



Estado de Goiás
Poder Judiciário

Número do mandado: 6570325.

Número do processo: 5233234-29.2023.8.09.0079.

Polo ativo: Alexandre Alves Junqueira.

Polo passivo: Cinara Mendanha De Oliveira.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Conforme decisão exarada nos autos do presente processo e em cumprimento ao mandado de nº 6327288, procedo à confecção do presente laudo de vistoria e avaliação do imóvel sito à RUA SALVADOR DE CAMPOS, QD. 20-A, LT. 09, VILA LEONOR, ITABERAÍ.

Objeto: um lote urbano na RUA SALVADOR DE CAMPOS, QD. 20-A, LT. 09, VILA LEONOR, ITABERAÍ, matrícula 19649.

Vistoria: comparecendo ao local, fui acompanhado pela parte Cinara Mendanha De Oliveira, verificando se tratar de imóvel de médio padrão, constituído por uma sala comercial no andar de baixo (com laje), uma garagem lateral, um apartamento residencial no andar superior (com forro de gesso – sem laje), e uma área não construída ao fundo.

A garagem é coberta por telha zinco, suas paredes não possuem reboco e o piso é de cimento grosso. A escada que leva ao andar superior é de ferro e sem pintura. Os muros dos cômodos do térreo (garagem e área de serviço) são sem reboco, sendo que o muro dos fundos está em estado bastante degradado (vários pedaços de sua borda estão quebrados e há um sinal de trinca/rachadura que o atravessa em toda sua extensão).

O apartamento possui área de cerca de 49 metros quadrados, com 2 quartos, uma sala conjugada com a cozinha e 1 banheiro, e acesso à garagem e ao espaço dos fundos. O piso é de cerâmica e a pintura das paredes já está bem gasta e com muitos sinais de desgaste e mofo. O forro é de gesso e apresenta muitos pontos mofados e com infiltrações/goteiras.

A sala comercial conta também com 49 metros quadrados, com portas de vidro em sua fachada, acabamento simples, possuindo um banheiro.

Ambas as construções (loja e apartamento) estão fora no esquadro, com paredes em desalinhamento, o que faz com que o acabamento seja irregular. As paredes estão muito gastas, com sinais de umidade e mofo, com a tinta “estufada” ou até “estourada” em vários pontos. No andar superior há goteiras e sinais de infiltração no forro de gesso. A construção é antiga e, como apontado, necessita de vários reparos.

Ao fazer a medição do terreno constatei haver uma diferença em relação a metragem indicada na matrícula do imóvel. O imóvel apresenta a frente de 11,8 metros e fundo de 12 metros, porém as medidas laterais são 19,5 metros do lado direito e 22 metros do lado esquerdo, o que não corresponde aos 24 metros indicados na matrícula. Assim, o terreno possui área quadrada de aproximadamente 261,55 metros quadrados. A medição do comprimento das divisas foi feita ao lado da moradora sra. CINARA MENDANHA que informou não saber o motivo da diferença na metragem e que acreditava que ao imóvel tinha 24 metros de profundidade.

Valor do terreno: levando em consideração as informações acima, avalio o imóvel, em sua totalidade, em R\$ 366.000,00 (trezentos e sessenta e seis mil reais).

O valor foi obtido por meio do método comparativo direto, levando-se em conta consultas feitas a corretores e imobiliárias da região, bem como valores indicados em sites de compras e vendas de imóveis, os índices da tabela CUB/Sinduscon-GO e o valor de transações comerciais em terrenos desta urbe.

Itaberaí, 26 de janeiro de 2026

LUIZ FERNANDO XAVIER GUIMARAES
OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR
assinado digitalmente