

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1. DADOS DO PROCESSO:

Mandado: 7303399

Processo: 0284954-06.2016.8.09.0067

Classe: Execução de Título Extrajudicial

Juiz(a): PAULO ROBERTO PALUDO

Autor: BANCO DO BRASIL S.A

Réu: CONSTRUQUICK LTDA

2. ENDEREÇO DO IMÓVEL AVALIADO:

Apartamento no Edifício Varandas, localizado na Avenida Rio Grande do Sul, nº 239, no bairro João Vicente, em Goiatuba - GO (CEP: 75.600-000).

3. DADOS DO IMÓVEL DE ACORDO COM O MANDADO/REGISTRO:

AV-3-23.781: CONSTRUÇÃO. Protocolo nº 95.893 (17/06/2016). Em face de requerimento apresentado pela incorporadora Construquick Ltda, ao qual juntaram Alvará de Construção nº 1724/2011, Carta de Habite-se nº 1673/2016, Certidão Municipal e Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 001402016-88888716, procede-se a presente averbação para consignar que foi edificado o **APARTAMENTO RESIDENCIAL nº 101, “Edifício Varandas Residencial Clube”**, no primeiro pavimento, com área privativa de 126,35m² (cento e vinte e seis metros e trinta e cinco decímetros quadrados), área de garagem de 25,70m² (vinte e cinco metros e setenta decímetros quadrados), área comum de 31,97m² (trinta e um metros e noventa e sete decímetros quadrados), totalizando a área de 184,02m² (cento e oitenta e quatro metros e dois centímetros quadrados), assim caracterizado: Um imóvel residencial unifamiliar, localizado de frente, situação recuada, edificado em alvenaria, cobertura não existe, forro em laje, piso em porcelanato, revestimento em reboco e pintura, esquadrias em madeira e vidro, instalações elétricas embutidas, instalações sanitárias em rede pública de esgoto completa, instalações hidráulicas, abastecido pelo sistema público de saneamento Saneago S/A, água encanada, poço artesiano, sendo: 02 banheiros, 01 cozinha, 02 garagens, 03 quartos, 01 sala, 01 hall, 01 lavanderia, 02 elevadores, 01 recepção, 01 sala de espera e 01 portaria. Construção avaliada pela municipalidade em R\$215.000,00 (duzentos e quinze mil reais). Emolumentos/Fundos/ISS:

4. DADOS DO IMÓVEL DE ACORDO COM A DILIGÊNCIA DA OFICIAL DE JUSTIÇA:

Na data 14/05/2026 às 13h20min, esta oficiala foi recebida pela moradora, Sra. Thayná, que autorizou sua entrada e permitiu que a avaliação fosse realizada.

Na diligência, foram vislumbradas além das áreas comuns do prédio, tais como recepção, hall de entrada e elevadores (serviço e social), a unidade do apartamento nº 101.

Na unidade do apartamento nº 101, foram observadas área descoberta; lavanderia com cozinha; sala com rebaixamento de gesso; sacada; banheiro social com armário, espelho e blindex; 3 quartos, todos eles com rebaixamento de gesso, sendo um deles suíte, sendo este banheiro com blindex e espelho.

Foi observado que o bom padrão de qualidade dos materiais utilizados na construção e o ótimo estado de conservação, dentre eles, portais de madeira nas portas, porcelanato em todo o apartamento, azulejos na cozinha, fechaduras metalizadas e modernas e rodapé de porcelanato.

As áreas comuns do edifício também evidenciam o padrão alto da construção, em especial pelo fato de que na cidade há poucos edifícios em padrões parecidos.

Registra-se que não foram tiradas fotos de dentro do apartamento para respeitar a privacidade da moradora e sua família.

5. AVALIAÇÃO

Para realizar esta avaliação, usar-se-á a área privativa da unidade informada no registro da matrícula (126,35 metros quadrados) e a área de sua garagem (25,70 metros). Ou seja, 152,05 metros no total.

E ainda, dois métodos em conjunto, a calculadora criada pela Secretaria de Estado da Economia de Goiás com os valores médios de mercado de imóveis urbanos e rurais, elaborada pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE), disponível no sítio eletrônico: <https://goias.gov.br/economia/tabela-fipec/> e a análise do CUB no estado de Goiás.

A escolha do primeiro método se deu pois a referida calculadora traz segurança à análise por ser um instrumento eficiente de avaliação utilizado no Estado de Goiás desenvolvida pela FIPE.

A seguir, em complemento ao método anterior, entendo ser necessária análise da CUB para que não se perca um detalhe importante vislumbrado no momento da diligência, o padrão empregado na construção que, em minha análise, fica bem próximo de um padrão alto.

Dessa forma, a seguir tem-se os passos que foram adotados na presente avaliação:

5.1 Avaliação pela tabela FIPE do estado de Goiás.

Nesse primeiro momento, com o uso da tabela com os valores médios de mercado de imóveis urbanos e rurais, elaborada pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE), chega-se ao valor de R\$383.129,27, que junto em anexo a esta avaliação.

5.2 Incorporação dos dados obtidos pelo CUB no Estado de Goiás.

CUB é o Custo Unitário Básico da Construção Civil - CUB do estado de Goiás.

O referido custo, abreviadamente CUB, foi instituído Lei 4.591/64 permitindo que os custos de um projeto sejam estimados com maior precisão.

Mensalmente, os sindicatos de construção civil publicam os seus custos levando em conta alguns fatores, dentre eles, os preços médios dos produtos utilizados na construção civil naquele estado, sendo seu valores calculados por metro quadrado.

Dessa forma, tomaremos como base a tabela CUB abril de 2026 (o mais recente até a presente data) publicada pelo Sindicato da Construção Civil do Estado de Goiás, o qual pode ser acessado no seguinte link: <https://www.sinduscongoias.com.br/index.php/cub-custo-unitario-basico> e que junto em anexo a esta avaliação.

Nele, podemos observar os valores de custos de construção de uma residência multifamiliar - prédios superiores a 8 pavimentos) de padrão normal, qual seja R\$2.097,49 e de padrão alto, qual seja R\$2.758,44, ou seja, o padrão alto de custo é o valor do padrão baixo somado a ele 31,51%.

Entendi ser necessário essa análise visto que foi notado que o padrão da construção, do acabamento, dos revestimentos e das esquadrias era de padrão alto, além de modernos.

Dessa forma, como a calculadora objetiva chegar aos valores médios/padrões, essa adaptação a partir do CUB se mostrou essencial.

Dessa forma, tem- se o valor de R\$383.129,27 somado a 31,51%, chegando a R\$503.853,30.

6. Preço final

Dessa forma, após diligência presencial, análise de mercado e utilização em conjunto da calculadora criada pela Secretaria de Estado da Economia de Goiás e da análise do CUB no estado de Goiás, chegou ao **valor de R\$503.853,30 (quinhentos e três mil oitocentos e cinquenta e três reais e trinta centavos) para o Apartamento Residencial nº 101 da Rua Rio Grande do Sul, 239, Edifício Varandas Residencial Clube, João Vicente, GOIATUBA - GO, CEP 75600000.**

Marina Borges de Freitas
Oficial de Justiça Avaliadora
Matrícula 5243615

