



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

Laudo de Avaliação de Bem Imóvel

Processo nº 0188710-34.2014.8.09.0051

Mandado nº. 6702167

Ana Paula Caetana C. Oliveira
Oficiala de Justiça Avaliadora nº 453



SUMÁRIO

1. Objetivo do laudo. Imóvel objeto da avaliação. Zona e logradouro	2
2. Perspectivas de mercado	2
3. Data da vistoria	2
4. Método avaliatório e definição do valor de mercado	2
5. Avaliação do imóvel	3
6. Encerramento	4

¹NBR 14653-1, item 10.1

²Resolução Cofeci 1.066/2007, art. 5º, § 1º

³NBR 14653-1, item 7.7.2

⁴NBR 14653, item 7.3.1

⁵NBR 14653, itens 7.5 e 10.1



1. Objetivo do laudo. Imóvel objeto da avaliação. Zona e logradouro^{1 2}

a. Objetivo do laudo

O presente laudo destina-se a estabelecer o valor de mercado do imóvel penhorado nos autos do processo retro indicado, por determinação do MM. Juiz de Direito da 3ª UPJ Varas Cíveis: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª e 11ª da Comarca de Goiânia-GO.

b. Identificação e descrição do imóvel objeto da avaliação

O imóvel objeto do presente laudo de avaliação trata-se daquele constante da matrícula nº 388.972 do Cartório de registro de imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia-GO, sendo um apartamento de nº 102, localizado no Bloco 09 do Residencial Parque Oeste, situado à Rua Santa Maria, Chácara Santa Rita, Goiânia/GO.

Segundo a certidão de matrícula acostada aos autos, o imóvel possui área privativa total de 71,585 m²., sendo área privativa do apartamento 59,09 m² , área privativa de boxe de garagem de 12,50 m² , área comum total de 18,5776 m² e área total de 90,1626 m². No local também constatei que se trata de construção de **padrão normal, referência R8-N da tabela Sinduscon-GO**, contendo 2 (dois) dormitórios, sendo um suíte, sala estar/jantar, banheiro social, cozinha e área para tanque e varanda, aparentando ter cerca de vinte anos, em estado de conservação entre reparos simples a importantes.

2. Perspectivas de mercado³

Atualmente, o mercado imobiliário encontra-se estável, havendo certo equilíbrio entre oferta e procura, com leve tendência de baixa nos preços. Em pesquisa nas imobiliárias locais constatei que existem diversos imóveis anunciados à venda por período superior a seis meses.

3. Data da vistoria⁴

A vistoria no local foi realizada em 23/02/2026, às 09:55 horas, tendo o acesso ao interior do imóvel, bem como a retirada de fotografias sido autorizada pelo requerido, o Sr. Éber Bueno Pereira.

4. Método avaliatório e definição de valor de mercado⁵

Segundo dispõe a ABNT na norma NBR 14653-1, em seu item 7.5, a metodologia aplicada deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível, preferir o **método comparativo direto de dados de mercado**, conforme estipulado em 8.3.1. Segundo esse último item da citada norma, o método comparativo direto de dados de mercado **identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.**

¹NBR 14653-1, item 10.1

²Resolução Cofeci 1.066/2007, art. 5º, § 1º

³NBR 14653-1, item 7.7.2

⁴NBR 14653, item 7.3.1

⁵NBR 14653, itens 7.5 e 10.1



Desta forma, para a realização desta avaliação, foi efetuada uma pesquisa de mercado identificando imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, no mesmo bairro ou em bairros vizinhos e similares, de tal modo que a comparação seja possibilitada. Foram ponderados, ainda, os atributos por homogeneização para a formação de preços. Tal método é o chamado **comparativo direto de dados de mercado**.

5. Avaliação do imóvel

TABELA AMOSTRAL

Número da amostra	Bairro	Área do imóvel avaliando em m²	Valor pedido para venda	Valor do m² (1)
1	Chácara Santa Rita	59,09	R\$ 330.000,00	R\$ 5.584,70
2	Chácara Santa Rita	59,09	R\$ 280.000,00	R\$ 4.738,53
3	Chácara Santa Rita	59,09	R\$ 280.000,00	R\$ 4.783,53
4	Chácara Santa Rita	59,09	R\$ 259.000,00	R\$ 4.383,14

(1) Valor total pedido dividido pela quantidade de m² do imóvel

Número da amostra	Referências de localização dos imóveis da amostra
1	vivareal.com.br
2	vivareal.com.br
3	zapimoveis.com.br
4	zapimoveis.com.br

Item	Fatores de ponderação aplicados aos imóveis da amostra (em porcentagem)	Imóvel 1	Imóvel 2	Imóvel 3	Imóvel 4
1	Fator de oferta	5%	5%	5%	5%
2	Profundidade do terreno	0%	0%	0%	0%
3	Fator de esquina ⁰	0%	0%	0%	0%
4	Melhoramentos públicos diversos:				0%
4.1	Rede de água	0%	0%	0%	0%
4.2	Rede de esgoto	0%	0%	0%	0%
4.3	Rede de energia elétrica	0%	0%	0%	0%
4.4	Galerias pluviais	0%	0%	0%	0%
4.5	Rede telefônica	0%	0%	0%	0%
4.6	Iluminação pública	0%	0%	0%	0%
4.7	Pavimentação	0%	0%	0%	0%
4.8	Guias e sarjetas	0%	0%	0%	0%
4.9	Transporte coletivo	0%	0%	0%	0%
4.10	Gás de rua	0%	0%	0%	0%
4.11	Fator topografia	0%	0%	0%	0%
Total do fator de moderação		5%	5%	5%	5%
Valor do metro quadrado		R\$5.584,70	R\$4.738,53	R\$4.738,53	R\$4.383,14
Valor do metro quadrado homogeneizado		R\$5.305,46	R\$4.501,60	R\$4.501,60	R\$4.163,98

Preço médio do metro quadrado	R\$ 4.618,16
--------------------------------------	---------------------

¹NBR 14653-1, item 10.1

²Resolução Cofeci 1.066/2007, art. 5º, § 1º

³NBR 14653-1, item 7.7.2

⁴NBR 14653, item 7.3.1

⁵NBR 14653, itens 7.5 e 10.1



CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Tamanho do imóvel avaliando (m ² de edificação)	59,09
Valor total do imóvel avaliando	R\$ 272.887,07
Margem de arredondamento (1%)	R\$ 2.728,87
Valor final arredondado do imóvel avaliando	R\$ 270.000,00
Limite de intervalo de confiança para cima (+10%)	R\$ 297.000,00
Limite de intervalo de confiança para baixo (-10%)	R\$ 243.000,00

6. Valor de mercado do imóvel

Diante do acima exposto, já considerada a margem de arredondamento de 1%, **AVALIO O IMÓVEL, EM R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais)**. Sendo que é provável que seja comercializado dentro do intervalo de confiança, isto é, entre R\$ 297.000,00 e R\$ 243.000,00.

7. Encerramento

Em seguida, lavrei este laudo, composto por 04 (quatro) páginas, assinado por mim, Oficiala de Justiça Avaliadora Judicial do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás.

O referido é verdade e dou fé.

Goiânia, 23 de fevereiro de 2026.

Ana Paula Caetana Campos Oliveira
Oficiala de Justiça Avaliadora Judicial nº 453

¹NBR 14653-1, item 10.1

²Resolução Cofeci 1.066/2007, art. 5º, § 1º

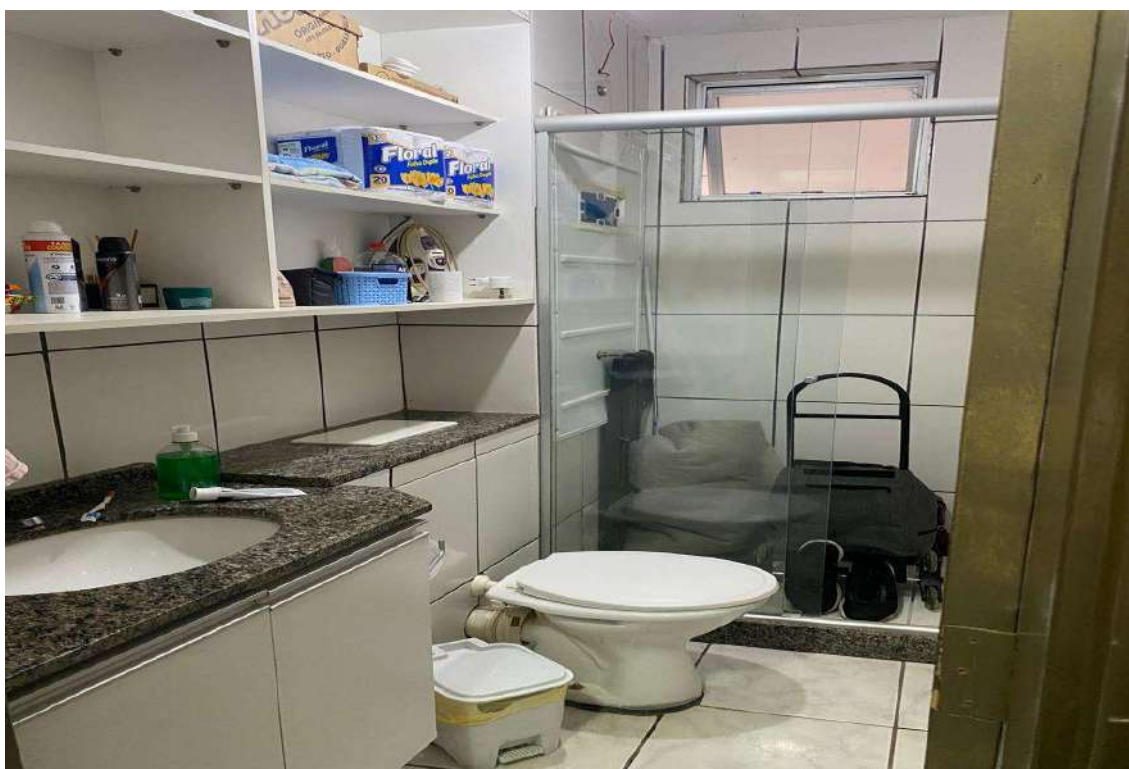
³NBR 14653-1, item 7.7.2

⁴NBR 14653, item 7.3.1

⁵NBR 14653, itens 7.5 e 10.1



8. Registro fotográfico do imóvel



¹NBR 14653-1, item 10.1

²Resolução Cofeci 1.066/2007, art. 5º, § 1º

³NBR 14653-1, item 7.7.2

⁴NBR 14653, item 7.3.1

⁵NBR 14653, itens 7.5 e 10.1



¹NBR 14653-1, item 10.1

²Resolução Cofeci 1.066/2007, art. 5º, § 1º

³NBR 14653-1, item 7.7.2

⁴NBR 14653, item 7.3.1

⁵NBR 14653, itens 7.5 e 10.1



¹NBR 14653-1, item 10.1

²Resolução Cofeci 1.066/2007, art. 5º, § 1º

³NBR 14653-1, item 7.7.2

⁴NBR 14653, item 7.3.1

⁵NBR 14653, itens 7.5 e 10.1



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

PROCESSO N°. 0188710-34.2014.8.09.0051

MANDADO N°. 6702167

REQUERIDO: EBER BARBOSA PEREIRA

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que, em cumprimento ao presente mandado em anexo, dirigi-me ao endereço acima indicado, e aí sendo, no dia 19/02/2026 às 16:25 horas, **DEIXEI DE PROCEDER A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL descrito no mandado em anexo**, pelo fato de não ter conseguido adentrá-lo, onde na portaria do condomínio fui atendida pela Sra. Edinalva, porteira, a qual interfonou por várias vezes para o apartamento 102, Bl. 09, mas não foi atendida. Ela não soube informar quando o requerido poderia ser encontrado em seu apartamento.

Certifico, ainda, que a vistoria do imóvel avaliando constitui uma das atividades básicas do processo avaliativo e segundo determina a NBR 14653-1 em seu item 7.3.1. "*nenhuma avaliação poderá prescindir da vistoria*".

Goiânia, 23 de fevereiro de 2026.

Ana Paula Caetana Campos Oliveira
Oficiala de Justiça Avaliadora n°. 453