



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS**  
**Comarca de GOIÂNIA**

Avenida Olinda, Qd. G, Lt. 04 - Fórum Cível, , Sl. 823, PARK LOZANDES, GOIÂNIA-, 74884120,  
Goiânia - 15ª Vara Cível e Ambiental (62) 3018-6790

~~4444444~~ Horário de Atendimento

MANDADO # 230132613  
416 - SIMONE CRISTINA DO NASCIMENTO SAR  
DISTRIBUÍDO: 04/04/2023  
ENTREGA #  
REGIÃO: 0 ZONA: 2

*TEM LAUDO e 22  
Jo com FOTO*

V. 42.124,28  
E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação  
VARA CÍVEL E AMBIENTAL  
Ly Aparecida Barbosa - Data: 13/03/2023 15:36:17

**MANDADO DE AVALIAÇÃO**

Mandado.....: 230132613 *Guia 210048-1 / 4373108-5*  
Processo.....: 0028534-72.2000.8.09.0051  
Classe .....: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução ->  
Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação  
Juiz(a).....: LUCAS DE MENDONÇA LAGARES  
Promovente.....: BRB BANCO DE BRASILIA S/A  
Promovido(a).....: GUIOMAR ALVES DE OLIVEIRA  
Valor da causa.....: 42.124,28  
Valor exequendo..:

**Código de acesso:** Para ter acesso ao inteiro teor do processo, acesse o site <https://projudi.tjgo.jus.br> mova o cursor em direção à imagem correspondente a uma lupa no canto superior direito , clique na opção "Consulta processo por código" , insira o número do processo, além do seguinte código de acesso: *cjzbwdn@e4jrfadj*

**Promovido(a): GUIOMAR ALVES DE OLIVEIRA, --, --, --, CPF 309.415.711-49**  
**Endereço RUA 8-A 20 APT. 204, RES. PORTO RICO SETOR OESTE --GOIÂNIA Goiás**  
74115090 *(Sudoeste)*

O(A) Doutor(a) Juiz(a) de Direito LUCAS DE MENDONÇA LAGARES, da Goiânia - 15ª Vara Cível e Ambiental de GOIÂNIA, na forma da lei, manda o senhor Oficial de Justiça que, em cumprimento ao respectivo mandado, proceda conforme determinação abaixo transcrita.

**DETERMINA** a um dos Oficiais de Justiça, a quem este for distribuído, que em cumprimento ao presente, extraído do processo supracaracterizado, **PROCEDA A AVALIAÇÃO** dos seguintes bens móveis: Um apartamento 1302, bloco B, Edificio Residencial santa Marina, Lotes 1/20, Quadra 663, L 1/20 , Rua C-53 com a C-40, C-54, Avenida C-10, *Sud Oeste* Setor Macambira, com a area de 85,012 m² sendo 17,702 m² de area comum, matricula, Sob o nº 68.798 no cartório de registro de imoveis da 1ª circuncscrição de Goiânia-Go.  
Feita a AVALIAÇÃO do bem e lavrado o competente auto, tudo nos termos do despacho proferido, cuja cópia segue anexa. **CUMPRASE.**

**DESPACHO:** DEFIRO o pedido de expedição de mandado de avaliação do imóvel penhorado (mov. 38). Expeça-se mandado de avaliação do bem penhorado. Após, intime-se as partes para, no prazo de 15 (quinze) dias, manifestarem-se sobre a avaliação. Cumpra-se. Datado e assinado digitalmente.

**OBSERVAÇÕES:**

SALDO DE LOCOMOÇÃO  
R\$ 96,51  
DATA  
ASSINATURA *OS*

GOIÂNIA, 7 de março de 2023.

LUCAS DE MENDONÇA LAGARES  
Juiz(a) de Direito

Valor: R\$ 42.124,28  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação  
GOIÂNIA - 15ª VARA CÍVEL E AMBIENTAL  
Usuário: Marcelly Aparecida Barbosa - Data: 13/03/2023 15:36:17

Ciente:

Data: ---/---/--- Horário:

- Mandado Cível com assistência judiciária (GJ)
- Mandado Cível sob ordem de serviço (OS)
- Mandado com isenção de custas (SC)
- Mandado Cível com locomoções recolhidas (CC)

icns

04/05/2023

Sronaldo Zelandor

Oscar  
inquilino  
qdo. não reformado

Academia  
piscina / adults / infantil P.  
quadra esporte  
playground  
salão de festas  
R\$ 360, Condomínio

Prédio  
fundado  
em 1989



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
DO ESTADO DE GOIÁS

**CERTIDÃO**

**MANDADO: 230132613**

**COMARCA DE GOIÂNIA**

**Vara: 15ª Vara Cível e Ambiental**

**Promovido: Guiomar Alves de Oliveira**

CERTIFICO E DOU FÉ que em cumprimento ao presente mandado me dirigi ao endereço indicado ( SETOR SUDOESTE) e lá estando no dia 18.04.2023 às 12:15 hs, **PROCEDI A VERIFICAÇÃO PARA AVALIAÇÃO** do imóvel indicado, cujo Laudo de Avaliação segue em anexo ( em duas laudas) , juntamente com as fotos do local. Certifico mais que, fui atendida pelo atual inquilino do imóvel, sr. Oscar, que informou residir há muitos anos no imóvel e que gentilmente autorizou minha entrada em seu apartamento para a vistoria e fotos do local. E, para constar, lavrei a presente certidão.

Goiânia, 18 de abril de 2023

Simone Sarmiento

Oficiala de Justiça n. 416

DIVISÃO DE DISTRIBUIÇÃO DE MANDADOS	
SR. <u>J</u>	Guia Complementar
Loc. Distribuído: R\$ <u>969</u>	Vistoria: R\$ _____
Urbana: _____	CP: _____
Urbana: E: <u>J</u>	
Urbana: E: _____	Gyn: <u>26/04/23</u>
Loc. Liberado: R\$ <u>969</u>	_____

TEM LAUDO e 02 fls com FOTOS





PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
DO ESTADO DE GOIÁS

## LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO

**MANDADO: 230132613**

**COMARCA DE GOIÂNIA**

**Vara: 15ª Vara Cível**

**Promovente: Banco de Brasília S/A**

**Promovido: Guiomar Alves de Oliveira**

Aos 18 dias do mês de abril do ano de 2023, em cumprimento ao respeitável mandado anexo, me dirigi ao endereço indicado e, lá estando, às 12:15 h, procedi a VISTORIA E AVALIAÇÃO do seguinte bem: um apartamento n.1302, Bloco B, localizado na Rua C-53 com a Rua C-40, C-54, Avenida C-10, lotes 1/20, SETOR SUDOESTE, Ed. Residencial Santa Marina, nesta Capital, contendo: salas de estar/jantar conjugadas, varanda, circulação, 2 quartos, banheiro social, área de serviço, banheiro de empregada, cozinha, área de serviço, contendo Área total de 85,012m<sup>2</sup>, sendo 61,06 m<sup>2</sup> de área privativa do apartamento ,6,25 m<sup>2</sup> do boxe de garagem e 17,702 m<sup>2</sup> da área comum, com fração ideal correspondente a 37,162488724 m<sup>2</sup> ou 0,41666% da área do terreno, conforme descrição na matrícula n. 68.798, no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia. -----

-----Cabe ressaltar que o principal objetivo da vistoria é subsidiar a avaliação do imóvel, trazendo aos autos informações e características do bem, aspectos relevantes à formação do seu valor, além de buscar condições para a orientação da coleta de dados. Desse modo, efetuei a caracterização da região, do terreno, da edificação e suas benfeitorias. Segue ainda, relatório fotográfico da edificação, do apartamento e localização geográfica. Ressalte-se ainda que o valor do presente imóvel identificado no final da vistoria foi determinado pela realidade do mercado, ou seja, em função da lei da demanda e oferta da região. O valor aqui atribuído é aquele pelo qual se possa vender ou comprar, baseando-se na realidade do mercado, aferido pela oferta e procura contemporânea na cidade de Goiânia. -----

**Quanto ao apartamento:** é antigo, piso de cerâmica original, sem reformas recentes, armários antigos nos quartos Aspecto regular. Atualmente está locado para terceiros (inquilino reside há mais de 14 anos no apartamento).-----

**-Quanto ao prédio:** Construção com mais de 30 anos, em bom aspecto de conservação. Taxa de Condomínio razoável ( em torno de R\$ 360,00 - sem considerar o rateio de reformas recentes). O prédio oferece: Portaria presencial 24 horas, quadra poliesportiva, academia, salão de festas, , piscinas adulto e infantil e play ground. -----

F. Alves

**Quanto a localização :** está localizado numa rua predominantemente residencial, cujo trânsito é tranquilo, quesito que foi levado em consideração na Avaliação. O Setor é caracterizado por possuir uma boa infraestrutura básica, tendo rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público de fácil acesso, serviço de coleta de lixo e pavimentação, escolas e supermercados. O Setor Sudoeste é considerado um setor de classe média e a expansão imobiliária local é ascendente. Atualmente **o imóvel avaliado encontra-se ocupado por terceiro ( inquilino)**, conforme Certidão explicativa em anexo a este Laudo.-----

**Quanto ao método de Avaliação:** A partir das informações colhidas in loco, foi feita a opção pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado que é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel que está sendo avaliado. Foram feitas pesquisas de mercado junto aos seguintes sites de venda: mgfmoveis.com.br , chavesnamão.com.br, revendanegocios.com.br, e zapimoveis.com . Foram consideradas como amostras para o cálculo do valor do metro quadrado, 3 apartamentos tipo localizados no mesmo prédio e 5 localizados no mesmo setor com características semelhantes. Foram descartados o maior e menor valor, por apresentar discrepância com a média encontrada. Assim, foram considerados as seis médias aproximadas para se chegar ao valor do m2 da região para esse tipo de imóvel, onde o valor médio do m2 calculado foi de R\$ 3.308,00 ( três mil,trezentos e oito reais) -----

-----**Conclusão:** Fazendo um estudo de imóveis à venda na região; considerando o valor médio do m2 ( para a área privativa do apartamento) para este tipo de imóvel; considerando a idade da edificação e seu estado de conservação,; considerando as variáveis internas e externas; **considerando ao que de tudo foi exposto, avalio o imóvel em R\$ 201.986,00 ( valor do m2 considerado: R\$ 3.308,00)** Esta avaliação foi feita pelo método de análise comparativa de preço e outras variáveis técnicas, podendo este valor sofrer alteração com limite superior ou inferior de 10% (dez por cento). Esta variável mercadológica vai depender da demanda e oferta, no momento da negociação. Certifico mais que, anexo a este Laudo seguem fotos tiradas do local. E, para constar, lavrei o presente laudo de Vistoria e Avaliação em duas laudas.

Goiânia, 19 de abril de 2023



SIMONE SARMENTO - OFICIALA DE JUSTIÇA N. 416

550  
Folha 2  
Mondado  
230132613



Elevadores do Hall de Entrada



Hall de Entrada Do Prédio



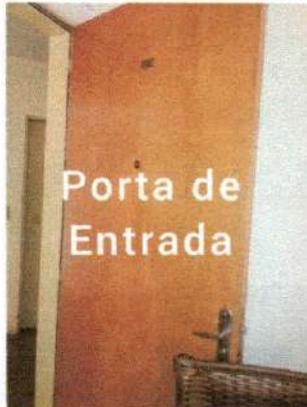
Garagem



Elevadores do 13o. Andar



ANEXO-1  
Mondads  
230132613



550  
ANEXO-2  
memorado  
230132613