



PODER JUDICIÁRIO / TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS / COMARCA DE RIO VERDE

Processo: 5316196-03.2021.8.09.0137

Mandado n.: 6176375

IMÓVEL A SER AVALIADO CPF --

RUA CAPRI 05 00 LOTE 01 e PARTE Residencial Villa Capri -- RIO VERDE GO 75900000

CERTIDÃO

Em cumprimento ao presente mandado supra descrito, passo a descrever o ato:

Nos dias 27 de julho de 2023 às 11:01 horas, 28 de julho de 2023 às 12:45 horas estive no endereço informado no mandado onde, apesar de bater no portão e chamar por moradores ninguém atendeu.

No dia 11 de de novembro de 2025 às 16:11 horas, após encontrar o(s) bem(ns) indicado(s) no mandado , procedi a seguinte avaliação:

BEN(S) AVALIADO(S): descrição, localização e pormenores;

Área Total Unificada: terreno de 642,54 metros quadrados

Localização do Condomínio: Condomínio Residencial Villa Capri, situado na Rua Capri 05, nesta cidade.

Composição dos Lotes: É a unificação do Lote 01 e da Parte "A" do Lote 02, ambos da Quadra 04 do referido condomínio.

Existe no local construída uma casa de alto padrão, com área construída em aproximadamente 600m2 (não sendo possível apurar precisamente seu tamanho. Tal dimensão da área construída foi obtido através do aplicativo Google Earth).

Detalhes do Condomínio

O Condomínio Residencial Villa Capri oferece diversas comodidades, o que agrega valor aos terrenos, incluindo:

Portaria 24h e guarita com segurança

Churrasqueira

Playground

Salão de Festas

Portão Eletrônico

Infraestrutura completa (água, energia elétrica, esgoto e pavimentação)

MÉTODO DE AVALIAÇÃO E FONTE DE PESQUISA

Para o(S) imóvel(eis) usou-se o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, ou seja, uma amostra de dados do mercado de imóveis formada pelos chamados imóveis de referência, levando-se em conta imóvel(eis) semelhantes ao(s) avaliado (s).

AVALIAÇÃO

No dia 09 de dezembro de 2025 às 15:00 horas, considerando, as características dos bens descritas no(s) item(ns) "bem(ns) avaliado(s)" finaliza-se a avaliação pormenorizada da seguinte forma;

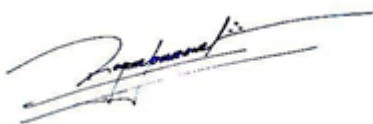
1. **Área Total Unificada:** terreno de 642,54 metros quadrados;
 1. R\$ 1.100,00(um mil e cem reais) por m2. Logo: $642,54m^2 \times R\$ 1.100,00 = R\$ 706.794,00$ (setecentos e seis mil setecentos e noventa e quatro reais);
2. **Existe no local** construída uma casa de alto padrão, com área construída em aproximadamente 600m2 (não sendo possível apurar precisamente seu tamanho e demais características internas do imóvel, uma vez que não pude adentrar ao imóvel. Tal dimensão da área construída foi obtido através do aplicativo Google Earth);
 1. R\$ 6.200,00(seis mil e duzentos reais) por m2. Logo: $600m^2 \times R\$ 6.200,00 = R\$ 3.720.000,00$ (tres milhões setecentos e vinte mil reais);

Somando-se área do terreno com a construção nele existente temos: R\$ 706.794,00 (terreno) + R\$ 3.720.000,00 (imóvel construído) = R\$ 4.426.794,00 (quatro milhões, quatrocentos e vinte e seis mil setecentos e noventa e quatro reais)

AVALIO O(S) BEM(ns) ACIMA INDICADO(S) DE ACORDO COM O QUE FOI DETERMINADO NO MANDADO, RESPEITANDO O VALOR DE MERCADO E MEDIANTE AS SUAS PECULIARIDADES, POR R\$ 4.426.794,00 (quatro milhões quatrocentos e vinte e seis mil setecentos e noventa e quatro reais);

Por haver a incumbência de avaliar bens, este oficial de justiça ainda informa que a avaliação foi feita de forma ampla, lato sensu, devendo, caso haja necessidade, ser nomeado um expert para tal.

Rio Verde, 9 de dezembro de 2025.



ROGER FERREIRA

ANALISTA JUDICIÁRIO

OFICIAL DE JUSTIÇA - AVALIADOR

2.loc