



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

APARECIDA DE GOIÂNIA

Aparecida de Goiânia - UPJ Varas Cíveis: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª

RUA VERSALES, 150, RESIDENCIAL MARIA LUIZA, APARECIDA DE GOIÂNIA - Goiás, CEP 74968970 |

Atendimento em dias úteis, das 12h às 18h.

Mandado: 7090308

Processo: 5620962-16.2021.8.09.0011

Classe: Execução de Título Extrajudicial

Juiz(a): ALUIZIO MARTINS PEREIRA DE SOUZA

Autor: Condomínio Do Edifício Barão Da Torre I

Réu: Rute Marins Mendonça E Mauro Siqueira De Mendonça

Valor da causa: R\$ 26.930,67

MANDADO DE AVALIAÇÃO E INTIMAÇÃO

Destinatário(a): Mauro Siqueira de Mendonça

CPF/CNPJ nº 136.920.621-68

Endereço: AVENIDA RIO VERDE, Quadra 113, Lote 1/26, Edifício Barão da Torre I, Apartamento 403, Bloco I, SETOR DOS AFONSOS, APARECIDA DE GOIÂNIA - GO, CEP 74915420



Ordem Judicial: o Juízo da Comarca de APARECIDA DE GOIÂNIA determinou a AVALIAÇÃO do bem indicado.



Importante:

- Este mandado é uma ordem da Justiça para que seja realizada a avaliação do bem: **Imóvel Matrícula nº 73.953, sendo um apartamento 403, Bloco I, do Condomínio Barão da Torre, localizado na av. Rio Verde, lote 1/26, quadra 113, Setor dos Afonsos, Aparecida de Goiânia, GO.**
- Essa medida foi determinada porque é necessário saber o valor justo do bem para solucionar o processo.
- Caso tenha dúvidas ou precise apresentar alguma justificativa, entre em contato com o(a) advogado(a) responsável ou com a própria Vara do processo.
- Caso precise de orientação jurídica, procure um(a) advogado(a). Se não puder pagar, entre em contato com a Defensoria Pública do Estado de Goiás pelo telefone (62) 3602-1224, onde encontrará advogados(as) públicos(as). Nas cidades onde não tiver Defensoria Pública, procure a Vara e peça para o(a) juiz(a) nomear um(a) advogado(a) pago(a) pelo Estado.
- Os mandados judiciais podem ser cumpridos a qualquer hora e dia da semana, inclusive fora do horário das 6h às 20h, conforme a lei permite.



Dúvidas?

- Veja o processo completo pela internet: use a câmera do seu celular ou um aplicativo de QR Code para ler o código ao lado. Depois, é só tocar no link que aparecer na tela.
- Prefere digitar? Acesse o processo pelo link projudi.tjgo.jus.br/Bpn/NaGg-16/QCJN-16vDX.



- Quer falar com o cartório judicial onde está o processo? Mande um WhatsApp para o Balcão Virtual:

Para fins de instrução do mandado, indicam-se os seguintes documentos:

- 1 - Termo de Penhora (evento nº 114);
- 2 - Decisão/Despacho (evento nº 110).
- 3 - Certidão de matrícula (evento nº 130)

“É um dever de todos, sem exceção, proteger crianças e adolescentes contra a violência infantil”. Canal de comunicação para proteção de crianças e adolescentes - Disque 100 (Art. 2º, Recomendação CNJ nº 111/2021).

Documento datado e assinado eletronicamente, conforme certificação digital.

Valor: R\$ 26.930,67
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
APARECIDA DE GOIÂNIA - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª
Usuário: GABRIEL DOMINGOS CARVALHO DOS SANTOS - Data: 14/09/2026 17:29:55







Valor: R\$ 26.930,67
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
APARECIDA DE GOIÂNIA - JUIZ VARAS CÍVEIS - 1ª 2ª 3ª 4ª 5ª E 6ª
Usuário: GABRIEL DOMINGOS CARVALHO DOS SANTOS - Data: 14/09/2026 17:29:56









PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS

COMARCA DE APARECIDA DE GOIÂNIA

Processo.....: 5620962-16.2021.8.09.0011
Serventia.....: Aparecida de Goiânia - UPJ Varas Cíveis: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª
Ação: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução ->
Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
Promovente.....: Condomínio Do Edifício Barão Da Torre I
Promovido.....: Rute Marins Mendonça E Mauro Siqueira De Mendonça

Destinatário: Mauro Siqueira De Mendonca

Telefone: --

Mandado: 7090308

Endereço: AVENIDA RIO VERDE, 0, Quadra 113, Lote 1/26, Edifício Barão da Torre I, Apartamento 403, Bloco I, APARECIDA DE GOIÂNIA.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos treze dias do mês de maio do ano dois mil e vinte e seis, às 16h00 horas, eu, Andrea de Souza Oliveira Oficiala de Justiça Avaliadora Judiciária desta Comarca, em cumprimento ao mandado de avaliação, procedi à **AVALIAÇÃO** do seguinte imóvel:

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se do apartamento nº 403, localizado no Bloco I do Condomínio Barão da Torre, situado na Avenida Rio Verde, Setor dos Afonsos, Município de Aparecida de Goiânia/GO, objeto da matrícula nº 73.953, Livro 2 – Registro Geral – Ficha nº 001, do Cartório do 1º Ofício e Registro Geral de Imóveis e Hipotecas de Aparecida de Goiânia/GO.

O imóvel possui área total de 61,824 m², correspondendo a 56,44 m² de área privativa e 5,384 m² de área comum, com fração ideal de 0,335% do terreno, equivalente a 35,419 m².

Conforme descrição registral, o apartamento é composto por:

- sala;
- 02 quartos;
- hall interno;
- banheiro social;
- cozinha;
- área de serviço.

Valor: R\$ 26.930,67
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
APARECIDA DE GOIÂNIA - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª
Usuário: GABRIEL DOMINGOS CARVALHO DOS SANTOS - Data: 14/09/2026 17:29:56

O condomínio encontra-se edificado sobre o lote 1/26 da quadra 113 do loteamento Setor dos Afonsos, possuindo área total de terreno de 10.572,88 m² e frente para a Avenida Rio Verde.

2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Em vistoria realizada no imóvel, constatei tratar-se de apartamento residencial usado, situado no quarto pavimento, em edifício sem elevador.

A unidade apresenta padrão construtivo compatível com empreendimento residencial multifamiliar de padrão econômico/médio, típico da região e da época de sua edificação.

Verifiquei que o apartamento não passou por reformas recentes, conservando acabamentos antigos e características originais, apresentando desgaste natural decorrente do uso e do tempo.

As dependências internas encontram-se distribuídas em:

- sala;
- dois dormitórios;
- cozinha;
- banheiro social;
- área de serviço.

O estado geral de conservação mostrou-se regular, observando-se que a ausência de elevador e a localização no quarto andar exercem influência direta na liquidez e no valor mercadológico do bem.

O condomínio possui estrutura básica de uso coletivo, circulação interna e áreas comuns compatíveis com imóveis residenciais de padrão semelhante.

2.1 INFRAESTRUTURA E LOCALIZAÇÃO

O imóvel encontra-se inserido em região plenamente urbanizada e consolidada, localizada na Avenida Rio Verde, importante eixo viário que interliga os municípios de Aparecida de Goiânia e Goiânia.

O condomínio está situado em frente ao Supermercado Store Parque Amazônia e ao lado do Buriti Shopping, um dos principais centros comerciais da região metropolitana.

A localização proporciona amplo acesso a serviços essenciais, tais como:

- supermercados;
- farmácias;
- escolas;
- bancos;
- clínicas;
- restaurantes;
- transporte coletivo;
- estabelecimentos comerciais em geral.

O apartamento está localizado no Setor dos Afonsos, aproximadamente 500 metros do Buriti Shopping, em região de grande circulação e forte adensamento urbano.

Sua posição geográfica permite fácil deslocamento para bairros e setores de Aparecida de Goiânia, como:

- Jardim Luz;
- Nova Era;
- Jardim Esmeralda;
- Vila Brasília;

bem como para diversos setores de Goiânia, entre eles:

- Parque Amazônia;
- Serrinha;
- Jardim América;
- Jardim Atlântico.

A Avenida Rio Verde apresenta relevante importância comercial e residencial, fator que contribui positivamente para a valorização imobiliária da região.

3. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

O presente trabalho técnico foi elaborado mediante adoção do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, em conformidade com os parâmetros estabelecidos pela ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens.

O referido método fundamenta-se na análise comparativa entre o imóvel avaliando e outros imóveis com características semelhantes efetivamente ofertados no mercado imobiliário local.

Na composição da avaliação foram considerados, entre outros, os seguintes elementos:

- localização;
- metragem;
- padrão construtivo;
- estado de conservação;
- idade aparente da edificação;
- posição da unidade;
- existência ou não de elevador;
- padrão do condomínio;
- liquidez mercadológica.

As informações utilizadas foram obtidas mediante consultas a corretores da região, anúncios imobiliários e plataformas especializadas de comercialização de imóveis.

4. DOS CRITÉRIOS PARA A AVALIAÇÃO

CONSULTA A CORRETORES

(Método Comparativo de Dados de Mercado)

Consultando profissionais do ramo imobiliário e anúncios públicos de venda de imóveis situados na mesma região do imóvel avaliando, obtiveram-se elementos comparativos envolvendo unidades residenciais com metragem, localização e padrão construtivo semelhantes.

A pesquisa mercadológica identificou imóveis ofertados com valores variando entre R\$

2.840,00/m² e R\$ 3.170,00/m², observando-se que unidades reformadas, térreas ou situadas em pavimentos inferiores apresentavam maior valorização.

Em contrapartida, imóveis antigos, localizados em andares superiores e sem elevador demonstraram menor liquidez de mercado, circunstâncias consideradas no presente trabalho avaliatório.

ELEMENTOS COMPARATIVOS UTILIZADOS

Imóvel Pesquisado	Á r e a V a l o r V a l o r	Aproximada	Anunciado	Médio/m ²	
Apartamento Condomínio Barão da Torre	56 m ²	R\$ 165.000,00	R	2.946,00/m ²	\$
Apartamento Condomínio Barão da Torre	61 m ²	R\$ 180.000,00	R	2.950,00/m ²	\$
Apartamento Setor dos Afonsos	58 m ²	R\$ 165.000,00	R	2.844,00/m ²	\$
Apartamento Avenida Rio Verde	60 m ²	R\$ 190.000,00	R	3.166,00/m ²	\$
Apartamento Região Buriti Shopping	59 m ²	R\$ 180.000,00	R	3.050,00/m ²	\$

FONTES CONSULTADAS

1. Apartamento no Condomínio Barão da Torre – OLX
<https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/imoveis/apartamento-no-barao-da-torre-2-1497378332>
2. Condomínio Barão da Torre – Kelves José Imóveis
<https://kelvesjoseimoveis.com.br/imoveis/barao-da-torre/>
3. Edifício Barão da Torre – imóvel reformado – Kelves José Imóveis
<https://kelvesjoseimoveis.com.br/imoveis/edificio-barao-da-torre/>
4. Barão da Torre III – Kelves José Imóveis
<https://kelvesjoseimoveis.com.br/imoveis/1411/>
5. Condomínio Edifício Barão da Torre I – MGF Imóveis
<https://go.mgfimoveis.com.br/vendo-apartamento-condominio-edificio-barao-torre-i-unidade-404m-venda-301673212>
6. Apartamentos à venda na Avenida Rio Verde – Zap Imóveis
<https://www.zapimoveis.com.br/venda/apartamentos/go+aparecida-de-goiania/avenida-rio-verde/>
7. Apartamentos à venda no Setor dos Afonsos – Viva Real
<https://www.vivareal.com.br/venda/goias/aparecida-de-goiania/bairros/setor-dos-afonsos/avenida-rio-verde/>

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Considerando:

- a área privativa de 56,44 m²;
- a localização privilegiada na Avenida Rio Verde;
- a proximidade com o Buriti Shopping;
- o padrão econômico do condomínio;

- a ausência de elevador;
- a localização da unidade no quarto pavimento;
- o estado de conservação antigo;
- a inexistência de reformas recentes;

adoto como parâmetro técnico o valor médio de R\$ 2.830,00 por metro quadrado, compatível com imóveis semelhantes da mesma região e padrão construtivo.

MEMÓRIA DE CÁLCULO

Área privativa: 56,44 m²

Valor unitário adotado: R\$ 2.830,00/m²

56,44 m² × R\$ 2.830,00 = R\$ 159.725,20

Aplicando-se arredondamento segundo prática mercadológica:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 160.000,00

(cento e sessenta mil reais)

6. CONCLUSÃO

Após análise das características físicas do imóvel, sua localização, padrão construtivo, estado de conservação e pesquisa comparativa de mercado, concluo que o valor de mercado do apartamento nº 403, Bloco I, do Condomínio Barão da Torre, situado na Avenida Rio Verde, Setor dos Afonsos, Aparecida de Goiânia/GO, corresponde, na presente data, a:

R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais)

O presente laudo foi elaborado com observância aos critérios previstos na ABNT NBR 14.653, refletindo o valor provável de comercialização do bem em condições normais de mercado.

Aparecida de Goiânia, datado e assinado eletronicamente.

ANDREA DE SOUZA OLIVEIRA

Oficial de Justiça Avaliador