



Poder Judiciário do Estado de Goiás.

4ª UPJ - Unidade de Processamento Judicial Cível e Ambiental de Goiânia-GO.

Av. Olinda, Esq. com Av. PL 3, Qd. G, Lt. 04, 8º andar, sala 823, Pq. Lozandes, Goiânia GO, CEP: 74.884-120.

Telefone/WhatsApp: (62) 3018-6807, E-mail: 4upj.civelgyn@tjgo.jus.br.

MANDADO #230530787
454 - AMELIO ALVES
DISTRIBUIDO# 05/12/2023
ENTREGA # 20/11/2023
REGIAO: 0 ZONA: 2

TEM LAUDO e 04 fls
com FOTOS

MANDADO DE AVALIAÇÃO

Mandado nº: 230530787

Processo nº: 0164561-03.2016.8.09.0051

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

Autor(s): BANCO BRADESCO S/A

Valor da causa: R\$ 227.805,11

Juiz: LUCAS DE MENDONÇA LAGARES

Requerido: ELDA XAVIER GALVAO, CPF: 114.199.428-32

Endereço: Rua 26-A, It. 8/10, qd.Y, Edifício Celia Maria, Bloco A, Apartamento nº 904, Setor Norte Ferroviário, Goiânia-GO.

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

Descrição do bem: Apartamento nº 904, situado no endereço Rua 26-A, no lote nº 8/10, da qda. Y, Edifício Celia Maria, Bloco A, Setor Norte Ferroviário, Goiânia-GO, matrícula do imóvel: 27.169, livro 2, Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição da Comarca de Goiânia.

Decisão: "Trata-se de Execução de Título Extrajudicial ajuizada pelo Banco Bradesco S.A. em desfavor de Brink Forte Brinquedos e Bijouterias Ltda., Elda Xavier Galvão e Elma Xavier Galvão, todos qualificados nos autos em epígrafe. O processo seguiu o curso legal até que, efetivada a penhora do imóvel de matrícula 27.169, de propriedade da executada Elda Xavier Galvão, esta apresentou embargos, alegando, em síntese, que o bem constricto é de família e, portanto, impenhorável, pelo que requereu a desconstituição da penhora (mov. 223). Pois bem. A Constituição da República Federativa do Brasil conferiu especial proteção ao indivíduo e à família, garantindo-lhes o direito à moradia e à propriedade (arts. 5º e 6º). Em observância ao comando constitucional, o legislador ordinário implementou a instituição do bem de família, parte integrante do mínimo existencial para uma vida digna, que se reveste do atributo da impenhorabilidade. Com efeito, para que um imóvel seja tido como bem de família, impõe-se que seu proprietário, além de não possuir outros imóveis, utilize-o para fins de moradia permanente. Nesse sentido, são as disposições normativas da Lei n. 8.009/1990: "Art. 1º- O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei. Parágrafo único

SALDO DE LOCOMOÇÃO
289,53
DATA: / /
ASSINATURA: J

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: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 14/01/2025 09:57:51
Valor: R\$ 227.805,11
Usuário: Mariana Souza Rios - Central de Expedição - Data: 01/12/2023 13:46:45

Valor: R\$ 227.805,11
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: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 14/01/2025 09:57:51

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 01/12/2023 13:39:55
Assinado por LUCAS DE MENDONÇA LAGARES
Localizar pelo código: 109987665432563873893211826, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/01/2024 13:02:00
Assinado por MARIA GILMARA DA SILVEIRA SILVA
Localizar pelo código: 109687675432563873850608040, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

– A impenhorabilidade compreende o imóvel sobre o qual se assentam a construção, as plantações, as benfeitorias de qualquer natureza e todos os equipamentos, inclusive os de uso profissional, ou móveis que guarnecem a casa, desde que quitados. [...] Art. 5º Para os efeitos de impenhorabilidade, de que trata esta lei, considera-se residência um único imóvel utilizado pelo casal ou pela entidade familiar para moradia permanente." Dito isso, verifico que, no caso dos autos, o bem imóvel penhorado não pode ser declarado bem de família. Isso porque a executada não comprovou que o bem em questão é o único de que dispõe para sua residência e de sua família, bem como que não é proprietária de outros imóveis que se destinem a tal finalidade. Nota-se que a executada colacionou aos autos apenas algumas certidões negativas de propriedade desatualizadas. Não trouxe ao feito suas Declarações de Imposto de Renda, fotografias do imóvel, faturas de água e energia e declarações de testemunhas firmadas em cartórios que comprovassem que o imóvel penhorado é único e que reside nele. Desse modo, ausentes os pressupostos legais para o reconhecimento da impenhorabilidade do imóvel da executada, ante a falta de provas suficientes de que o bem em questão é de família, impõe-se a rejeição da impugnação à penhora. (...) Ante o exposto, REJEITO a impugnação à penhora. Expeça-se o competente mandado de avaliação do imóvel, para o qual autorizo ordem de arrombamento e reforço policial, tal qual requerido na mov. 226. Cumpra-se. Datado e assinado digitalmente." **Lucas de Mendonça Lagares, Juiz de Direito.**

Observação: A intimação da penhora será feita ao advogado do executado ou à sociedade de advogados a que ele pertença, conforme dispõe o Art. 841, § 1º, do CPC de 2015.

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: **cjf6fdhdaqab3@nm**

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

LUCAS DE MENDONÇA LAGARES

Juiz de Direito

PROCESSO Nº 227.805/11
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: Mariana Souza Rios - Central de Expedição - Data: 01/12/2023 13:46:45

Valor: R\$ 227.805,11
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: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 14/01/2025 09:57:51



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 01/12/2023 13:39:55
Assinado por LUCAS DE MENDONÇA LAGARES
Localizar pelo código: 109987665432563873893211826, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/01/2024 13:02:00
Assinado por MARIA GILMARA DA SILVEIRA SILVA
Localizar pelo código: 109687675432563873850608040, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

Valor: R\$ 227.805,11
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: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 14/01/2025 09:57:51

DIVISÃO DE DISTRIBUIÇÃO DE MANDADOS
 Sit: 1
 Loc. Deposit: R\$ 289,03
 Urbana: I:
 Urbana: II: 3
 Urbana: III:
 De. Liberada: R\$ 289,03
 Data: 23.01.24
 Servidor:



Poder Judiciário do Estado de Goiás
Comarca de Goiânia

VISTORIA E LAUDO DE AVALIAÇÃO APARTAMENTO

Mandado nº: 230530787
Processo nº: 0164561-03.2016.8.09.0051
Classe: Execução de Título Extrajudicial
Autor(s): BANCO BRADESCO S/A
Requerido: ELDA XAVIER GALVAO, CPF: 114.199.428-32

Endereço do imóvel avaliado: Rua 26-A, It. 8/10, qd.Y, Edifício Celia Maria, Bloco A, Apartamento nº 904, Setor Norte Ferroviário, Goiânia-GO.

Aos 14 dias do mês de janeiro de dois mil e vinte e quatro, nesta Cidade e Comarca de Goiânia, Estado de Goiás, às 9h, em cumprimento ao MANDADO DE AVALIAÇÃO, locomovi-me até o endereço supramencionado, mas não encontrei ninguém na unidade 904-A, conforme porteiro informou residem no local o Sr. Yure Santos, a Sra. Patrícia Marques de Melo e a filha dela Bárbara, mas não havia ninguém no local. Por prudência (apesar de haver ordem de arrombamento e reforço policial, solicitei o telefone do Condomínio (62) 98130-3814 e o nome da Síndica (Crsitiane) e fiquei de retornar quando tivesse alguém no apartamento, visto que não é a Requerida que consta no mandado, e nem no cadastro de moradores consta o seu nome.

Diligenciei novamente no dia 15 de janeiro de 2024 às 12h e novamente não encontrei ninguém no apartamento 904-A do Ed. Célia Maria.

Retornei no dia 16 de janeiro de 2024 às 14h45min, conversei com o Sr. Clécio de forma presencial (Porteiro) e com a Sra. Cristiane (Síndica) que solicitaram cópia do mandado, e encaminhei para o número de telefone acima. O Sr. Yure Santos estava na unidade 904-A e franqueou a entrada na unidade, permitindo a vistoria e avaliação e ficou com uma cópia do mandado.

Informo que o endereço que consta na placa de identificação atual (Apesar de divergir daquilo que consta na Certidão de Registro de Imóvel) é o endereço cadastral. Foto em anexo, e atualmente tal endereço é:

Rua Francisca Costa C.D. Tita,
Qd. Y, Lt. 8/10,
n. 955, Setor Aeroporto, CEP 74075-300,
Ed. Célia Maria

✶

Pude ter a certeza de que o endereço é este, pela foto da placa e porque a Quadra e o lote e nome do prédio informados estão corretos, divergindo com a Certidão de Registro de Imóveis, provavelmente por uma readequação registral e divisão de bairros pelo nome da rua. Hoje Francisca Costa C.D. Tita, e o Setor é Aeroporto.

Assim, consoante o artigo o art. 870 e 872 do Código de Processo Civil e demais critérios para avaliação, assim procedi:

DESCRIÇÃO DO BEM (IMÓVEL), COM AS SUAS CARACTERÍSTICAS E

ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

Trata-se de um APARTAMENTO RESIDENCIAL DE NÚMERO 904-A, com box de garagem n. 16, registrados Junto ao CRI da 2ª Zona, matrícula n. 27.169, Livro 2, Registro Geral situado na endereço acima, COM ÁREA TOTAL DE 99,605653m² (área privativa de 69,937m² mais 29,668153m² de área comum). E vaga simples para 1 carro de garagem com 12,5m².

Assim sendo, o apartamento possui uma entrada social com porta em madeira diferenciada das demais unidades, aparentando recente reforma.

O piso da sala principal é em porcelanato leitoso, possui alguns armários embutidos, rebaixamento em gesso simples.

Possui esquadrias de janelas em alumínio, forro em laje.

Possui dois quartos, sem suíte, uma cozinha com armários simples, sem divisória e uma área de serviços à esquerda pequena, sem divisória.

A pintura do apartamento é branca, mas está desgastada pelo tempo, sem mofo, riscos ou trincas aparentes.

O pé direito é alto, e não há vício de fundação, sem a presença de fissuras nas paredes.

Os armários, apresentam bom estado de conservação, feitos em boa madeira maciça.

DOS CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO:

O Método utilizado para a avaliação é o Comparativo de dados de mercado, (ABNT traz na NBR n. 14.653-1) com um nível de rigor normal (5 paradigmas buscados em anúncios pela internet) e posterior homogeneização, consulta a corretor imobiliário, jornais de grande circulação, moradores do prédio e arbítrio do avaliador (valorização ou depreciação do imóvel de até 15% consoante seu estado de conservação, localização e estrutura)¹.

AS

1. JESUS SILVA, Luis Cláudio de e ABDUALLAH HENDAWY, Asmaa. *Oficiais de Justiça, Competências, Atribuições e Responsabilidades*, Editora Juruá, (2018:122-176, *aqui et ali*).

1. DA LOCALIZAÇÃO:

O imóvel possui características residencial, sendo que possui infraestrutura e aparelhos públicos, conta com água-potável, esgoto, coleta de lixo, rede elétrica, telefônica, pavimentação, lazer, transporte coletivo (com mais de 8 linhas de ônibus), bancos (Banco do Brasil, CEF, Itaú), bares, restaurantes, supermercado a poucos metros, padarias, academias, guias/sarjetas, escolas, hospitais, policiamento.

As avenidas para chegar ao local são de fácil acesso (Av. Independência, Av. Oeste, Rua 15-A).

O Edifício aparenta bom estado geral de conservação, portaria de acesso em regular estado, acesso de garagem, com área de lazer modesta.

1.1 INFORMAÇÕES APURADAS:

O valor do condomínio, informado pelo o Porteiro é de R\$595,00, mas possui valor médio de condomínio em R\$ 410,00 (conforme informações no site <https://www.quintoandar.com.br/condominio/celia-maria-setor-aeroporto-goiania-ndv7sg3m2d> consulta em 19-01-2024).

O valor médio de aluguel informado é de R\$ 1.055,00 (conforme informações no site <https://www.quintoandar.com.br/condominio/celia-maria-setor-aeroporto-goiania-ndv7sg3m2d> consulta em 19-01-2024).

O cadastro imobiliário da Prefeitura de Goiânia informa que o **valor venal (e não o de mercado)** do Apto. 101-A (que não é o objeto de avaliação, mas utilizado como paradigma inicial) é de **R\$ 166.306,09 (Referência ano 2023)**.

Segue abaixo o levantamento Cadastral junto ao site da Prefeitura de Goiânia, acesso público em:

<https://portalmapa.goiania.go.gov.br/mapafacil/> (visita em 19-01-2024 às 12h):

ID 000100106709



Nome 8-10

CI 4040050382

BOLETIM DE INFORMAÇÕES CADASTRAIS - BIC

SETOR	QUADRA	LOTE	SEBLOTE
404	005	038	001

em Conformidade com o Art. 17, III, do Lei nº 8.112/2014 (Plano de Cargos e Salários - P/C)	PUN (valorável)	P.V. (valorável)	VALOR RETAL	PONTUAÇÃO
		R\$ 408,32m²	R\$ 166.306,19	41

I - ENDEREÇO DO IMÓVEL

LOCALIZAÇÃO		CDD/CEP	
R FRANCISCA DA COSTA CUNHA -TITA		39748	
NÚMERO	COMPLEMENTO	QUADRA	LOTE
955	AP 101 A	Y	08/10
SETOR		CÓDIGO	
SET AEROPORTO		2	
NOME DO PROPRIETÁRIO		CÓDIGO DO IMÓVEL	
CELIA MARIA		631	

IV - DADOS DO IMÓVEL

CÓDIGO	SERIAL NUMÉRICO	NÚM. PIS/PISFIS	ÁREA TERREIRO (m²)	TÉRREÇO (m²)	ÁREA COBERTA (m²)
88	14	1	1.628,00	43,00	100,00

V - INFORMAÇÕES SOBRE O TERRENO

PROPRIEDADE	DETERMINAÇÃO	FORMA DE LOTEAMENTO	NÍVEL	SOL
1 - Particular	1 - Meio de quadra	1 - Horizontal	1 - Ao nível	1 - Normal

VI - INFORMAÇÕES SOBRE O USO DO IMÓVEL

USO	USO 2	FORMA DE USO
1 - Residencial	*	1 - Próprio

VII - INFORMAÇÕES SOBRE A EDIFICAÇÃO

NÚM. UNIDADES	SOL DA UNIDADE	TÍTULO	POSICÃO
11	1	2 - Apartamento 9 - Edif. em altura	3 - Coletiva
NÚM. COBERTURAS	TIPO DE COBERTURA	ESTRUTURA	ESQUADRIAS
2	*	2 - Concreto	2 - Alumínio
TABUAS DE COBERTURA	COBERTURA	PISO	PISO 2
*	1	6 - Especial	1 - Laje
REVESTIMENTO	REVESTIMENTO	ACAB. EXT.	COBERTURA
1 - Embutida	3 - Mais de uma	2 - Massa	1 - Pintura Lavável
ACAB. INT.	ACAB. INT.	REVEST.	ACAB. EXT.
1 - Pintura Lavável	1 - Reboco	1 - Reboco	1 - Pintura Lavável
COBERTURA	COBERTURA	COBERTURA	COBERTURA
5 - Laje	5 - Laje	5 - Laje	5 - Laje
COBERTURA	COBERTURA	COBERTURA	COBERTURA
1 - Boa	1 - Boa	1 - Boa	1 - Boa

VIII - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

ÁGUA	ESGOTO	COBERTURA	REVEST.	TERREIRO	ANEXOS	PISOS
1 - Hidrômetro	1 - Rede Pública	1 - Edificado	3 - Gradil	2 - Com Calçada	0	1

2. CONSULTA A SITES, CORRETOR IMOBILIÁRIO, CREDENCIADO E IMOBILIÁRIAS, Jornal de Grande Circulação, Informação de moradores:

2.1 CONSULTA A ANÚNCIO EM SITES E TRATAMENTO DOS DADOS:

Valor: R\$ 227.805,11
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: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 14/01/2025 09:57:51



A) Paradigmas de imóveis anunciados na internet, na mesma região, (Consultas em 19/01/2024, links abaixo):

1. <https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/imoveis/ref-office996-apartamento-no-condominio-edificio-celia-maria-sendo-2-quartos-1-suite-com-1254128228>

Anunciado por R\$ 315.000,00, sendo área útil de 70m². Metro quadrado saindo por R\$ 4.500,00;

2. https://www.arboimoveis.com.br/imovel/apartamento-a-venda-com-2-quartos-no-condominio-de-edificio-eleuza-no-centro-em-goiania-go/AP0839_UH

Anunciado por R\$ 175.000,00, sendo área útil de 66m². Metro quadrado saindo por R\$ 2651,515;

3. https://www.arboimoveis.com.br/imovel/apartamento-a-venda-setor-central-goiania-go/AP3193_QD2

Anunciado por R\$ 205.000,00 sendo área útil de 75m². Metro quadrado saindo por R\$ 2.733,33;

4. https://www.arboimoveis.com.br/imovel/apartamento-a-venda-com-2-quartos-no-edificio-independencia-no-setor-aeroporto-em-goiania-go/AP1115_UH

Anunciado por R\$ 170.000,00 sendo área útil de 70,85m². Metro quadrado saindo por R\$ 2.399,435;

5. https://www.arboimoveis.com.br/imovel/apartamento-a-venda-no-setor-central-com-3-quartos-em-goiania-go/AP1248_UH

Anunciado por R\$ 180.000,00 sendo área útil de 79m². Metro quadrado saindo por R\$ 2.278,48.

Homogeneização:

Desconsiderando o maior e menor valor e fazendo a média dos 3 restantes:

Valor Médio do metro quadrado para apartamentos assemelhados:

$$VM = (2651,515 + 2.733,33 + 2.399,435) / 3$$

$$VM = 2.594,75.$$

Assim, para um apartamento de 69,9375m² sairia por R\$ 181.470,328

2.2 CONSULTA A CORRETORES:

Segundo informação do Sra. Luzia Nunes (Corretora da LIC - Lourenço Incorporadora e Construtora) a título único e exclusivo de informação, sem valor técnico ou de avaliação por parte dela, disse que o valor aproximado de apartamento construído, com as características por mim narradas nas imediações é de aproximadamente R\$ 170.000,00 (Cento e setenta mil reais).

[Handwritten signature]



2.3 JORNAL DE GRANDE CIRCULAÇÃO:

Procurei ainda consultar jornal de grande circulação, como O POPULAR, anúncios de 08-01-2024 a 19-01-2024, no qual pude constatar que imóveis similares estão ali anunciados por um valor entre R\$ 166.000,00 (Setecentos e setenta e seis mil reais) e R\$ 180.000,00 (Cento e oitenta mil reais).

DA AVALIAÇÃO:

Considerando assim, a qualidade do prédio, no que diz respeito à construção, tomando por estimativa o estado de conservação (que podem dar um aumento e diminuição no valor da avaliação em 15% para mais ou para menos), além das informações obtidas em Sites de Anúncios de imóveis, Jornal de Grande circulação, profissional Corretora consultada.

Levando em consideração a localização do imóvel, de que existe uma vaga de garagem, considerando o valor do Condomínio, o estado de depreciação do apartamento. Desde já destacando que o valor desta avaliação é relativa ao VALOR DE MERCADO, avalio o apartamento acima identificado em

R\$ 175.000,00 (Setecentos e setenta e cinco mil reais) .

Certo de estar mais uma vez contribuindo com a economia e celeridade processual, encaminho o presente laudo a este juízo, com as cordiais saudações.

Goiânia, 22 de janeiro de 2024.


AMÉLIO ALVES
OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR
n.454

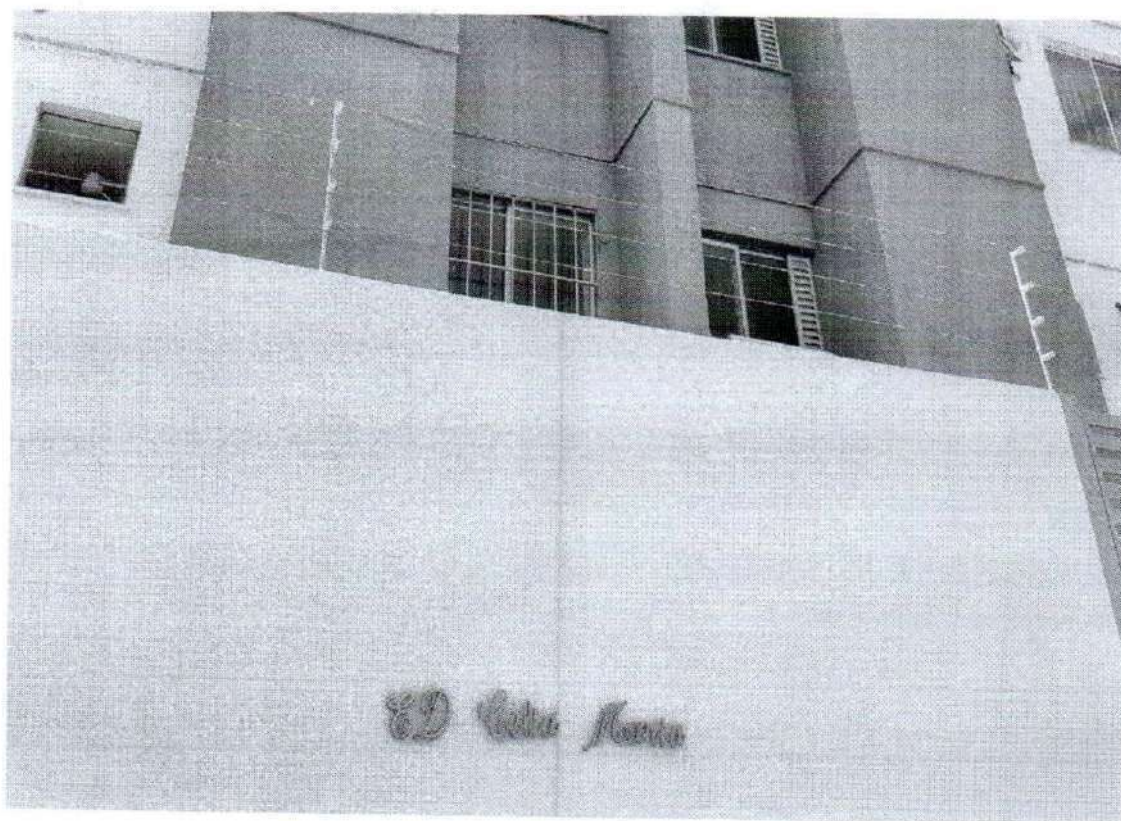
Levantamento Fotográfico do Imóvel:

Endereço atual que consta na Placa de frente ao Condomínio do Ed. Célia Maria

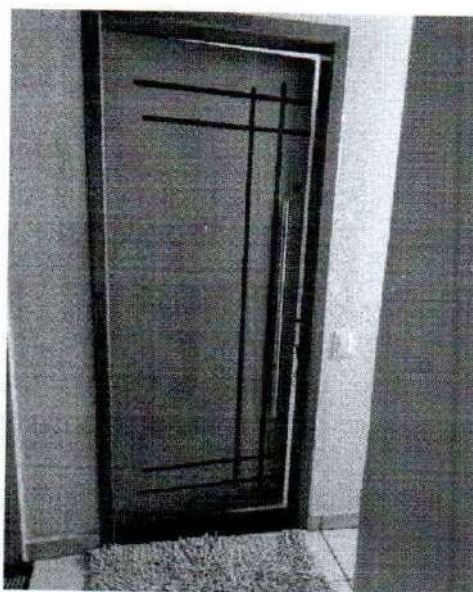


Identificação da Faixada do Ed. Célia Maria


454



Entrada da unidade 904-A



Sala de Estar



Cozinha com pequena área de serviço

[Handwritten signature]
454



Valor: R\$ 227.805,11
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: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 14/01/2025 09:57:51



Banheiro Social



~~AA~~
454

2 Quartos (sem suíte)

