



Processo nº: 5433198-08.2023.8.09.0142

Polo Ativo: Simão Vieira Mota

Polo Passivo: Jose Humberto De Freitas Filho e Outros

Mandado nº: 5102113 – Jose Humberto De Freitas Filho

Status: **CUMPRIDO**

2 locomoções urbanas

LAUDO DE AVALIAÇÃO

No dia 29/06/25, às 16h29, em cumprimento ao mandado supramencionado, compareci no endereço, mas estava fechado. Assim, retornei no dia 03/07/25, às 10h14, ao imóvel situado à Rua Duplanil Faria de Souza, Qd. M, Lt. 12, nº 856, Centro, em Santa Helena de Goiás. Ali, **PROCEDI** à avaliação do imóvel. Fui atendida pela Sra. Vera, que disse que aluga o imóvel, no qual funciona um hortifrúti. Falei em ligação com o Sr. José Humberto.

Descrição do Bem Avaliado e Demais Características: a presente avaliação trata-se do imóvel de matrícula n.º **8.603**, do Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas de Santa Helena de Goiás, com área total de **292,95 m²**, conforme a certidão de matrícula. O bem se trata de um imóvel urbano de uso misto (comercial e residencial), construído em alvenaria, coberto por telhas. Está localizado em região urbana de bairro popular, com acesso direto à via pública, em local de fluxo intenso. Na parte frontal, encontra-se estabelecido um comércio varejista de hortifrutigranjeiros, com estrutura simples. A fachada apresenta pintura desgastada, com sinais de uso contínuo. O interior do imóvel é dividido em áreas comerciais e de moradia. As paredes são rebocadas e pintadas (algumas com mofo ou manchas), o piso é em cimento queimado ou vermelhão e o teto apresenta forro em madeira em alguns cômodos, com outras áreas mostrando estrutura de telhado aparente. Nos fundos, há uma área de quintal com vegetação espontânea e presença de materiais diversos, sugerindo uso como depósito. O banheiro possui revestimento cerâmico parcial. A parte residencial é composta por um quarto e uma pequena cozinha, ambos com mobiliário básico e condições modestas de habitabilidade.

Resultado da Avaliação: diante do estado de conservação do imóvel, da sua tipologia construtiva (padrão simples), da sua localização e das condições do mercado imobiliário local, **atribuo** ao bem o valor de avaliação de:

Valor do terreno: R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais);

Valor da edificação: R\$ 20.000,00 (vinte mil reais);

Valor total da avaliação: 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: Segue fotografias coloridas do imóvel, retiradas por esta servidora no momento da vistoria para avaliação.

Santa Helena de Goiás, 04/07/2025.

Ana Paula Araújo de Sousa
Oficial de Justiça Avaliadora









