



**PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE GOIÂNIA**

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Dados do Processo:

Protocolo n.: 0157962-48.2016.8.09.0051

Juízo do Feito: 4ª UPJ Varas Cíveis e Ambientais

Promovente: Condomínio Edifício Parthenon Center

Promovido: Cooperativa Agroindustrial Rio Formoso Ltda Cooperformoso

1. Introdução e finalidade

Em cumprimento ao respeitável mandado de nº 3186639, o presente laudo tem por finalidade a identificação do valor de mercado referente a uma Garagem de nº 163, localizada no 1º andar ou 4º pavimento do Edifício Parthenon Center, com a área de 2,72 m² da área total de 3,240 m², matrícula 2.355 do CRI da 3ª Circunscrição de Goiânia-GO.

2. Documentação

A presente avaliação leva em consideração a certidão de matrícula do imóvel anexa ao mandado com data de 25 de julho de 2024.

3. Vistoria e características do bem a ser avaliado

A vistoria foi realizada na data de 13 de agosto de 2024, às 15:10h e foi acompanhada durante todo o período pelo funcionário da portaria, Sr. João Divino.

Trata-se de uma garagem simples, ou seja, que cabe somente um carro e segundo o Sr. João Divino não se trata de uma garagem dupla (de gaveta). Além disso deve ser levado em consideração que a garagem fica em uma área

de sombra total, ao contrário de outras garagens que ficam próximas às laterais do prédio e por isso acabam por ficar expostas ao sol durante parte do dia.

4. Metodologia de Avaliação

Será utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado para determinação do valor do imóvel, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14653-1 e NBR 14653-2. Segundo tal método, a avaliação tomará como base a comparação direta com os preços existentes no mercado tendo como parâmetro bens semelhantes ao avaliado, denominados estes de paradigmas ou amostras.

4.1 Pesquisa de valores (amostras)

O levantamento de dados a seguir tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o bem avaliado esteja inserido, contemporâneas à data e referência do laudo de avaliação.

As amostras colhidas foram levantadas em sites de venda de imóveis urbanos na data de 20/09/2024 e estão localizadas no mesmo Edifício do bem a ser avaliado.

	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3
Anunciante	https://www.leilaoimovel.com.br/imovel/go/goiania/residencial-vaga-de-garagem-n-678-c-40-14m-7-andar-ou-9-pavimento-do-edificio-parthenon-center-rua-04-n-imovel-1919020	https://hml-portal.azurewebsites.net/imovel/garagem-0-quartos-venda-setor-central-goiania-go-rua-4-515-786942	https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/comercio-e-industria/box-garagem-ed-parthenon-center-setor-central-1160439826
Endereço	Edifício Parthenon Center Rua 4, Centro	Edifício Parthenon Center Rua 4, Centro	Edifício Parthenon Center Rua 4, Centro
Quantidade de vagas	Uma vaga simples	Uma vaga simples	Uma vaga simples
Valor anunciado	R\$ 13.600,00	R\$ 15.000,00	R\$ 17.000,00

4.2 Do Tratamento de dados das amostras colhidas

Os valores de tais amostras serão somados e divididos por 3 e chegaremos a um valor de R\$ 15.200,00. Descontado o valor de 10% (dez por

cento) de regateio, que corresponde ao fato dos anúncios serem levemente majorados pelos anunciantes, chegaremos a um valor final de R\$ 13.680,00.

5. Avaliação

Diante do que foi exposto, avalio o imóvel em **R\$ 13.680,00 (treze mil seiscentos e oitenta reais)**.

O referido é verdade e dou fé.

Goiânia, 20 de setembro de 2024.

Julliana Ferreira Resende
Oficiala de Justiça Avaliadora nº 479