



**PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE MINAÇU-GO**

Mandado: 6215190

Processo: 0307112-44.2016.8.09.0103

PROMOVENTE: BANCO BRADESCO S/A

PROMOVIDO: CLEZIO DE OLIVEIRA MIRANDA

PARTE: CLEZIO DE OLIVEIRA MIRANDA

Endereço: Rua 09,, 791, CENTRO, MINAÇU, GO.

Data da diligência: 05 de janeiro de 2026

Horário da diligência: 16h37

AUTO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL

Aos **05 (cinco) dias do mês de janeiro de 2026**, às **16h37min**, em cumprimento ao mandado expedido pela **Vara Cível da Comarca de Minaçu – Estado de Goiás**, procedi à avaliação dos seguintes bens imóveis: **lotes urbanos nº 07, 08, 09, 10 e 11, da quadra nº 09**, integrantes do loteamento denominado **“Porto II”**, localizado no município de **Minaçu – GO**.

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

Tratam-se de **lotes destinados à construção urbana**, situados nesta cidade e município de Minaçu – GO, assim descritos conforme suas matrículas:

Matrícula nº 8.947 – Lote nº 07

Lote urbano situado na quadra nº 09 do loteamento “Porto II”, medindo: Frente: 5,89 metros; Fundos: 59,41 metros; Lado direito: 119,05 metros; Lado esquerdo: 164,83 metros; Área total: 3.250,56 m². Confrontações: Frente: Avenida Novo Mundo; Fundos: APP Lago de Cana Brava; Lado direito: Lote nº 08; Lado esquerdo: Rua P-02 e lote nº 06.

Matrícula nº 8.948 – Lote nº 08

Lote urbano na quadra nº 09 do loteamento "Porto II", medindo: Frente: 20,70 metros; Fundos: 49,27 metros; Lado direito: 69,28 metros; Lado esquerdo: 119,05 metros; Área total: 1.799,55 m². Confrontações: Frente: Avenida Novo Mundo; Fundos: APP Lago de Cana Brava; Lado direito: Lote nº 09; Lado esquerdo: Lote nº 07.

Matrícula nº 8.949 – Lote nº 09

Lote urbano na quadra nº 09 do loteamento "Porto II", medindo: Frente: 1,52 m + 18,74 m; Fundos: 20,26 metros; Lado direito: 66,64 metros; Lado esquerdo: 69,28 metros; Área total: 1.350,82 m². Confrontações: Frente: Avenida Novo Mundo; Fundos: APP Lago de Cana Brava; Lado direito: Lote nº 10; Lado esquerdo: Lote nº 08.

Matrícula nº 8.950 – Lote nº 10

Lote urbano na quadra nº 09 do loteamento "Porto II", medindo: Frente: 20,25 metros; Fundos: 34,72 metros; Lado direito: 89,70 metros; Lado esquerdo: 66,64 metros; Área total: 1.632,03 m². Confrontações: Frente: Avenida Novo Mundo; Fundos: APP Lago de Cana Brava; Lado direito: Lote nº 11; Lado esquerdo: Lote nº 09.

Matrícula nº 8.951 – Lote nº 11

Lote urbano na quadra nº 09 do loteamento "Porto II", medindo: Frente: 20,29 metros; Fundos: 23,08 metros; Lado direito: 73,13 metros; Lado esquerdo: 89,70 metros; Área total: 1.687,86 m². Confrontações: Frente: Avenida Novo Mundo; Fundos APP Lago de Cana Brava e lote nº 12; Lado direito: Área Verde 05; Lado esquerdo: Lote nº 10.

CARACTERÍSTICAS OBSERVADAS NO LOCAL

No momento da diligência, verificou-se que os imóveis não possuem edificações ou benfeitorias, encontrando-se em estado natural.

O terreno apresenta vegetação espontânea, com presença de árvores de médio e grande porte, todos margeando à área de APP do Lago de Cana Brava. Não foram identificados cercas, muros, alambrados, portões ou marcos físicos de delimitação, estando os lotes sem divisão física aparente, formando uma única área contínua.

O acesso ocorre por via pública não pavimentada, com revestimento em cascalho, apresentando sinais de tráfego regular. A topografia do terreno é suave, moderadamente ondulada e ondulada, não sendo observadas intervenções aparentes de terraplenagem, como cortes ou aterros.

Localização aproximada: 58RHGR7M+FR (consultável no Google Maps).

METODOLOGIA UTILIZADA

A avaliação foi realizada com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme o item 8.1.1 da ABNT NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, método preferencial quando há dados de mercado suficientes e confiáveis.

CRITÉRIOS CONSIDERADOS

Para definição dos valores, foram analisados, entre outros, os seguintes fatores:

Características físicas e localização dos imóveis;

Pesquisas em sites especializados de compra e venda de imóveis;

Informações obtidas junto a corretores de imóveis e proprietários da região;

Realidade econômica local, padrão urbanístico do entorno e destinação dos lotes.

RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Levando em consideração os aspectos acima mencionados, procedo à avaliação dos imóveis em:

Lote nº 07 (3.250,56 m²): R\$ 118.000,00

Lote nº 08 (1.799,55 m²): R\$ 85.000,00

Lote nº 09 (1.350,82 m²): R\$ 70.000,00

Lote nº 10 (1.632,03 m²): R\$ 80.000,00

Lote nº 11 (1.687,86 m²): R\$ 82.000,00

Minaçu-GO, datado e assinado eletronicamente,

Márcio Riberio da Silva
OFICIAL DE JUSTIÇA/AVALIADOR
MATRÍCULA: 5094194

Portaria 05/2025