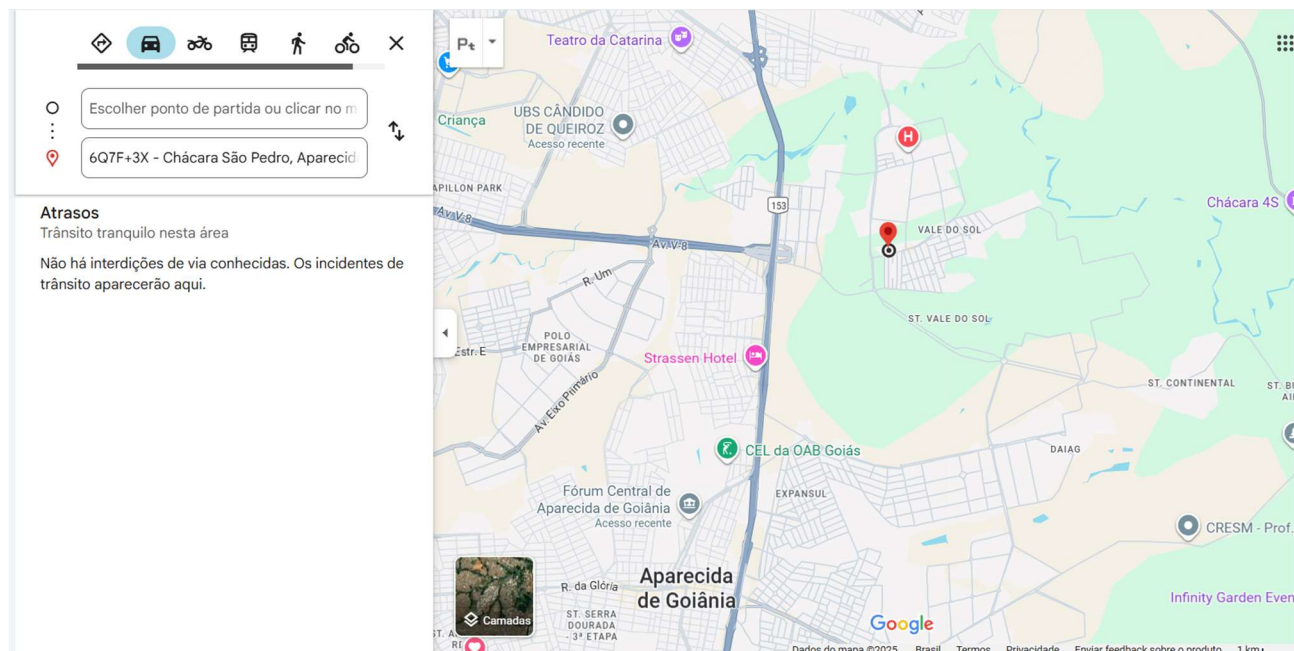


PODER JUDICIÁRIO

Comarca de Aparecida de Goiânia

Estado de Goiás





Para a avaliação do imóvel, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme preconizado pela NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos.



PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Aparecida de Goiânia
Estado de Goiás

Este método baseia-se na pesquisa e análise de imóveis com características semelhantes ao avaliado, localizados na mesma região ou em regiões com similar padrão construtivo e infraestrutura urbana, cujos preços de oferta ou transações recentes sejam conhecidos e verificáveis.

A estimativa de valor foi obtida por meio da média dos preços praticados na região, considerando as variáveis que influenciam o valor dos imóveis, como localização, área construída, padrão construtivo, estado de conservação, idade da edificação, entre outros. Foram feitas as devidas adaptações e ponderações quando necessárias, de modo a refletir com precisão o valor de mercado do imóvel objeto desta avaliação na data de referência.

A coleta dos dados de mercado foi realizada por meio de anúncios em plataformas imobiliárias, consultas a corretores da região e verificação de ofertas publicadas, garantindo a conformidade e atualidade das informações utilizadas.

4) DA AVALIAÇÃO

Outrossim, antes da avaliação do imóvel, foram realizadas pesquisas de preços junto ao respectivo mercado imobiliário da cidade de Aparecida de Goiânia, com base no valor de venda à vista.

Dessa forma, foram analisados imóveis comparáveis anunciados no setor Chácara São Pedro, em Aparecida de Goiânia, com áreas construídas útil entre 64 m² e 138 m², e valores de oferta variando entre R\$300.000,00 e R\$ 380.000,00, especialmente para imóveis com três dormitórios, com uma garagem.ⁱ

Destaco que média de valores praticados para imóveis com características similares — em termos de tipologia, metragem, localização e padrão construtivo — foi apurada em R\$ 330.000,00.

Considerando que o imóvel a ser avaliado possui aproximadamente 15 anos, foi aplicado um ajuste conservador de 5% a 10%, em razão do seu padrão construtivo, estado de conservação, localização e características internas.

Entretanto, a idade do imóvel e os seguintes fatores justificam a aplicação de um redutor:

1. Tempo de uso (15 anos), implicando em desgaste natural de materiais e instalações, mesmo com boa manutenção;
2. Estado de conservação avaliado como bom, mas não comparável a imóveis novos ou recém-reformados;
3. Padrão construtivo que, embora adequado, encontra-se defasado frente às exigências e tendências atuais do mercado;
4. Características internas como acabamentos, layout e infraestrutura, que podem demandar atualizações ou modernizações;
5. Localização consolidada, porém, com pouca valorização recente ou inserida em zona com imóveis mais antigos.



PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Aparecida de Goiânia
Estado de Goiás

Diante disso, adotou-se um ajuste conservador de depreciação na faixa de 5% a 10%, o que é compatível com as práticas recomendadas por normas técnicas de avaliação, como a NBR 14.653 (Avaliação de Bens), da ABNT, que permite ajustes por idade, estado de conservação e obsolescência.

Assim, o valor final do imóvel foi estimado dentro da seguinte faixa:

I. Valor com 5% de depreciação: R\$ 313.500,00

II. Valor com 10% de depreciação: R\$ 297.000,00

No documento Anexo II, informo a Vossa Excelência os imóveis que foram analisados para estabelecer o parâmetro da presente avaliação. Tais imóveis apresentam similaridade em relação ao padrão construtivo, idade das edificações, estado de conservação, dimensão dos lotes, além de estarem localizados na mesma região e bairro, e encontram-se atualmente à venda em sites especializados.

Assim, considerando o imóvel acima descrito - MATRÍCULA Nº 211.091, sua respectiva localização, benfeitorias e comodidades, bem como as variações do mercado imobiliário, o preço à vista, seu estado de conservação e idade, e ainda a pesquisa de preços praticados na região, **avalio em R\$305.000,00 (trezentos e cinco mil reais).**ⁱⁱ

Dado e passado nesta Comarca de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, aos dez dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e cinco (10/09/2025).


Bianca Miranda Maggi
Oficial de Justiça Avaliador
Matrícula 5212472

ⁱ os imóveis comparados estão listados em tabela ao final.

ⁱⁱ Adotou-se o valor médio ponderado na estimativa da tabela de depreciação.