

MANDADO : 230214167  
552 - VALBER SANTOS DE CARVALHO  
DISTRIBUIDO: 05/09/2023  
ENTREGA : 06/10  
REGIAO: 0 ZONA: 2



Poder Judiciário do Estado de Goiás  
Goiânia - 4ª UPJ das Varas Cíveis e Ambientais  
Av Olinda, Q G, L 4, Pq Lozandes, Goiânia-GO, 74884120  
Fone 62 3018-6000

TSM LAUDO

MANDADO Nº 230214167

**MANDADO DE AVALIAÇÃO**

Processo nº: 5265798-87.2019.8.09.0051

Classe: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial

Autor(s): CONDOMINIO EDIFÍCIO CALIANDRA RESIDENCIAL CLUB

Réu(s): C&B Empreendimentos Imobiliarios Ltda

Valor da causa: R\$ 17.889,24

**C&B Empreendimentos Imobiliarios Ltda**

**Finalidade:** Proceder a avaliação do bem abaixo descrito, lavrando-se o respectivo auto.

**Bem(ns):** MATRÍCULA: n. 175.988, Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, Goiás, apartamento 302, Bloco Quaresmeira, do RESIDENCIAL CALIANDRA RESIDENCE CLUB, situado na Avenida Perimetral Oeste, Lote 01, da Quadra 04, no Residencial Nunes de Moraes - 1ª Etapa, Goiânia-GO.

**Despacho:** " Inicialmente, constato o erro material indicado pela parte exequente, de modo que revogo a decisão de evento nº62. Julgo prejudicado os embargos de declaração opostos. Dando prosseguimento ao feito, determino a penhora do imóvel indicado pela parte exequente, observada a certidão de ônus registrada no evento n.56. Expeça-se termo de penhora do imóvel indicado, nos termos dos artigos 838 e 845, § 1º, do Código de Processo Civil. Esclareço, por oportuno, que caberá à parte exequente providenciar, às suas expensas, a respectiva averbação no ofício imobiliário, nos termos do artigo 844 do Código de Processo Civil. Efetivada e regularizada a penhora, intime-se o devedor, observado os termos do art. 841 do Código de Processo Civil. Havendo manifestação da parte executada, manifeste-se, também, aparte credora, em 15 (quinze) dias. Decorrido o prazo do executado, **expeça-se mandado de avaliação do referido bem.** Sendo necessário, intime-se a parte exequente providenciar a locomoção do oficial de justiça. Após, intemem-se as partes, para no prazo de 15 (quinze) dias, manifestarem acerca do laudo avaliatório, requerendo o que lhes forem de direito. Publique-se e intemem-se.

**Código de acesso:** Siga os seguintes passos: 1) entre no site <https://projudi.tjgo.jus.br>; 2) no canto superior direito da tela, clique na lupa; 3) clique na terceira opção: "Processo por Código"; 4) na tela que se abre, informe o número do processo até o dígito verificador e o código de acesso: **ersjap2eavz2w8j2z**.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

LUCAS DE MENDONÇA LAGARES  
Juiz de Direito

612,51  
Data  
Assinado

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 18/04/2023 16:04:53  
Assinado por LUCAS DE MENDONÇA LAGARES  
Localizar pelo código: 109287615432563873206495825, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

Valor: R\$ 17.889,24  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 4ª UPJ DAS VARAS CÍVEIS E AMBIENTAIS: 13ª, 14ª, 15ª E 16ª  
Usuário: LEONARDO COELHO AVELAR - Data: 04/06/2024 17:32:48  
Valor: R\$ 17.889,24  
1ª UPJ DAS VARAS CÍVEIS E AMBIENTAIS  
Facileza Pacheco Pontieri - Data: 15/08/2023 15:30:11

### Mandado cível com locomoções recolhidas CC

Valor: R\$ 17.889,24  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 4ª UPJ VARAS CÍVEIS E AMBIENTAIS: 13ª, 14ª, 15ª E 16ª  
Usuário: LEONARDO COELHO AVELAR - Data: 04/06/2024 17:32:48

Valor: R\$ 17.889,24  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 4ª UPJ DAS VARAS CÍVEIS E AMBIENTAIS  
Usuário: Graciela Pacheco Pontieri - Data: 15/08/2023 15:30:11

14.09

Laura Oliveira / 9:15

Kizzy Moraes de Almeida  
ba 99285 5340

Camila - part. 07.10 17:02

- define nome de Tiago

- 2 qts

- sl / cas / americana

- síndico: Fagner

- 145.000 / 3 unms

- n tem onerários

- ± 240,00 cond.

- idade cond. 11/2012

- Elevador

- area lazer / piscina

19 infantil / el. festa

Churrasqueira

- Box garagem coberto



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 18/04/2023 16:04:53  
Assinado por LUCAS DE MENDONCA LAGARES  
Localizar pelo código: 109287615432563873206495825, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 27/10/2023 17:43:07  
Assinado por GABRIEL CARDOSO DE SOUSA  
Localizar pelo código: 109787605432563873897480001, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE GOIÁS  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DA**  
**1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA**  
*Igor França Guedes*  
Oficial de Registro

**CERTIDÃO DE ÔNUS E AÇÕES**

**CERTIFICA** que, em relação ao **Apartamento n. 302**, localizado no Bloco Quaresmeira, do **RESIDENCIAL CALIANDRA RESIDENCE CLUB**, situado na Avenida Perimetral Oeste, Lote 01, da Quadra 04, no Residencial Nunes de Moraes - 1ª Etapa, Goiânia-GO, com direito a **01 Boxe de Garagem**, de propriedade de **C & B EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ n. 08.939.727/0001-40, matriculado nesta Serventia sob n. **175.988** no Livro 2 - Registro Geral, **existem ônus**, conforme consta na **Av-387 - Indisponibilidade de Bens** e na **Av-393 - Indisponibilidade de Bens**, e **não existem ações**, reais ou pessoais reipersecutórias. Certidão emitida nos termos do art. 19, § 1º, da Lei n. 6.015/1973 e item 80, inciso XI, da Tabela XIV do Regimento de Custas e Emolumentos do Estado de Goiás.

Emols.:	R\$	73,86	Fundesp.:	R\$	7,39
Fundaf.:	R\$	0,00	Funesp.:	R\$	5,91
Estado.:	R\$	2,22	Fesemps:	R\$	0,00
Funemp.:	R\$	2,22	Funcomp:	R\$	2,22
Fepadsaj.:	R\$	1,48	Funproge:	R\$	1,85
Fundepeg.:	R\$	1,48	Femal:	R\$	0,92
FECAD.:	R\$	1,18	FUNPES:	R\$	1,77
Art.15,X,19.191/15:	R\$	0,92	Taxa Jud.:	R\$	17,42
ISS:	R\$	3,69	Total:	R\$	124,53

Selo digital n. **00122204285212426930099**

Consulte o selo em: <https://see.tjgo.jus.br/buscas>

Certificado digitalmente por LUZIA FRANCISCA LIMA (521.094.451-49)

Consulte a autenticidade em [www.lrigo.com](http://www.lrigo.com) (BKYE-FU2P-LEW8-UA25)

Goiânia/GO, 29 de abril de 2022

**ATENÇÃO:**

1 - Para fins de transmissão (compra e venda, permuta, doação, etc.), essa certidão possui validade de 30 (trinta) dias, conforme estabelece o art. 1º, IV, b, do Decreto n. 93.240/1986, que regulamenta a Lei n. 7.433/1985.

Pedido n. 475.134, de 28/04/2022, emitido em 29/04/2022 às 09:55:55

Página 1 de 2



Av. T-9, esquina com a Rua C-211, Nº 2.310, Térreo - Edifício Inove Intelligent Placc, Jardim América, Goiânia - GO

✉ contato@lrigo.com.br lrigo.com

Certificado digitalmente por LUZIA FRANCISCA LIMA (521.094.451-49)



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE GOIÁS  
REGISTRO DE IMÓVEIS DA  
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA  
*Igor França Guedes*  
Oficial de Registro

2 - Segundo o art. 1º, da Lei n. 20.955/2020, constitui condição necessária para os atos de registro de imóveis a demonstração ou declaração no instrumento público a ser registrado do recolhimento integral dos Fundos Institucionais de que trata o art. 15, § 1º, da Lei n. 19.191/2015, com base de cálculo na Tabela XIII, da Lei n. 14.376/2002, inclusive na hipótese de documento lavrado em outra unidade da Federação.

Valor: R\$ 17.889,24  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 4ª UPT VARAS CÍVEIS E AMBIENTAIS: 13ª, 14ª, 15ª E 16ª  
Usuário: LEONARDO COELHO AVELAR - Data: 04/06/2024 17:32:48







Mandado 230214167

## CERTIDÃO/LAUDO DE AVALIAÇÃO

Certifico que nos dias: 14/09/2023 às 09h15min; dia 28/09/23 às 13h00min; e dia 07/10/2023 às 17h02min, diligenciei ao endereço indicado. Na primeira diligência, a porteira do condomínio Sra. Lara Oliveira informou que o referido apartamento encontrava-se sem morador, sendo que me repassou o contato da proprietária. Na segunda diligência, previamente agendado com a proprietária Sra. Kizzy Moraes de Almeida, esta não compareceu, alegando que estaria sem as chaves do imóvel, pois o último inquilino tinha mudado e não lhe devolvido as chaves. Aguardei mais alguns dias, sendo que a Sra. proprietária não se dispôs a comparecer ao local e abrir o referido apartamento. Na terceira diligência, colhi informações da porteira Sra Camila e Síndico Sr. Fagner, sem adentrar o imóvel na parte privativa, passando ao necessário exame. Assim, consoante o artigo o art. 870 e 872 do vigente Código de Processo Civil e demais critérios para avaliação.

*BEM A SER AVALIADO: Um apartamento simples de dois quartos, sala, cozinha americana, banheiro e box de garagem coberta. Apartamento n. 302, bloco Quaresmeira, Residencial Caliandra Residence Club, situado na Avenida Perimetral Oeste, Residencial Nunes de Moraes, matrícula 175.988 CRI da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia-GO.*

*Condomínio com elevador, área de lazer com piscina, parque infantil, salão de festas e churrasqueira. Box da garagem coberta. Taxa de condomínio no valor baixo em torno de R\$ 240,00 mensais.*

Obtive informações através da porteira e síndico, que o referido apartamento não possuía benfeitorias consideráveis, tipo armários etc.. Assim, passei ao necessário exame de forma indireta, através do método comparativo de preço médio praticado na praça e no próprio condomínio.

Em pesquisa de campo nas proximidades e região, bem como em sítios de busca de compra e venda de imóveis encontrei alguns imóveis similares, de 2 quartos, na base de R\$ 170.000,00.

O síndico, Sr. Fagner e a porteira Sra. Camila, informaram que ali naquele condomínio, todos os apartamentos são iguais, de baixo custo, de 2 quartos, sendo que ha uns três meses atrás foi vendido uma unidade idêntica a essa, sem benfeitorias nenhuma, pelo valor de R\$ 145.000,00.




Valor: R\$ 17.889,24  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 4ª UPT VARAS CÍVEIS E AMBIENTAIS: 13ª, 14ª, 15ª E 16ª  
Usuário: LEONARDO COELHO AVELAR - Data: 04/06/2024 17:32:48

A idade do condomínio é de aproximadamente 12 anos.

Dessa forma, convicto, tendo me utilizado do método comparativo de preços médios de mercado, **avalio o apartamento com box de garagem em 160.000,00 (cento e sessenta mil reais)**

Era o que me cumpria.

Goiânia, 16 de outubro de 2023.

  
Bel. Válber Carvalho  
Oficial 552

IMPRESSÃO DE DISTRIBUIÇÃO DE MANDADOS

Loc. Demandante	612,51
Urbaniz.	
Urbaniz. II	
Urbaniz. III	
Urbaniz. IV	3
Loc. Liberdade	R\$ 612,51

18/10/23