



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

DIRETORIA DO FORO

COMARCA DE GOIÂNIA

DIVISÃO DE DISTRIBUIÇÃO DE MANDADOS

Processo N.º	5555868-93
Mandado N.º	7297260
Endereço:	Rua 17, N. 201, Ed. Cond. do Edifício Maison Royale, Setor Oeste

AUTO DE AVALIAÇÃO

No dia 19/05/26, às 14h00min, nesta Cidade e Comarca de Goiânia, Estado de Goiás, com as devidas formalidades legais, em cumprimento ao MANDADO DE AVALIAÇÃO expedido nos autos, locomovi-me até o endereço dos bens, citado acima, e procedi as avaliações dos bens.

DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO BEM IMÓVEL:

1 – Imóvel de matrícula 69.555, localizado na Rua 17, N. 201, Condomínio do Edifício Maison Royale, situado no setor Oeste, nesta capital. O apartamento possui 140 metros de área privativa, sendo 4 quartos, 1 sacada, 1 banheiro social, 1 dependência de empregada com banheiro, escaninho, sala, sacada, cozinhas e 2 vagas de garagem.

DO LOCAL: na diligência realizada não foi possível verificar o interior do apartamento, pois ninguém reside no local. Por conta disso, a avaliação a ser realizada é do tipo indireta. Conversei com a síndica do prédio, Sra. Ivone Maria, que me auxiliou com as informações necessárias.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: não foi possível aferir o estado de conservação, pois o portão de acesso é do tipo fechado. Segundo a síndica, o apartamento ainda possui as configurações originais com piso original de 37 anos.

DA LOCALIZAÇÃO: o imóvel possui infraestrutura nas proximidades, como coleta de lixo, rede elétrica e telefônica. Está situado em rua pavimentada, que conta com transporte coletivo e empresas diversas nas proximidades (bares, restaurantes, supermercado etc.).

MÉTODO UTILIZADO: método comparativo direto de dados de mercado, com imóveis com

características semelhantes.

	Imóvel 1	Imóvel 2	Imóvel 3
Anúncio	https://www.lugarcerto.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-setor-oeste-goiania-com-garagem-167m2-comprae-venda-rs540000-id-353558806	https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/imoveis/apartamento-de-4-q-no-setor-oeste-1450714195?rec=a&custom_tag=vi_web&gallery_id=who_saw_also_saw&is_fallback=false&page=ad_detail&lis=vi_web%7C1020%7Cwho_saw_also_saw%7C0	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-setor-oeste-goiania-go-116m2-id-2542246078/?source=ranking%2Crp
Área útil (privativa)	167m²	166m²	116m²
Valor anunciado	R\$ 540.000,00	R\$ 600.000,00	R\$ 480.000,00
Valor por m²	R\$ 3.233,53	R\$ 3.614,45	R\$ 4.137,93

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS: R\$ 3.661,97

DA AVALIAÇÃO: considerando, portanto, a atual condição do mercado imobiliário, tomando por estimativa o estado de conservação e a localização e de sites de anúncios de venda de áreas, e bem assim do valor do metro quadrado na região, em especial as condições encontradas nos locais, avalio no total, bem imóvel no valor de **R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais)**¹.

Certo de haver contribuído com a prestação jurisdicional, encaminho o presente laudo ao juízo processante, com meus cordiais cumprimentos.

Goiânia, 16 de junho de 2026.


Yure Mamede de Oliveira
Oficial de Justiça Avaliador N°589

¹ No valor obtido com a média foi subtraído o regateio (desconto padrão sobre o valor bruto e que busca o preço real do negócio abrangendo a margem de desconto).