



**PODER JUDICIÁRIO**

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

PODER JUDICIÁRIO

Comarca de Santa Helena – Oficiais de Justiça

Processo nº: 0262313-56.2017.8.09.0142

Polo Ativo: Jose Natal Mattesco

Polo Passivo: Suair Martins Marques

Mandado nº: 4567103 - Suair Martins Marques

Status: **CUMPRIDO**

2 locomoções urbanas

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

No dia 30/04/25, às 18h10, em cumprimento ao mandado supramencionado, compareci no imóvel, mas estava fechado. Os vizinhos informaram que o Sr. Suair não mora ali e fica só na fazenda. Assim, entrei em contato com ele por meio do telefone (64) 99905-9499 e marcamos dia e horário para a vistoria do imóvel. Assim, no dia 04/05/25, às 09h30, compareci no imóvel situado à Avenida Tobias Alves de Freitas, Lt. 8, Qd. 19, n.º 146, Centro, em Santa Helena de Goiás, e **PROCEDI** à avaliação do imóvel.

**Descrição do Bem Avaliado e Demais Características:** a presente avaliação trata-se do imóvel de matrícula n.º **12.052**, do Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas de Santa Helena de Goiás, com área total de 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) segundo a certidão de matrícula.

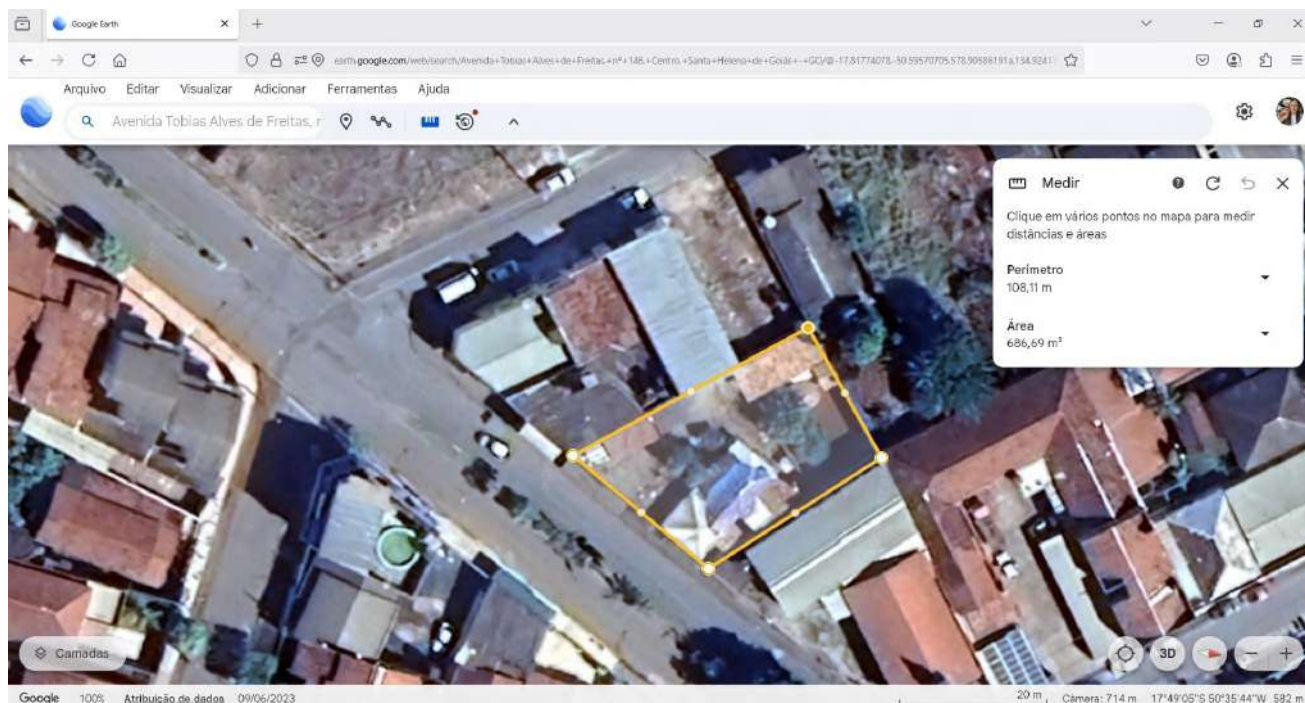
No local existe uma edificação residencial térrea, construída em alvenaria. Contudo, conforme relato do Sr. Suair Martins Marques, o pai dele, à época, adquiriu um terreno e o registrou no nome de todos os filhos. Posteriormente, ao nascer o filho mais novo, Sr. Salomar Martins Marques, foi adquirido um terreno vizinho ao primeiro, o qual foi registrado exclusivamente em nome de Salomar, com o objetivo de garantir que também tivesse um imóvel em seu nome. Ocorre que, segundo o Sr. Suair, **nunca foi construído muro ou divisória física entre os dois terrenos**. Além disso, a casa existente atualmente foi construída ocupando parte de ambos os terrenos, de modo que a maior parte da construção está sobre o terreno da matrícula n.º 12.052, mas uma parte invade o terreno de titularidade do Sr. Salomar Martins Marques (não informado o número da matrícula deste segundo lote).

Em outras palavras, a casa construída abarca parte de dois terrenos distintos, cada qual com matrícula própria, e a edificação existente está construída sobre ambas as áreas, sem demarcação formal entre os lotes.

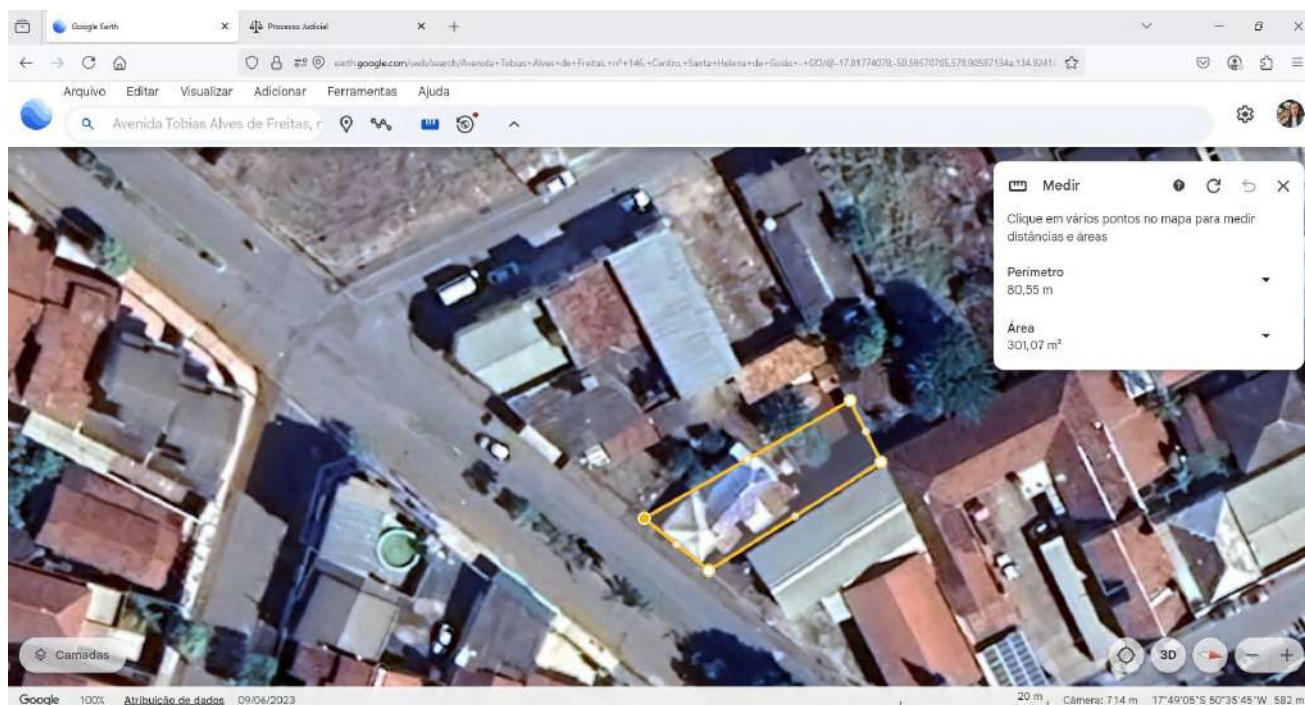
De acordo com estimativa realizada por meio do Google Earth, o terreno total utilizado, somando os dois lotes contíguos, corresponde a uma área aproximada de 686,89 m<sup>2</sup>. Veja-se:

Rua Alagoa e Campo Alegre, S/N, Bairro Lucilene, Santa Helena-GO, CEP 75920-000. Telefone: 64 3641-8732





Entretanto, considerando a ausência de muro dividindo os dois terrenos, bem como o relato do Sr. Suair Martins Marques, **estima-se que a área da matrícula nº 12.052 seja a seguinte:**



Ato contínuo, cumpre frisar que a casa está em péssimo estado de conservação. A fachada está com o reboco desgastado, descascamentos e manchas de umidade. O telhado com telhas desalinhadas e sinais de infiltração. Não possui laje, mas sim gesso, e em um dos quartos o gesso do teto está quebrado em algumas partes e apresentando muitas rachaduras em outras. Os pisos internos estão envelhecidos, quebrados ou ausentes (“piso vermelhão”), paredes in-

Rua Alagoa e Campo Alegre, S/N, Bairro Lucilene, Santa Helena-GO, CEP 75920-000. Telefone: 64 3641-8732

ternas com mofo, trincas e manchas de umidade. Banheiro e cozinha com azulejos danificados e louças defasadas. Os muros laterais e frontais estão com trincas, rachaduras e perda de reboco. Sendo assim, o imóvel avaliado apresenta estado geral de conservação ruim, necessitando de uma reforma ampla ou demolição para nova construção. Por sua condição, **o valor de mercado é próximo ao valor do terreno**, com depreciação adicional devido aos custos de remoção e limpeza.

**Valor da Avaliação:** por sua localização no centro da cidade de Santa Helena de Goiás, trata-se de área com valorização imobiliária acima da média do município, ainda que a edificação atual não agregue valor relevante, dada sua precariedade e necessidade de reforma integral ou reconstrução.

Ressalte-se que a ausência de demarcação física entre os terrenos, aliada à sobreposição da edificação sobre ambas as matrículas, pode ensejar a necessidade de regularização fundiária ou retificação de registro, o que poderá impactar futura comercialização ou financiamento do imóvel.

Não obstante, com base em pesquisa de mercado local e considerando os valores praticados na região central da cidade, estima-se que o terreno na localidade possui valor médio de R\$1.000,00 (mil reais) por metro quadrado.

Nesse contexto, avalio o imóvel mencionado no tópico anterior (somente a área de 300m<sup>2</sup> da matrícula nº 12.052 + a casa construída), no estado em que se encontra, em **R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)**.

**Método Avaliativo:** Comparativo Direto de Mercado.

**Fonte de pesquisa:** Corretores de imóveis da cidade, proprietários de imóveis da região, proprietários de imóveis do bairro, outras avaliações judiciais, construtores de casa de Santa Helena de Goiás e construtores de casas da região.

**Outras Observações:** seguem fotografias coloridas do imóvel, retiradas por esta servidora no momento da vistoria para avaliação.

Santa Helena de Goiás, 05/05/2025.

**Ana Paula Araújo de Sousa**  
Oficial de Justiça Avaliadora