



PODER JUDICIÁRIO
 JUSTIÇA DO TRABALHO
 TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 18^a REGIÃO
CartPrecCiv 0001849-80.2025.5.18.0009
 AUTOR: IRICILANDIA DIONISIO NETA
 RÉU: DIGIMOLDE CONFECCOES LTDA E OUTROS (1)

CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

ID do mandado: 1db243a

Destinatário: EMERSON FERNANDO DE LIMA

Certifico que compareci, em 11/11/2025, às 14h40, à Rua 25 de Dezembro, Qd. 12, Lt. 31, Jardim Gramado, Goiânia/GO, onde **PENHOREI E AVALIEI** o imóvel a seguir descrito:

Matrícula 84.680 do 2º CRI de Goiânia - Lote nº 31, da quadra nº 12, situado na Rua 25 de Dezembro, no loteamento denominado Jardim Gramado, nesta Capital, com área de 300,01 m², medindo: 10,60 m de frente; 10,60 m de fundo, dividindo com o lote nº 09; 28,30 m pelo lado direito, dividindo com o lote nº 32; e 28,30 m pelo lado esquerdo, dividindo com o lote nº 30. Observações: No terreno está edificado um imóvel comercial, com aproximadamente 262,5 m² de área construída, contendo um amplo salão, escritório, banheiro, cozinha e um cômodo na parte superior. Construção de alvenaria, sem pintura, aparentemente em bom estado de conservação.

Valor da avaliação: R\$ 575.000,00 (quinhentos e setenta e cinco mil reais), conforme demonstrativo de avaliação em anexo.

Certifico que, na mesma oportunidade, **dei ciência** da penhora ao devedor EMERSON FERNANDO DE LIMA (CPF nº 172.447.268-21), entregando-lhe cópia do mandado e do auto respectivo.

Certifico que o imóvel tem características comerciais. No entanto, o executado EMERSON alega que o utiliza apenas para fins residenciais, utilizando como quarto o cômodo na parte superior do imóvel.

Tendo em vista que o Cartório de Registro de Imóveis da 2^a Circunscrição de Goiânia situa-se fora da minha área de atuação (**Rua João de Abreu**,

145, Setor Oeste, Goiânia/GO), devolvo o mandado à SCM para **REDISTRIBUIÇÃO** ao Oficial de Justiça responsável, para que seja feita a averbação da penhora.

GOIANIA/GO, 11 de novembro de 2025
THAISA ALMEIDA AVELINO LUSTOSA
Oficial de Justiça Avaliador Federal

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

9ª VARA DO TRABALHO DE GOIÂNIA
Autos: CartPrecCiv 0001849-80.2025.5.18.0009
Mandado: ID 1db243a
Autora: Iricilandia Dionisio Neta
Réus: Digimolde Confecções Ltda e outros (1)
Destinatário: Emerson Fernando de Lima
Valor da execução em 14/03/2025: R\$ 21.879,11

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

No dia 11/11/2025, para garantia da presente execução, penhorei e avalieei o imóvel a seguir descrito:

Descrição – Lote nº 31, da quadra nº 12, situado na Rua 25 de Dezembro, no loteamento denominado Jardim Gramado, nesta Capital, com área de 300,01 m², medindo: 10,60 m de frente; 10,60 m de fundo, dividindo com o lote nº 09; 28,30 m pelo lado direito, dividindo com o lote nº 32; e 28,30 m pelo lado esquerdo, dividindo com o lote nº 30.

Matrícula – 84.680 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Goiânia.

Endereço atualizado – Rua 25 de Dezembro, Quadra 12, Lote 31, Jardim Gramado, Goiânia/GO, CEP 74583-725.

Benfeitorias – No terreno está edificado um imóvel comercial, com aproximadamente 262,5 m² de área construída, contendo um amplo salão, escritório, banheiro, cozinha e um cômodo na parte superior. Construção de alvenaria, sem pintura, aparentemente em bom estado de conservação.

Ocupação – Apesar das características comerciais do imóvel, o executado Emerson Fernando de Lima alega que o utiliza para sua moradia e que não é exercida ali nenhuma atividade empresarial.

Avaliação – R\$ 575.000,00 (quinhentos e setenta e cinco mil reais), conforme demonstrativo abaixo.

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

FOTOGRAFIA DO IMÓVEL:



Devido ao fato de os imóveis no Jardim Gramado possuírem características muito diversas entre si, o que dificulta a formação de amostra para avaliação por comparação, optou-se pela aplicação do Método Evolutivo, previsto na Norma ABNT-NBR 14653-2, que considera em separado o valor do terreno e das benfeitorias depreciadas, conforme demonstrativo a seguir.

assinado eletronicamente
Thaísa Almeida Avelino Lustosa
Oficiala de Justiça Avaliadora

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

9ª VARA DO TRABALHO DE GOIÂNIA
Autos: CartPrecCiv 0001849-80.2025.5.18.0009
Mandado: ID 1db243a

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

1. TERRENO

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
Anúncio	https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/lote-jardim-gramado-i-esquina-parcelado-goiania-goias-1434734644?lis=listing_1100	https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/lote-jardim-gramado-goiania-1435241960?lis=listing_1100	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-gramado-bairros-goiania-310m2-venda-RS250000-id-2746338966/?source=ranking%2Crp
Localização	Jardim Gramado	Jardim Gramado	Jardim Gramado
Área do terreno	492 m ²	300 m ²	310 m ²
Valor anunciado	R\$ 415.000,00	R\$ 260.000,00	R\$ 250.000,00
Valor por m ²	R\$ 843,49	R\$ 866,66	R\$ 806,45

Obs.: Consultas realizadas em 11/11/2025.

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M ²
	R\$ 843,49
	R\$ 866,66
	R\$ 806,45
TOTAL	R\$ 2.516,60
MÉDIA	R\$ 838,86
- 5% (regateio)	R\$ 796,91/m ²

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Área total	300,01 m ²
Valor do m²	R\$ 796,91
Valor do terreno (com o arredondamento usual)	R\$ 240.000,00

2. BENFEITORIAS

Um imóvel comercial, com aproximadamente 262,5 m² de área construída, contendo um amplo salão, escritório, banheiro, cozinha e um cômodo na parte superior, utilizado como quarto pelo executado. Construção de alvenaria, sem pintura, aparentemente em bom estado de conservação.

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

Determinação do valor das benfeitorias:

Para valorar a construção, considerei como referencial o valor do Custo Unitário Básico da Construção Civil – CUB, obtido na página eletrônica do Sindicato da Indústria da Construção no Estado de Goiás, cujo valor relativo ao mês de outubro/2025, para projetos no modelo G-1 é de R\$ 1.192,08/m². Sobre o valor obtido como custo de reprodução da obra nova foi aplicado um percentual de depreciação de 3,21%, conforme Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke, considerando os seguintes critérios:

- estado de conservação: entre novo e regular (classificação B);
- percentual de vida decorrido: 6%, considerada a estimativa de vida útil de 50 anos para galpões em alvenaria, admitida na prática de avaliação.

Considerando que a construção se encontra pronta e disponível para o mercado, sobre o valor das benfeitorias depreciadas foi aplicado um acréscimo de 10% para contemplar a vantagem da coisa feita, índice usual na prática de avaliação e originário do Manual de Avaliação da Secretaria de Patrimônio da União.

CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área construída (aproximada)	262,5 m ²
Valor do m ² (CUB)	R\$ 1.192,08
Custo de reprodução	R\$ 312.921,00
Depreciação (-3,21%)	R\$ 10.044,76
Vantagem da coisa feita (+10%)	R\$ 30.287,62
Valor da construção <small>(com o arredondamento usual)</small>	R\$ 335.000,00

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Terreno	R\$ 240.000,00
Benfeitorias	R\$ 335.000,00
TOTAL DA AVALIAÇÃO	R\$ 575.000,00

assinado eletronicamente
Thaísa Almeida Avelino Lustosa
Oficiala de Justiça Avaliadora

