



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 **6085256**, extraído do processo 0341276-54.2015.8.09.0011 em trâmite na UPJ Varas Cíveis.

Em diligências, me dirigi AV BELA VISTA, QD CHÁCARA 129-138/160-168, UNIDADE 305, BLOCO M, CONDOMÍNIO SPAZIO GRAN OLYMPUS, CHÁCARAS BELA VISTA, APARECIDA DE GOIÂNIA - GO, nos seguintes dias e horários para perícia e avaliação do imóvel:

1) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – MATRÍCULA Nº 229.224

Diligências realizadas em:

- **04/11/2025 às 14:50h**
- **28/11/2025 às 13:50h**
- **Certidão de matrícula indicada no evento 91:**



PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Aparecida de Goiânia
Estado de Goiás



Valide aqui
este documento



CNM: 154757.2.0229224-67

ESTADO DE GOIÁS

COMARCA DE APARECIDA DE GOIÂNIA

Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas

229.224

MATRÍCULA

Livro 2 - Registro Geral - Ficha N.º 1

APARECIDA DE GOIÂNIA 23 de Abril de 2013

IMÓVEL: FRAÇÃO IDEAL QUE CORRESPONDERÁ AO APARTAMENTO n.º 305, no 3º PAVIMENTO TIPO da TORRE "M", do condomínio com a denominação de "**CONDOMÍNIO SPAZIO GRAN OLYMPUS**", terá área total de 66,9056 metros quadrados, sendo 47,72 metros quadrados de área privativa, 12,50 metros quadrados de área de garagem e 6,6856 metros quadrados de área de uso comum, com uma fração ideal de 51,2266 metros quadrados ou 0,1771078% da área do terreno, com a seguinte divisão interna: sala, 02 quartos, sendo um quarto com banho, circulação, banheiro, cozinha/área de serviço, com direito a UMA VAGA PARA ESTACIONAMENTO n.º 135 DESCOBERTA, localizada no TÉRREO, que será edificado na CHÁCARA 129-138/160-168 do loteamento "**CHÁCARAS BELA VISTA**", neste município, com a área de 28.923,99 metros quadrados; sendo 200,00 metros de frente para a Rua da Sede; pelos fundos 119,60 metros com a Avenida Bela Vista; pela direita 154,43 metros com as Chácaras 139, 159 e Rua Estreita; pela esquerda 60,00 metros mais 129,25 metros com a Avenida Angélica e Chácara 128; e, chanfrado de 9,05 metros. PROPRIETÁRIA: MRV PRIME GRAN OLYMPUS INCORPORAÇÕES SPE LTDA, com sede e foro na Rua 09, n.º 1.278, Sala 13, Galeria Via 9 Oeste, no Setor Oeste, em Goiânia/GO, inscrita no CNPJ/MF n.º 10.941.578/0001-04. TÍTULO AQUISITIVO: R.3, R.4 e Av.5-214.024 deste Registro. Dou fé. OFICIAL

R.1-229.224-Aparecida de Goiânia, 23 de Abril de 2.013. **VENDA.** Nos Termos do Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Terreno e Financiamento para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Pessoa Física - com Recursos do FGTS, no Âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, com caráter de escritura pública, firmado em 28/02/2.013, a Vendedora/Fiadora MRV PRIME GRAN OLYMPUS INCORPORAÇÕES SPE LTDA, acima qualificada, vendeu o imóvel objeto da matrícula à **JUAREZ DOS ANJOS PEREIRA ALVES**, brasileiro, mestre e contramestre, CI n.º 3666569 SSP/GO e CPF n.º 858.252.711-04, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com **ANDREA ALVES BATISTA PEREIRA**, brasileira, do lar, CI n.º 4034606 SSP/GO e CPF n.º 003.883.971-79, residentes e domiciliados na Rua Sacupira, quadra 46, lote 02, Jardim Mariliza, Goiânia-GO; e como INTERVENIENTE CONSTRUTORA: Prime Incorporações e Construções S/A, inscrita no CNPJ/MF n.º 00.409.834/0001-55, na Rua Piauí, n.º 1476, Bairro Funcionários, em Belo Horizonte/MG. O valor de aquisição da unidade habitacional objeto deste contrato equivale à R\$ 115.733,70 (cento e quinze mil setecentos e trinta e três reais e setenta centavos), a ser integralizado pelas parcelas abaixo mencionadas: B.1.1-Recursos próprios já pagos em moeda corrente: R\$ 4.430,70 (quatro mil quatrocentos e trinta reais e setenta centavos); B.1.2-Recursos da conta vinculada do FGTS dos compradores: R\$ 0,00; B.1.3-Recursos concedidos pelo FGTS na forma do desconto: R\$ 11.403,00 (onze mil e quatrocentos e três reais); B.1.4-Financiamento concedido pelo BB: R\$ 99.900,00 (noventa e nove mil e novecentos reais). O ITBI foi pago pela CI n.º 2013003306, conforme extrato do

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2DNQD-4KUGS-KJAY8-3246H>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Aparecida de Goiânia
Estado de Goiás

- Ressalto que não foi possível acessar o interior do imóvel, nem localizar ocupantes, contudo, a impossibilidade de vistoria interna não impede a avaliação, que se baseia em inspeção externa, dados de mercado e características registradas na certidão de matrícula.
- Informações complementares: Fração ideal apartamento 305, no 3º pavimento tipo da torre M, com área total de 66,9056 metros quadrados, sendo 47,72 metros quadrados de área privativa, 12,50 metros quadrados de área de garagem e 6,6856 metros quadrados de área de uso comum; com a seguinte divisão interna: 01 sala, 02 quartos, sendo um suíte, área de circulação, banheiro, cozinha/área de serviço, com direito a uma vaga para estacionamento nº 135 descoberta, localizada no térreo. Registro da venda ao promovido ocorreu em 2013. Área de lazer no condomínio: Churrasqueira e espaço gourmet; Salão de festas; Quadra poliesportiva; Playground; Portaria 24 horas com controle de acesso.

2) DA LOCALIZAÇÃO

Esclareço que o imóvel está situado em uma região que possui acesso com pavimentação asfáltica e não há restrição de acesso em época de chuva.

O imóvel possui na questão Infraestrutura Pública: iluminação pública, internet banda larga, linhas de ônibus na região do bairro, rede de água tratada, rede de energia elétrica, rede telefônica, tv por assinatura.

Está há cerca de 14 (quatorze) quilômetros da Prefeitura Municipal de Aparecida de Goiânia e há cerca de 5 (cinco) quilômetros Shopping Flamboyant de Goiânia/GO e há poucos metros do Hospital Estadual da Criança e do Adolescente – Hecad.

Ademais, o imóvel está situado em região bem habitada, próxima de centro comercial, com shopping, clínicas médicas, hospitais, farmácias, supermercados e prédios comerciais da cidade de Aparecida de Goiânia e Goiânia.

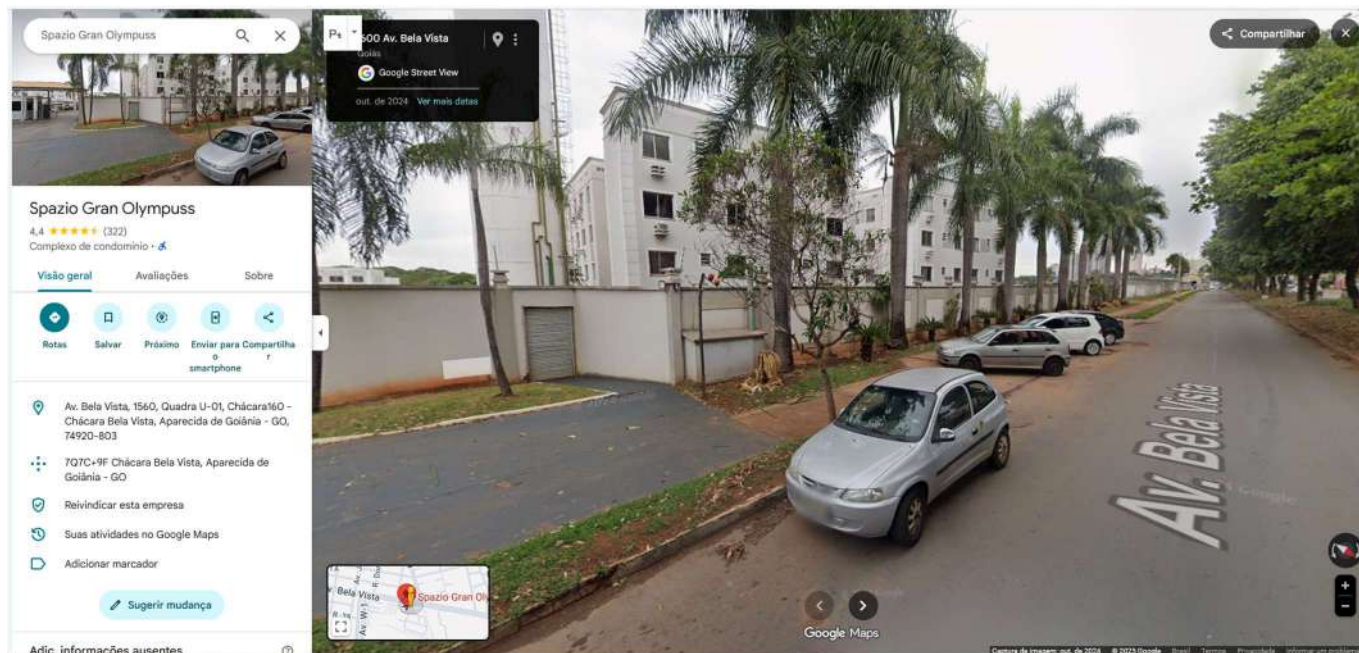
Localização aproximada do imóvel via Google Maps:

PLUS CODE: 7Q7C+9F Chácara Bela Vista, Aparecida de Goiânia - GO





PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Aparecida de Goiânia
Estado de Goiás



3) DO PADRÃO CONSTRUTIVO

De acordo com as observações realizadas in loco e com base nos parâmetros estabelecidos pela ABNT NBR 12.721 – Avaliação de Custos de Construção para Incorporações Imobiliárias, o edifício onde se situa o apartamento avaliado enquadra-se no padrão construtivo médio.

Essa classificação decorre da utilização de materiais e soluções executivas que oferecem bom nível de qualidade, conforto e durabilidade, sem, contudo, atingir padrões de sofisticação superior. O padrão construtivo médio apresenta, em geral, as seguintes características:

- a) Estrutura em concreto armado, com alvenaria de vedação bem executada, seguindo padrões técnicos e construtivos adequados;
- b) Pisos em cerâmica esmaltada, porcelanato básico ou laminado, dependendo dos ambientes, oferecendo melhor acabamento em relação ao padrão médio;
- c) Revestimentos internos com pintura acrílica, azulejos de boa qualidade em áreas molhadas e acabamentos padronizados;
- d) Esquadrias em alumínio ou madeira de qualidade média, com bom desempenho funcional e estético;
- e) Instalações elétricas e hidráulicas dimensionadas adequadamente, com maior atenção à segurança e à durabilidade, podendo incluir medição individualizada e melhor distribuição dos pontos;
- f) Fachada com pintura texturizada, pastilhas ou revestimentos simples, proporcionando melhor aparência e proteção da edificação;



PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Aparecida de Goiânia
Estado de Goiás

- g) Áreas comuns com acabamento, incluindo hall de entrada decorado de forma simples, iluminação adequada, portaria estruturada, e áreas de circulação bem-acabadas;
- h) Garagem com piso acabado em cerâmica industrial, concreto desempenado ou pintura epóxi simples, com sinalização básica e iluminação adequada.

O apartamento avaliado — composto por sala, cozinha, 02 quartos, sendo 01 suíte, totalizando 02 banheiros, situado em prédio sem elevador, conta com portaria e garagem — apresenta características compatíveis com edificações de padrão construtivo médio, conforme parâmetros da NBR 12.721.

Destaca-se que as benfeitorias agregam valor de forma moderada ao imóvel, refletindo um custo unitário compatível com empreendimentos de padrão intermediário e maior valorização mercadológica em comparação ao padrão médio, conforme orientam as normas ABNT NBR 12.721 e NBR 14.653-2.

4) METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO ADOTADA

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.

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.

5) AMOSTRAGEM DE MERCADO

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 **CONDOMÍNIO SPAZIO GRAN OLYMPUS, Bairro Chácaras Bela Vista**, em Aparecida de Goiânia:

1) 46m ²	R\$ 180.000,00
2) 47 m ²	R\$ 195.000,00
3) 42m ²	R\$165.000,00
4) 45m ²	R\$200.000,00



PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Aparecida de Goiânia
Estado de Goiás

5) 49m ²	R\$240.000,00
6) 44m ²	R\$190.000,00
7) 47m ²	R\$190.000,00

Destaco que, o imóvel avaliado possui área privativa de 47,72 m², compatível com a metragem dos comparativos utilizados. A média de valores praticados para imóveis com características similares — em termos de tipologia, metragem, localização e padrão construtivo médio — foi apurada em R\$ 194.000,00, por meio da média aritmética praticada;

No documento anexo I, informo a Vossa Excelência os 07 imóveis que foram analisados para estabelecer o parâmetro da presente avaliação. Foram considerados apenas os imóveis assinalados em amarelo.

Informo que a data-base da pesquisa de mercado foram realizadas entre os dias 04/11/2025 até 29/11/2025.

Nos imóveis listados, usados para dados comparativos, informo que estes apresentam similaridade em relação ao padrão construtivo, idade das edificações, estado de conservação, tamanho dos apartamentos, além de estarem localizados no **mesmo condomínio e bairro**, e encontram-se atualmente à venda em sites especializados.

6) DEPRECIAÇÃO APLICADA

Considerando que o imóvel a ser avaliado possui aproximadamente mais de 12 anos, aplicou-se um ajuste conservador de 5% a 10%, em razão do seu padrão construtivo, estado de conservação, localização e características internas:

1. Tempo de uso (12 anos), implicando em desgaste natural de materiais e instalações, mesmo com boa manutenção;
2. Estado de conservação avaliado como bom, não comparável a imóveis novos ou recém-reformados;
3. Padrão construtivo intermediário, 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, com regular valorização, visto que está próximo a shopping e áreas comerciais.

Portanto, 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.

Considerando a média de **R\$ 194.000,00** e a depreciação entre 5% e 10%, temos:



PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Aparecida de Goiânia
Estado de Goiás

a. Depreciação de 5%
R\$ 184.300,00

b. Depreciação de 10%
R\$ 174.600,00

7) DA AVALIAÇÃO

Assim, considerando o imóvel acima descrito, UNIDADE 305, BLOCO M, CONDOMÍNIO SPAZIO GRAN OLYMPUS, CHÁCARAS BELA VISTA, APARECIDA DE GOIÂNIA, considerando os parâmetros de mercado analisados (localização, padrão construtivo, tamanho, idade, estado de conservação), os fatores de depreciação aplicáveis e em observância às normas da ABNT (NBR 14.653), bem como o pagamento a vista, **o valor de mercado do imóvel foi estimado em R\$ 180.000,00 (CENTO E OITENTA MIL REAIS)ⁱ, para fins de avaliação judicial.**

Dado e passado nesta Comarca de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, aos vinte e nove dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e cinco (29/11/2025).


Bianca Miranda Maggi
Oficial de Justiça Avaliador
Matrícula 5212472

ⁱ Valor considerando a boa localização e a valorização da região;