Processo nº : 5227546-59.2020.8.09.0025
Polo Ativo : Carlos Ramon
Polo Passivo: Paulo Faustino Da Silva
Mandado Nº: 7929152 - Symone Rosa Oliveira Silva
Status: **CUMPRIDO**
02 Locomoções urbanas

AUTO E LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

CERTIFICO e dou fé que, em cumprimento à ordem judicial contida no mandado supra, dirigi-me ao imóvel objeto da Matrícula nº 91.863 do Registro Imobiliário Local, situado na Rua JPC-26, Qd. 11, Lote 36, Setor Jardim Privé das Caldas, nesta comarca, onde realizei vistorias nos dias 11 de agosto de 2026, às 08:45 horas, e 18 de agosto de 2026, às 15:14 horas. Ressalto que não foi possível proceder à vistoria interna das benfeitorias, uma vez que as residências se encontravam trancadas no momento das diligências. Contudo, a restrição não obstou a valoração do bem, sendo perfeitamente possível mensurar o valor de mercado do imóvel por meio de detalhada inspeção visual externa de suas estruturas, aliada à pesquisa mercadológica padrão, nos termos expostos a seguir: **1. DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO BEM:** *O Terreno: Lote nº 36 da Quadra nº 11, com área total de 420,00 m², apresentando as seguintes confrontações: 14,00m de frente para a Rua JPC-26; 30,00m pelo lado direito com o lote nº 37; 30,00m pelo lado esquerdo com o lote nº 35; e 14,00m pelos fundos com o lote nº 04. Constatou-se localmente que a via pública de acesso (Rua JPC-26) encontra-se sem pavimentação asfáltica (rua de terra). As Benfeitorias (Análise Externa): O terreno comporta duas edificações residenciais térreas em regime de condomínio (Casa nº 01 e Casa nº 02), construídas em alvenaria. Conforme os registros cada unidade possui área total de 210,00 m² (sendo 94,39 m² de área privativa coberta e 115,61 m² de área privativa descoberta), correspondendo cada qual à fração ideal de 50% do terreno. Áreas Comuns: Compreendem o solo sob a projeção da edificação, fundações, estruturas de concreto armado, paredes externas, telhado, fachada e demais instalações de uso comum, conforme convenção registrada sob o nº 6.633, ficha 01, no Livro 3 Auxiliar do Cartório de Registro de Imóveis local.* **2. METODOLOGIA AVALIATIVA E FONTES DE PESQUISA:** Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de

Mercado, por meio de avaliação indireta (exame da área externa, padrão construtivo visível e localização). Como subsídio técnico para a precisa quantificação do valor, realizou-se pesquisa junto a corretores de imóveis atuantes em Caldas Novas, consultas a outros Avaliadores Judiciais da comarca. **3. CONCLUSÃO E VALOR DA AVALIAÇÃO:** Diante dos critérios geográficos, do padrão da construção, do estado aparente de conservação externa, da infraestrutura da via pública (rua de terra sem asfaltamento) e da realidade imobiliária local, ***AVALIO o imóvel (terreno e respectivas benfeitorias) no montante total de R$ 300.000,00 (trezentos mil reais).*** **4. OBSERVAÇÕES FINAIS.** Seguem anexadas ao presente ato as fotografias da fachada e da área externa obtidas in loco durante a diligência, bem como as imagens aéreas e de satélite extraídas da plataforma Google Maps para melhor ilustração do juízo.

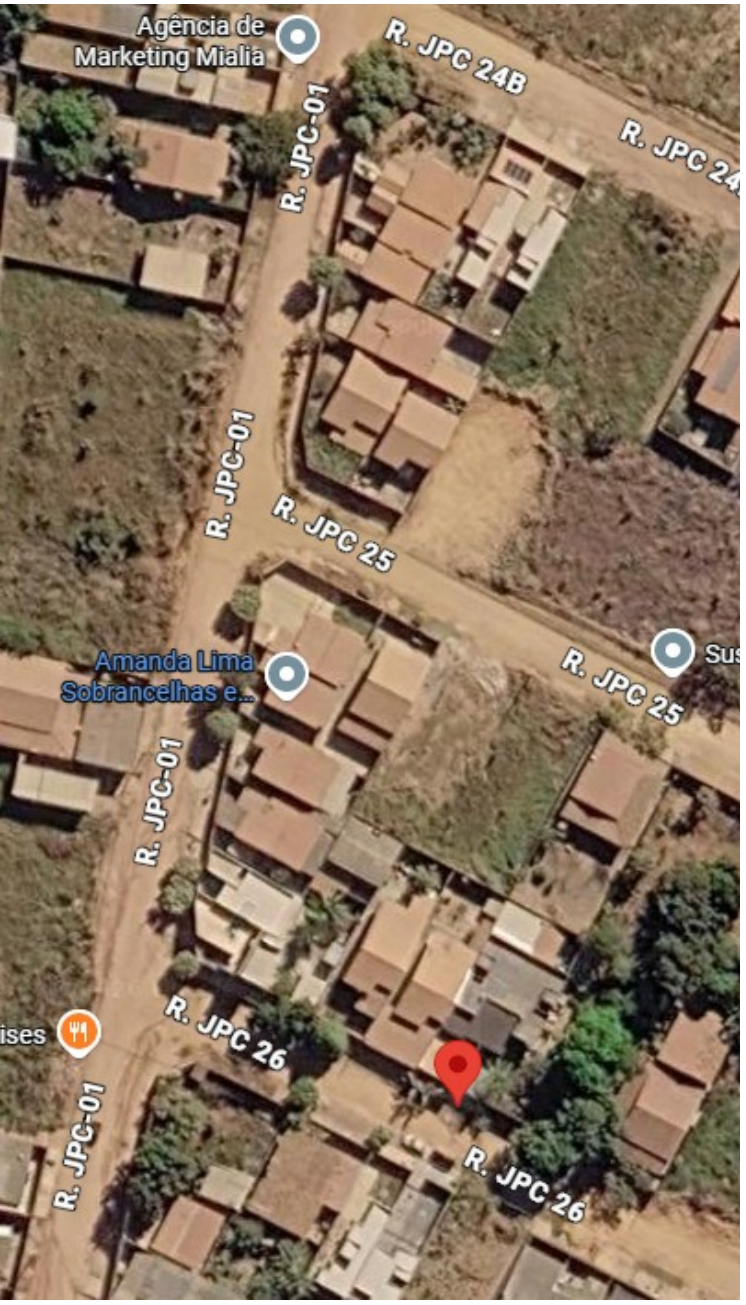
O referido é verdade e dou fé.

Caldas Novas - GO, 7 de setembro de 2026.

Júlio César Rodrigues
Oficial de Justiça – Avaliador

RUA JPC 26
QD. 11 LT. 36
CASA 01

Rua JPC - 26
Qd. 11 Lt. 36
Casa 02
Jd. Privê das Caldas


Agência de Marketing Mialia
R. JPC 24B
R. JPC-01
R. JPC 25
Amanda Lima Sobrancelhas e...
R. JPC 26

17°43'49.0"S 48°35'45.7"W