



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

AUTO AVALIAÇÃO

Mandado : 4498707
Protocolo : 5206052-94
Promovidos : Construtora Leo Lynce S/a

Certifico que no dia 21/03/2025, às 17h21Min, compareci no endereço indicado no mandado, nos moldes do CPC, procedi a avaliação do imóvel seguinte:

- Um apartamento objeto da Matrícula nº 17.973, sendo 2 dormitórios, sala de estar, cozinha, área de serviço, banheiro social e varanda, contendo uma área construída de 104,81m², sendo: 64,84m² de área privativa e 39,97m² de uso comum que corresponde a fração ideal de 33,07m² ou 0,3554% do terreno.
- Causas especiais: o imóvel não possui habite-se, e não foi entregue pela construtora, não possui convenção ou instituição de condômino, não possui elevadores, em conversa com a síndica, esta informou que a maioria dos apartamentos ocupados, foram invadidos.

Calculo utilizado – área do m² x valor do metro ²

Sendo assim, 64,84m² (área lote) x R\$ 1.100,00 (valor do m² abaixo da região por razão de causas especiais)= R\$ 71.324,00 (setenta e um mil e trezentos e vinte e quatro reais)

Descrição – Apartamento para moradia;

Avaliação – Com base na planta da coletoria municipal e corretores locais, avalio o imóvel a valor de mercado R\$ 71.324,00 (setenta e um



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

mil e trezentos e vinte e quatro reais);¹.

Data e assinatura digital.

RICARDO EUSTÁQUIO GONÇALVES PIRES

Oficial de Justiça Avaliador

5119812

1 Avaliação feita sob valor médio de mercado, imóvel de R\$ 65.000,00 à 72.000,00.



VISTORIA E LAUDO

Avaliação por comparação direta

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Um apartamento objeto da Matrícula nº 17.973, sendo 2 dormitórios, sala de estar, cozinha, área de serviço, banheiro social e varanda, contendo uma área construída de 104,81m², sendo: 64,84m² de área privativa e 39,97m² de uso comum que corresponde a fração ideal de 33,07m² ou 0,3554% do terreno.

USO

Residencial () Comercial () Industrial () Institucional () Misto

TIPO DO IMÓVEL

() Terreno () Apartamento () Casa () Escritório () Loja () Galpão () Vaga de Garagem Misto () Hotéis/Motéis () Hospitais () Escolas () Clubes Recreativos () Prédios Industriais

AGRUPAMENTO

() Loteamento () Condomínio de casas () Prédio de apartamentos () Conjunto habitacional () Conjunto de salas comerciais () Prédio comercial () Complexo industrial

DAS CONDIÇÕES QUE ENCONTRA O BEM

- 1 - Estrutura () concreto armado () aço () madeira () estrutura;
- 2 - Pisos internos () madeira () cerâmica () placas de mármore ou granito ou porcelanato () carpete () sem piso;
- 3 - Forro () gesso () pvc () madeira () ausente;
- 4 - Fechamento () alvenaria () cerca ou tela () placa pré-moldada () ausente ;



- 5 - Revestimento externo () massa texturizada (X) cerâmica ou eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente (x) Pintura () Ausente;
- 6 - Revestimento interno (x) massa fina () mármore ou cerâmica () Ausente;
- 7 - Iluminação () Led () Alógena () Atomizada (x) Ausente;
- 8 - Instalações elétricas (x) sim () ausente;
- 9 - Instalações hidráulicas (x) possui () ausente;
- 10 - Portas (x) madeira () alumínio anodizado (X) vidros () ausente;
- 11 - Janelas () madeira () alumínio anodizado (x) vidros () ausente;
- 12 - Pintura () bom estado de conservação (x) ruim estado de conservação () ausente;
- 13 - Armários embutidos () possui (x) não possui;
- 14 - Pé direito aproximado 2,70 m;
- 15 - Pisos dos banheiros () mármore () granito (x) cerâmica () ausente;
- 16 - Paredes dos banheiros revestidas () mármore () granito (x) cerâmica () ausente;
- 17 - Metais e louças () boa qualidade (x) má qualidade () ausente;

Das benfeitorias e melhoramento Públicos (Plano Diretor)

- 1 - Rede elétrica (x) presente () ausente;
- 2 - Rede telefônica () presente (x) ausente;
- 3 - Rede de água potável (x) presente () ausente;
- 4 - Rede de esgoto (x) presente () ausente;
- 5 - Rede de águas pluviais (x) presente () ausente;
- 6 - Iluminação pública (x) presente () ausente;
- 7 - Pavimentação asfáltica (x) presente () ausente;
- 8 - Guias, sarjetas e passeios (x) presente () ausente;
- 9 - Limpeza e conservação viária (x) presente () ausente;



10 - Serviços postais (x) presente () ausente;

O bem imóvel foi avaliado durante a realização do trabalho, () não foi vistoriado fisicamente; (x) foi vistoriado fisicamente, mas confirmada a sua localização conforme documentação apresentada, objetivando verificar suas características.

Verificamos que o imóvel não possui habite-se, e não foi entregue pela construtora, não possui convenção ou instituição de condômino, não possui elevadores, em conversa com a síndica, esta informou que a maioria dos apartamentos ocupados, foram invadidos.

Consideramos que não foi possível adentrar no apartamento 42 do bloco G, foi realizado a vistoria em no apartamento 52 do bloco G, que tem as mesmas características.

Não foram analisados os títulos de propriedades do imóveis, ou padrões técnicos de construções.

Fotos em anexo do imóvel vistoriado.

Referido dou fé.

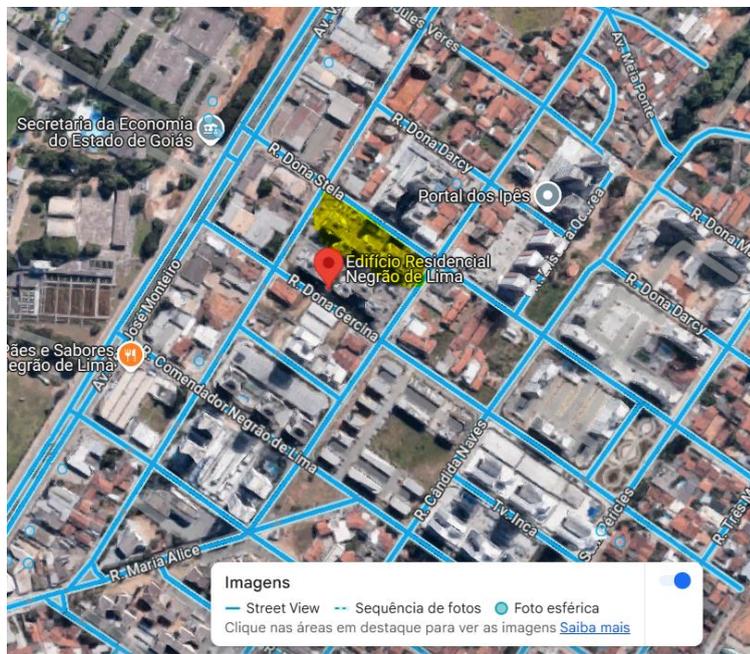
Gyn, 22/03/2025.

RICARDO EUSTÁQUIO GONÇALVES PIRES
Oficial de Justiça Avaliador



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Comarca de Goiânia

localização



Fachada da torre





PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Comarca de Goiânia

Entrada principal



Área de serviço





PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Comarca de Goiânia

1 Quarto



2 quarto



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Comarca de Goiânia



Banheiro



Sacada



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Comarca de Goiânia

