



PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 18ª REGIÃO
SECRETARIA DE DISTRIBUIÇÃO DE MANDADOS JUDICIAIS

NONA VARA DO TRABALHO DE GOIÂNIA-GO.

PROCESSO: 0011176-93.2018.5.18.0009

RECLAMANTE: ABSOLON JOSÉ DOS SANTOS

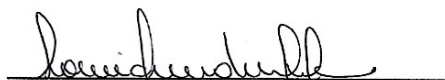
RACLAMADO: ROMANCE PRODUÇÕES ARTÍSTICAS LTDA E OUTROS (7).

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Certifico e dou fé que, no dia 08/08/2023, na Avenida Alphaville Flamboyant, Nº 3.900, Casa de Nº 308, Tipo B, Condomínio Housing Flamboyant, Residencial Alphaville Flamboyant, onde, para garantia da execução no importe de R\$ 6.184.910,67, atualizado até 06/06/2023, procedi à penhora e avaliação do seguinte bem: Fração ideal de 1,9423% da área de terras com 23.093,71m², situada na Fazenda Gameleira, nesta capital, dentro dos seguintes limites e confrontações: O perímetro demarcado inicia-se no marco M-7A, cravado na confrontação da Fazenda Gameleira, com o seguinte azimuth plano de 105°12'12" e 96,66m, até o marco M-7; deste segue confrontando com o lote 7 com os seguintes azimuths planos e distâncias: 195°12'12" e 33,22m até o marco M-8; 178°27'54" e 81,26m até o marco M-9 deste segue confrontando com o lote 4 com os seguintes azimuths e distâncias de 211°56'20" e 87,68m até o marco M-10; 166°37'27" e 45,40m até o marco M-11; deste segue confrontando com terras de Luiz Sampaio Neto (Rod. GYN-002) com o azimuth plano de 280°51'19" e distância 10,97m, deste segue confrontando com a Área Pública Municipal, com os seguintes azimuths planos e distâncias: 346°37'27" e 15,61m, até o marco M-13; 293°13'51" e 68,40m até o marco M-14; 330°12'12" e 57,08m até o marco M-15; deste segue confrontando com a Fazenda Gameleira, com os seguintes azimuths e distâncias: 22°43'34" e 76,08m, até o marco M-2A; 15°12'12" e 96,66m até o marco M-7A; ponto inicial da descrição deste perímetro. Conforme descrição na certidão de matrícula do imóvel de Nº 68.299, foi construída na fração ideal acima a **CASA DE Nº 308, TIPO B, do Condomínio Housing Flamboyant-3, contendo no térreo estacionamento, acesso social, sala de estar/jantar, hall/adega, lavabo, home office, cozinha, área de serviço, banheiro de serviço, varal e escada de acesso ao pavimento superior, varanda e quintal. O pavimento superior constituído de hall, 04**

quartos sendo 02 suítes, banheiro social, e terraço descoberto, com área privativa construída de 217,6360m², área privativa não construída de 168,0520m², área comum de 163,8030m², área total geral de 549,4910m². O imóvel com matrícula de nº 74.029, no Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição da Comarca de Goiânia. Em vistoria ao local, constatei tratar-se de um condomínio residencial, constituído de casas conjugadas e de casas individuais. A CASA 308, tipo B, construída na 3ª etapa é do tipo sobrado e individual, ou seja, não é geminada, porém não deixa de ter a privacidade e a intimidade comprometidas em razão da proximidade das casas. Ela se posiciona na rua que fica do lado direito de quem entra pela portaria do condomínio. A casa faz fundos para a Rodovia G-020, onde diariamente tem um tráfego intenso de veículos e caminhões, provocando muito barulho. Trata-se de condomínio fechado com área de lazer completa. A casa 308 tem a frente constituída de estacionamento com cobertura, com capacidade para 2 veículos de tamanho médio, piso bloquete britado e a calçada de pedestre com piso bloquete cimento. O imóvel passou por reforma agregando benfeitorias. Na sala de estar tem um elevador de acesso ao pavimento superior. O pavimento térreo é revestido de piso porcelanato brilho na cor branca, medindo 70X70cm. A escada de acesso ao pavimento superior é revestido de mármore bege bahia. No pavimento superior eliminou-se um quarto, ficando apenas 2 suítes e 01 quarto. Uma das suítes tem closet e banheiro com banheira de hidromassagem. O revestimento do pavimento superior é no piso vinílico tipo madeira. Na área externa tem piscina retangular, deck de madeira e jardim. Os quartos, banheiros, cozinha e área de serviço são bem servidos de armários e aparelhos de ar condicionado. As bancadas dos banheiros, lavabo e cozinha são de granito. Na casa tem um jardim de inverno, aproximadamente 3X3m, mas o piso em madeira danificado em alguns pontos e a parede com infiltrações. O imóvel encontra-se em ótimo estado de uso e conservação, localizado numa região de pujante valorização e expansão imobiliária, numa região de condomínios horizontais de alto padrão, próximo ao Shopping Flamboyant, Centro Cultural Oscar Niemeyer, vários hipermercados e empórios. Após a vistoria, pesquisa em diferentes sites do mercado imobiliário e consultas junto a corretores, inclusive que residem no próprio Condomínio Housing Flamboyant, conclui que a área total geral de 549,4910m² é a soma da área privativa construída de 217,6360m² (sobrado, pavimento inferior e superior), da área privativa não construída de 168,0520m² (atualmente com piscina) e área comum de 163,8030m² (frente). Foi informada de que há poucos meses, foi vendida uma casa no referido condomínio, com a mesma medida e reformada no ano de 2014 pelo valor de R\$1.700.000,00. Há outra casa também da 3ª etapa, em medida maior e como alto

padrão de acabamento sendo oferecida à venda de "porteira fechada" no valor de R\$2.200.000,00, sendo ali essa a variação de preço dos imóveis. Diante do exposto, avalio o imóvel penhorado, qual seja, a casa 308, tipo B, da 3ª etapa, no valor de R\$1900.000,00 (um milhão e novecentos mil reais).



Sônia Gundim Silva

Oficial de Justiça Avaliadora Federal





