



Poder Judiciário do Estado de Goiás
Comarca de Águas Lindas de Goiás

AUTO DE AVALIAÇÃO

Autos: 5844525.64.2024.8.09.0168

VISTORIA: aos 19 dias do mês de outubro de 2024, em cumprimento ao **mandado nº: 3380708** do MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível desta comarca, expedido dos autos acima referidos, eu, Oficial de Justiça que abaixo assina, em diligência não identifiquei o endereço constante no mandado, visto que carece de mais informações como pontos de referência para a identificação e até mesmo verificação das limitações/confrontações existentes listadas nas matrículas dos imóveis. Assim, **realizei a avaliação do imóvel com base na área total (m²) mencionada nas matrículas, conforme se verá adiante.**

Imóvel de matrícula nº: 40.116 – Uma gleba de terras denominada “Gleba nº 08” situado na Fazenda Camargos, atualmente denominada Chácaras Dois Córregos, neste município, com área total estimada em 02,029 hectares, conforme descrito na matrícula, o que corresponde a 20.290 m².

METODOLOGIA UTILIZADA

2.1 - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Avaliação do Imóvel.

Para a avaliação dos imóveis, procedemos a pesquisas junto ao mercado imobiliário local, por meio de sítios da internet especializados, conforme pesquisa realizada na região do imóvel avaliando.

Para apuração de valor venal de mercado do imóvel, verificamos ser possível a utilização neste trabalho do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653-1, em seu item 7.5:

“... Para a identificação do valor de mercado do bem, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Conforme item 8.2.1 da NBR 14.653-1, a conceituação do método é a seguinte:

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

Assim, temos a seguinte Pesquisa Mercadológica:

Imóvel 1 – Fazenda/Sítio à venda no bairro Mansões Imperatriz, Águas Lindas de Goiás - GO, com área de 6.000m² no valor de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) **P/m²: R\$ 41,66/m²**. Anúncio anexo.

Imóvel 2 – Fazenda/Sítio à venda em zona rural de Águas Lindas de Goiás - GO, com área de 5.000m², no valor de R\$ 220.000,00. (duzentos e vinte mil reais) **P/m²: R\$ 44,00/m²**. Anúncio anexo.

Imóvel 3 – Fazenda/Sítio à venda no bairro Jardim Bela Vista em Águas Lindas de Goiás - GO com área de 21.000,00 m², no valor de R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais). **P/m²: R\$ 12,38/m²**. Anúncio anexo.

Pois bem, tomando por base os três terrenos acima descritos, obtivemos uma média de **R\$ 32,68/m² (preço por metro quadrado)**, subtraindo 10% da taxa de regateio obtivemos a média final de **R\$ 29,41/m² (preço por metro quadrado)**.

OBS: taxa de regateio é um desconto intrínseco às vendas ocorridas no mercado de imóveis.

Desse modo, multiplicando o referido valor encontrado para o m² pela área do terreno do imóvel obtemos:

Imóvel de matrícula nº: 40.116 com área total estimada em 20.290 m², ou seja, R\$ 29,41 x 20.290 m² encontramos o valor estimado de Avaliação do imóvel que é de R\$ 596.728,90 (quinhentos e noventa e seis mil, setecentos e vinte e oito reais e noventa centavos).

3 – CONCLUSÃO:

De acordo com a análise realizada, levando em consideração o preço médio por metro quadrado dos imóveis, conforme pesquisa de mercado, informamos que as estimativas de valores mais representativos para os imóveis objetos da Avaliação são as acima descritas.

Águas Lindas de Goiás, 19 de outubro de 2024.



Cleyton Pereira Brito
Oficial de Justiça Avaliador

PESQUISA DE MERCADO

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Fazenda/Sítio com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 6000 m² por R\$ 250.000 COD: 1PQWDE

Quilômetro 1, 0 - Mansões Imperatriz, Águas Lindas de Goiás - GO VER NO MAPA

6000m² 2 quartos 1 banheiro Não informado SOLICITAR

[Simular Financiamento](#)

CHACARA EM ÁGUAS LINDAS DE GOIÁS - MANSÕES IMPERATRIZ
Chácara 6.000 m² dentro da área urbana de Águas Lindas de Goiás localizada no bairro Mansões Imperatriz.

Características:

- Casa 2 quartos, sala, cozinha americana, banheiro social e varanda totalizando 75 m².
- Energia, pasto, cerca, terreno semi plano, terra de cultura e córrego nos fundos.

Documentação:

COMPRA
R\$ 250.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
Carlos Lopes Guimarães

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Fazenda/Sítio com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 5000 m² por R\$ 220.000 COD: 1M2VHH

Área Rural, 1 - Área Rural de Águas Lindas de Goiás, Águas Lindas de Goiás - GO VER NO MAPA

5000m² 2 quartos 1 banheiro 2 suítes Banheiros Não informado SOLICITAR

[Simular Financiamento](#)

Chácara em Águas Lindas -GO muito Barata
PLANTÃO DE VENDA: Lillian Martins (61) 9 - 8 2 2 6 - 7 8 1 2
Fale direto comigo.

Chácara em Águas Lindas -GO
5 mil metros quadrados (1,02 hectares)
2 Casas

COMPRA
R\$ 220.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
Lillian Martins

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

Valor: R\$ 399.212,82
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
ÁGUAS LINDAS DE GOIÁS - 1ª VARA CÍVEL
Usuário: Maria Aparecida Lira - Data: 30/10/2024 14:07:15

The screenshot shows a real estate listing on the VivaReal website. The main title is "Fazenda/Sítio com 5 Quartos e 3 banheiros à Venda, 21000 m² por R\$ 260.000". The listing includes several photographs of the property, including an outdoor area with a fence and a small building, and interior views of a house with multiple rooms. The price is listed as R\$ 260.000. The listing also includes a "Simular Financiamento" button and a "Contato por WhatsApp" button. The listing is for a property in "Quadra 13, 10 - Jardim Bela Vista, Aguas Lindas de Goiás - GO".

Valor: R\$ 399.212,82
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
ÁGUAS LINDAS DE GOIÁS - 1ª VARA CÍVEL
Usuário: Maria Aparecida Lira - Data: 30/10/2024 14:07:15