



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E
ANEXOS

COMARCA DE VALPARAÍSO DE GOIÁS-GO

Isis Campos Amaral – Oficiala

Isabel Cristina Amaral Guijarro Melander – Suboficial

Angélica Silva de Araújo Soares – Substituta

Sandra Barfknecht – Substituta

Sttefanny Batista Franco – Substituta

CNM n° 026153.2.0003723-83

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

ESTA CERTIDÃO TEM
VALIDADE DE 30 (TRINTA)
DIAS E NÃO É REVALIDÁVEL
(Decreto 93.240 de 09/09/86)

Isis Campos Amaral, Oficiala do Registro de Imóveis de Valparaíso de Goiás, Estado de Goiás, na forma da Lei, etc...

CERTIFICA que a presente é reprodução autêntica da matrícula n° **3.723**, foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art.19, § 1°, da Lei 6.015 de 1973 e Art.41 da Lei 8.935 de 18/11/1994, desde sua instalação no dia 25/11/2002 e está conforme o original. **IMÓVEL:** Uma Fração Ideal de **47,3027m² ou 0,0039063%** da área do Lote de Terras n° 01 da quadra 32, sito a Rua 03 do Loteamento PACAEMBÚ, nesta Comarca, com a área de 12.109,50m², a qual corresponderá ao **Apartamento n° 203**, BLOCO **"E"**, 1° Pavimento do **"CONDOMÍNIO NOVO IPANEMA"**. **PROPRIETÁRIOS:** **EVERTON CARNEIRO DE ALBUQUERQUE**, contador, CI n° 16.353.677-SSP/SP e CPF n° 074.276.868-61, e sua mulher a Sra. **MORGANA ELVIRA DOS SANTOS COSTA DE ALBUQUERQUE**, do lar, CI n° 4.070.898-DGPC/GO e CPF n° 923.459.991-87, ambos brasileiros, casados entre si sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n° 6.515/77, residentes e domiciliados na Capital Federal. **REGISTRO ANTERIOR:** AV2 e R3 da Matrícula n° **3.356**, do 1° Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Valparaíso de Goiás-GO. Dou fé. O Oficial.

Av1-3.723 - Protocolo n° 2.050, de 19/04/2004. INCORPORAÇÃO. Procedo a esta averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula, está sendo edificado sob o regime de Incorporação, na forma estabelecida do Instrumento Particular de 16/04/2004, do qual fica uma via aqui arquivada, devidamente registrado no R3 da matrícula n° **3.356**, Livro 2, nos termos da Lei n° 4.591/1964,



MANIFESTO DE ASSINATURAS

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, pelos seguinte(s) signatário(s):

SANDRA BARFKNECHT:68830122149

Documento assinado no Assinador do Cartório de Registro de Imóveis e anexos de Valparaíso de Goiás, Para validar acesse o link abaixo:

<https://validar.iti.gov.br/>

Validar Selo



	Poder Judiciário do Estado de Goiás Selo Eletrônico de Fiscalização
01392601023489129700732	
Consulte esse selo em https://see.tjgo.jus.br/buscas	

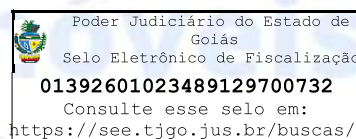
Av6-3.720. Protocolo nº 58.355 de 09/05/2014. CONSTRUÇÃO. De acordo com a petição datada de 09/05/2014, acompanhada da Carta de Habite-se nº 004/2014 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Infraestrutura Urbana de Valparaíso de Goiás-GO, em 16/01/2014 e da **CND do INSS nº 104512014-88888995** emitida em 08/04/2014; para consignar a construção do "**CONDOMÍNIO NOVO IPANEMA**", somente com referência ao imóvel objeto dessa matrícula o valor atribuído a este imóvel para os devidos fins fiscais, consta nos quadros da NBR do processo da incorporação. Dou fé. Valparaíso de Goiás-GO, 12 de Maio de 2014. O Oficial respondente.

Av-7=3.720 - RETIFICAÇÃO - De conformidade com o artigo 213, inciso I, alínea a da Lei 6.015 de 31/12/1973, procede-se essa retificação para fazer constar as metragens do imóvel objeto dessa matrícula como sendo: área privativa da unidade **63,30 m²**, área comum de divisão proporcional **37,9137 m²**, área comum total **37,9137 m²**, área total real **101,2137 m²** e fração ideal de **0,0039063%**. Em 28/08/2014. A Substituta

Av-8=3.720 - Protocolo nº 98.197 de 29/07/2019 - NOTÍCIA DA EXISTÊNCIA DA AÇÃO - Em virtude de requerimento firmado nesta cidade, em 06/08/2019, pelo Dr. Cleber da Silva Milhomem, OAB/GO 33/627, foi pedido que se averbasse e como averbada fica a notícia da existência da Ação de Execução, Processo nº 144883-23.2017.8.09.0162, protocolada em 26/05/2017, proposta pelo Condomínio Residencial Alphaville em desfavor Mesca Brasília Empreendimentos e Participações Ltda, valor da causa: R\$ 39.886,10 (trinta e nove mil oitocentos e oitenta e seis reais e dez centavos), que tramita na Vara de Família, Sucessões, Infância e Juventude e 1ª Cível desta Comarca, tudo nos termos da Certidão expedida nesta cidade, em 03/09/2018 e assinada pela escrivã Lucianna Passos Carvalho. Em 07/08/2019. A Substituta

O referido é verdade e dou fé.
Valparaíso de Goiás, 08 de janeiro de 2026.

Justiça gratuita.



A eficácia desta certidão fica condicionada à confirmação de sua autenticidade, mediante consulta do selo no Sistema Extrajudicial.

Conforme Art. 15, §4º da Lei 19.191/2015, com a redação dada pela Lei nº20.955, de 30/12/2020, é obrigatório constar demonstração ou declaração no instrumento público apresentado a registro acerca do recolhimento dos fundos estaduais previstos na referida Lei, inclusive naqueles lavrados em outra unidade da Federação.

Decreto nº 55.815/1965 e demais dispositivos. Dou fé. Valparaíso de Goiás, 26 de abril de 2004. O Oficial.

Av2-3.720 - Protocolo nº 2.050, de 19/04/2004. CONVENÇÃO. Procedo esta averbação para consignar que foi instituída de acordo com a Lei nº 4.591/64, a Convenção de Condomínio do Prédio Residencial, edificado sobre o lote de terras objeto desta matrícula; tudo de conformidade com o registro feito nesta Serventia sob o **nº 18, Livro 3, de Registro Auxiliar.** Dou fé. Valparaíso de Goiás, 26 de abril de 2004. O Oficial.

R3-3.720 - Protocolo nº 4.670, de 10/11/2005. INTEGRALIZAÇÃO AO CAPITAL SOCIAL. Procedo a este registro atendendo a petição da parte interessada, para fazer constar que o imóvel objeto desta matrícula avaliado em R\$500,00 (quinhentos reais) foi totalmente integralizado ao Capital Social da: **"MESCA - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA"**, sediada na Capital Federal, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.481.810/0001-56, pelo proprietário: EVERTON CARNEIRO DE ALBUQUERQUE já acima qualificado; conforme consta da Primeira Alteração Contratual Consolidada datada de 27/10/2005, devidamente registrada na Junta Comercial do Distrito Federal sob o nº 20050650017 em 04/11/2005, cuja cópia se encontra arquivada nesta Serventia. Dou fé. Valparaíso de Goiás, 23 de novembro de 2005. A Oficiala Substituta.

Av4-3.720. Protocolo nº 58.353 de 09/05/2014. ALTERAÇÃO CONTRATUAL. Procedo a esta averbação atendendo ao pedido da parte interessada, datada de 09/05/2014, para consignar que a proprietária acima qualificada passou a girar sob a denominação social de **MESCA BRASÍLIA - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede na SCS Quadra 01, Bloco L, Edifício Marcia nº 607, Asa Sul/DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº **07.481.810/0001-56**, conforme consta da Terceira Alteração Contratual da Sociedade Denominada, realizada no dia 24/03/2011, devidamente registrada na Junta Comercial de Brasília/DF sob o nº 20110251300 em 11/04/2011. Dou fé. 12 de Maio de 2014. O Oficial Respondente.

Av5-3.720. REVALIDAÇÃO DE MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO. Nos termos do art. 33, da Lei 4.591, de 16 de Dezembro de 1964, considerando não ter sido concretizada a incorporação descrita no R.3 da matrícula 3.356, e de acordo com a petição datada de 09/05/2014, tendo em vista a apresentação dos documentos atualizados constantes das alíneas "a", "b", "c", "f", "g", "l", "m", "n", "o", "p", o projeto continua inalterado, averba-se, para que produza seus jurídicos e legais efeitos, a revalidação do registro do memorial de incorporação averbada no Av7 da referida matrícula mestra, supra citada, ficando assim, com este procedimento, autorizado o incorporador a negociar as unidades autônomas. Dou fé. Valparaíso de Goiás, 12 de maio de 2014. O Oficial Respondente.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E
ANEXOS

COMARCA DE VALPARAÍSO DE GOIÁS-GO

*Isis Campos Amaral – Oficiala**Isabel Cristina Amaral Guijarro Melander – Suboficial**Angélica Silva de Araújo Soares – Substituta**Sandra Barfknecht – Substituta**Sttefanny Batista Franco – Substituta*

CNM n° 026153.2.0003720-92

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

ESTA CERTIDÃO TEM
VALIDADE DE 30 (TRINTA)
DIAS E NÃO É REVALIDÁVEL
(Decreto 93.240 de 09/09/86)

Isis Campos Amaral, Oficiala do Registro de Imóveis
de Valparaíso de Goiás, Estado de Goiás, na forma da
Lei, etc...

CERTIFICA que a presente é reprodução autêntica da matrícula n° **3.720**, foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art.19, § 1°, da Lei 6.015 de 1973 e Art.41 da Lei 8.935 de 18/11/1994, desde sua instalação no dia 25/11/2002 e está conforme o original. **IMÓVEL:** Uma Fração Ideal de **47,3027m² ou 0,0039063%** da área do Lote de Terras n° 01 da quadra 32, sito a Rua 03 do Loteamento PACAEMBÚ, nesta Comarca, com a área de 12.109,50m², a qual corresponderá ao **Apartamento n° 104**, BLOCO "E", Pavimento Térreo do "CONDOMÍNIO NOVO IPANEMA". **PROPRIETÁRIOS:** **EVERTON CARNEIRO DE ALBUQUERQUE**, contador, CI n° 16.353.677-SSP/SP e CPF n° 074.276.868-61, e sua mulher a Sra. **MORGANA ELVIRA DOS SANTOS COSTA DE ALBUQUERQUE**, do lar, CI n° 4.070.898-DGPC/GO e CPF n° 923.459.991-87, ambos brasileiros, casados entre si sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n° 6.515/77, residentes e domiciliados na Capital Federal. **REGISTRO ANTERIOR:** AV2 e R3 da Matrícula n° **3.356**, do 1° Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Valparaíso de Goiás-GO. Dou fé. O Oficial.

Av1-3.720 - Protocolo n° 2.050, de 19/04/2004. INCORPORAÇÃO. Procedo a esta averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula, está sendo edificado sob o regime de Incorporação, na forma estabelecida do Instrumento Particular de 16/04/2004, do qual fica uma via aqui arquivada, devidamente registrado no R3 da matrícula n° **3.356**, Livro 2, nos termos da Lei n° 4.591/1964,



CSM-ADVOCACIA & Assessoria Jurídica

Dr Cleber da Silva Milhomem – OAB/GO nº 33.627.

&

M.M.º JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE VALPARAISO DE GOIÁS/GO.

Processo Eletrônico nº 0144883.23.2017

Assunto - Execução de Título Extrajudicial

Requerente: CONDOMINIO RESIDENCIAL ALPHAVILLE

Requerido (a): MESCA BRASILIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA.

CONDOMINIO RESIDENCIAL ALPHAVILLE, já qualificada nos autos, por seu advogado, que está subscreve, em atenção a certidão evento 221, vem respeitosamente a inclita e preclara presença de Vossa Excelência, apresentar as certidões de matrículas dos apartamentos de nº104 e 203, consoante decisão evento 216. De igual teor, anexo ao feito planilha dos débitos atualizada, cujo valor devido perfaz o montante de R\$132.896,52 (cento e trinta e dois mil, oitocentos e noventa e seis reais e cinquenta e dois centavos), conforme cálculo emitido pelo TJGO-SOSCálculos, tomando por base o cálculo judicial evento 186.

Ante o exposto, requer o prosseguimento do feito **com a venda/leilão dos bens penhorados** (Eventos 19 e 176), uma vez que **o exequente não tem interesse e muito menos condições financeiras para aquisição dos mesmos**; de igual teor, o exequente não tem interesse na designação de audiência conciliatória e/ou qualquer proposta de parcelamento do débito, já que a requerida não paga e muito menos cumpre seus acordos.

Por fim, requer que todas as publicações e intimações sejam realizadas em nome deste advogado, sob pena de nulidade (Art. 272, §5º, do CPC).

Nestes termos,

Requer deferimento.

Valparaíso de Goiás - GO, 08 de janeiro/2026.

CLEBER DA SILVA MILHOMEM

OAB/GO 33.627

Intimação Efetivada

1. A movimentação: (Intimação Efetivada - Disponibilizada no primeiro e publicada no segundo dia útil (Lei 11.419/2006, art. 4º, §§ 3º e 4º) - Adv(s). de CONDOMINIO RESIDENCIAL ALPHAVILLE (Referente à Mov. Prazo Decorrido (07/01/2026 17:22:08))) do dia 07/01/2026 17:31:29 não possui "Arquivos".

Intimação Expedida

1. A movimentação: (Intimação Expedida - Aguardando processamento de envio para o DJEN - Adv(s). de CONDOMINIO RESIDENCIAL ALPHAVILLE - Polo Ativo (Referente à Mov. Prazo Decorrido (CNJ:1051) -)) do dia 07/01/2026 17:22:08 não possui "Arquivos".



Poder Judiciário do Estado de Goiás

Comarca de Estado de Goiás

RUA ALEMANHA, , QD. 11-A, LOTES 01/15, PARQUE ESPLANADA III, VALPARAISO DE GOIAS-Goiás,
72876311

CERTIDÃO

Certifico que **DECORREU** o prazo legal sem manifestação do requerido/executado em 12/12/2025.

O referido é verdade, do que dou fé.

Valparaíso de Goiás/GO em, 7 de janeiro de 2026.

João Paulo Gonçalves Mendonça
Analista Judiciário Cível

Intimação Lida

1. A movimentação: (Intimação Lida - Automaticamente para (Polo Passivo)MESCA BRASILIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA (Referente à Mov. Decisão -> Outras Decisões (11/11/2025 20:06:12))) do dia 24/11/2025 03:00:54 não possui "Arquivos".

Intimação Efetivada

1. A movimentação: (Intimação Efetivada - Disponibilizada no primeiro e publicada no segundo dia útil (Lei 11.419/2006, art. 4º, §§ 3º e 4º) - Adv(s). de CONDOMINIO RESIDENCIAL ALPHAVILLE (Referente à Mov. Decisão -> Outras Decisões (11/11/2025 20:06:12))) do dia 11/11/2025 20:10:43 não possui "Arquivos".

Intimação Expedida

1. A movimentação: (Intimação Expedida - On-line para Adv(s). de MESCA BRASILIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA (Referente à Mov. Decisão -> Outras Decisões (CNJ:12164) -)) do dia 11/11/2025 20:06:12 não possui "Arquivos".

Intimação Expedida

1. A movimentação: (Intimação Expedida - Aguardando processamento de envio para o DJEN - Adv(s). de CONDOMINIO RESIDENCIAL ALPHAVILLE (Referente à Mov. Decisão -> Outras Decisões (CNJ:12164) -)) do dia 11/11/2025 20:06:12 não possui "Arquivos".

Com efeito, extrai-se que apesar da juntada do auto de penhora e avaliação dos imóveis (apartamentos 104 e 203, DO CONDOMÍNIO ALPHAVILLE, SITUADO NA RUA 03, QUADRA 32, BLOCO E, JARDIM IPANEMA, VALPARAÍSO DE GOIÁS), em mov. 208, a **parte executada não foi devidamente intimada, conforme determina do art. 841 do CPC.**

Sendo assim, **intime-se a parte executada por intermédio de advogado ou, se não houver, pessoalmente, de preferência por via postal** (art. 841 do CPC). Conste da intimação que a parte executada poderá, no prazo de 10 (dez) dias, requerer a substituição do bem penhorado, desde que comprove que será menos onerosa e não acarrete prejuízo ao exequente (art. 847 do CPC).

Havendo manifestação da parte executada, ouça-se a parte exequente no prazo de 5 (cinco) dias, sendo que deverá, no mesmo prazo, **juntar aos autos as certidões de matrículas atualizadas dos imóveis penhorados (ap. 104 e 203)**, ante o grande decurso de prazo desde a apresentação dos últimos documentos, bem como cálculo atualizado do débito.

Ausente manifestação da parte exequente, no prazo de 05 (cinco) dias, arquivem-se os autos.

Autorizo o servidor judiciário a assinar o mandado e demais documentos do processo.

Cumpra-se.

Na data de 27/01/2023 foi proferida decisão determinando o envio dos autos à Contadoria Judicial observando-se “**a)** são cinco unidades imobiliárias com débitos referentes as despesas condominiais – apartamentos 102, 104, 203, 302 e 304. **b)** os débitos do apartamento 302 devem ser calculados apenas dos períodos de 2012 a 16/09/2016; **c)** as Atas de Assembleias que fixaram as respectivas atualizações das despesas condominiais: a primeira datada em Julho de 2007 fixou a taxa condominial em R\$ 65,00 (sessenta e cinco reais) com multa de atraso de 2% (dois por cento) mensal mais R\$ 0,20 (vinte centavos) de juros de mora por dia; em Maio de 2013 aprovaram o aumento da taxa de condomínio para R\$ 85,00 (oitenta e cinco reais); em 2016 o valor aumentou para R\$ 100,00 (cem reais) vigorando a partir de Janeiro de 2017. **d)** sobre o valor devem ser acrescidos honorários advocatícios de 10% (dez por cento), nos termos do art. 827, do CPC; e **e)** deve ser afastado a cobrança dos juros compensatórios, eis que, não existe nos autos comprovação de que tenha sido aprovada em assembleia condominial a sua cobrança cumulada com a multa moratória, conforme Resp. 1.247.020 - DF”. Além disso, determinou-se a intimação da parte executada sobre a alegação de fraude à execução.

Cálculos apresentados em mov. 138.

Após manifestações das partes foi proferida decisão, datada de 11/09/2023, a qual reconheceu a ocorrência de fraude à execução, condenando a executada ao pagamento de multa de 20% sobre o valor atualizado do débito. Na mesma decisão, contudo, foi tornada sem efeito a penhora que recaia sobre os apartamentos 104 e 203. Contra essa parte da decisão, o exequente interpôs agravo de instrumento, obtendo provimento no Tribunal de Justiça para restabelecer a constrição sobre os referidos imóveis, conforme acórdão de mov. 176 juntado aos autos em 04/04/2024.

Após apresentação de cálculos pela Contadoria Judicial para fins de prosseguimento da execução (mov. 171) e apresentação de impugnação (mov. 174), foi determinada nova remessa dos autos à Contadoria Judicial para a correta apuração do débito. Além disso, em razão do restabelecimento da penhora dos imóveis 104 e 203 foi determinada a **expedição do mandado de penhora e avaliação com posterior intimação das partes, sob pena de homologação** (mov. 180).

Os novos cálculos foram apresentados pela Contadoria Judicial em mov. 186 na data de 11/09/2024.

Devidamente intimadas, a parte exequente manifestou sua concordância com os cálculos da Contadoria Judicial, requerendo a homologação na data de 11/10/2024 (mov. 191), enquanto a parte executada deixou transcorrer o prazo sem manifestação (mov. 192).

Na sequência, foi expedido o mandado de penhora e avaliação dos apartamentos 104 e 203 (mov. 201) na data de 03/04/2025, sendo a diligência cumprida pelo Oficial de Justiça, que avaliou cada um dos imóveis em R\$90.000,00 (noventa mil reais), conforme auto de penhora e certidão complementar acostados em mov. 208 na data de 27/05/2025.

Intimada sobre o laudo de avaliação, a parte exequente declarou ciência e requereu a homologação da avaliação, bem como o prosseguimento dos atos expropriatórios com a designação de leilão (mov. 212).

É o relatório. DECIDO.

De início, considerando a ausência de irresignação das partes quanto aos cálculos apresentados pela Contadoria Judicial e juntados em mov. 186, homologo-os para os devidos fins de direito.

A inicial foi recebida na data de 31/08/2017 (mov. 03, pág. 60 e 61 do PDF).

A executada foi citada sendo o AR juntado em 08/01/2019 (mov. 03, pág. 70 do PDF).

Após apresentação de cálculo atualizado do débito, a parte executada apresentou manifestação, na data de 10/04/2019, no sentido que não foi intimada da carta postal de citação, defendendo que o ato é nulo. Além disso, pediu a restituição de prazo para manifestação (mov. 03, pág. 83 e 84 do PDF).

A parte executada comunicou a interposição de Embargos à Execução em petição datada de 14/06/2019 (mov. 03, pág. 86 do PDF).

Em mov. 03, pág. 90 e 91 do PDF a parte exequente pediu a desconconsideração dos pedidos formulados pela executada e o prosseguimento da execução e em mov. 03, pág. 92 do PDF que seja averbada na matrícula dos imóveis (ap. 104 e ap. 203) a presente ação.

Despacho de mov. 03, pág. 96 do PDF, na data de 13/08/2019, determinando a digitalização dos autos e o apensamento aos Embargos à Execução.

Despacho de mov. 13, datado de 26/05/2017, comunicando a sentença proferida nos embargos e determinando a intimação da parte exequente para prosseguimento do feito.

Em mov. 16, na data de 01/12/2020, a parte exequente apresentou planilha atualizada do crédito e pediu a penhora dos apartamentos 104 e 203 situados na Rua 03, Quadra 32, Bloco "E", do condomínio Alphavile.

Decisão de mov. 19, datada de 18/12/2020, deferiu "a penhora, avaliação e leilão dos Apartamentos de nsº104 e 203, da Rua 03, Quadra 32, Bloco "E", do condomínio Alphavile , visando o adimplemento do débito que perfaz a quantia de R\$187.794,66 (cento e oitenta e sete mil setecentos e noventa e quatro reais e sessenta e seis centavos)".

Em mov. 22, na data de 22/12/2020 a parte executada apresentou Exceção de Pré-Executividade e juntou documentos, a qual foi rejeitada na decisão de mov. 35.

A parte exequente pediu o reconhecimento de fraude à execução em razão da venda das unidades pela parte executada (mov. 38) e a parte executada apresentou Embargos de Declaração (mov. 40).

Após alguns atos processuais, manifestações das partes e, inclusive, suscitação de conflito de competência no ano de 2021, em mov. 91, na data de 21/03/2022 foi juntada decisão do TJGO não conhecendo do conflito de competência.

Em prosseguimento da execução, na data de 29/07/2022, foi determinada a intimação da parte exequente para indicar bens passíveis de penhora e envio dos autos à Contadoria Judicial para apurar eventual excesso de execução (mov. 102).

As partes manifestaram-se e novos despachos proferidos em mov. 115 e 120 determinando juntada de documentos e reiterando o envio dos autos à Contadoria Judicial.

Em mov. 125 e 126, a parte executada juntou documentos nas datas de 25/09/2022 e 26/09/2022, inclusive certidão de matrícula do imóvel - ap. 302 em nome de terceira pessoa.

A parte exequente apresentou manifestação em 26/01/2023 e juntou documentos pugnando pelo prosseguimento do feito



Estado de Goiás
Poder Judiciário
2ª Vara Cível da Comarca de Valparaíso de Goiás

Rua Alemanha, 150, Parque Esplanada III, CEP 72.870-000, Fone: (61) 3615-9600

DECISÃO

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

Processo nº: 0144883-23.2017.8.09.0162

Valor da Causa: R\$ 17.657,50

Requerente: **CONDOMINIO RESIDENCIAL ALPHAVILLE**

Requerido(a): **MESCA BRASILIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA**

Juiz de Direito: **Leonardo Lopes dos Santos Bordini**

Trata-se de Execução de título extrajudicial ajuizada por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ALPHAVILLE em face de MESCA BRASILIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA, partes qualificadas no processo.

Alega a parte exquente, em suma, que a parte executada deixou de adimplir com suas obrigações condominiais relativas a diversas unidades imobiliárias de sua propriedade, notadamente os apartamentos de números 102, 104, 203, 302 e 304 localizados na Rua 03, Quadra 32, Bloco E, Condomínio Alphaville, Bairro Jardim Ipanema, em Valparaíso de Goiás, o que resultou na dívida que originou a presente demanda executiva.

Para reforçar sua alegação, argumenta que o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas, constituem título executivo extrajudicial.

Por fim, requer a citação da executada para pagamento do débito, que à época da propositura da ação totalizava R\$39.886,10, sob pena de penhora e expropriação de tantos bens quantos bastem para a integral satisfação do crédito, acrescido dos consectários legais.

A petição inicial, distribuída em 26/05/2017, veio acompanhada de documentos (mov. 03, pág. 02 a 47 do PDF).

Emenda à inicial e juntada de novos documentos (mov. 03, pág. 52 a 58 do PDF).

Mudança de Assunto Processual

1. A movimentação: (Mudança de Assunto Processual) do dia 10/11/2025 17:40:39 não possui "Arquivos".

Retificação de Classe Processual

1. A movimentação: (Retificação de Classe Processual - Houve uma mudança da classe "117-PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento" para a classe "114-PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial") do dia 10/11/2025 17:40:39 não possui "Arquivos".

Autos Conclusos

1. A movimentação: (Autos Conclusos) do dia 28/08/2025 14:42:35 não possui "Arquivos".



Processo: 0144883.23.2017.8.09.0162
Polo ativo: CONDOMINIO RESIDENCIAL ALPHAVILLE
Polo passivo: MESCA BRASILIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

Moeda

Valores em Real (R\$): de 01/07/1994 a 05/08/2025

Atualização monetária até 06/2025

Data final do cálculo: 05/08/2025

Índices de atualização monetária:

IPCA de 09/2024 até 06/2025

Juros

1.

Tipo de juros: Juros legais (0,5% até 10/01/2003, 1% a partir de 11/01/2003 e Taxa legal a partir de 30/08/2024)

Data: A partir da data dos valores

Demonstrativo dos valores principais

Data	Descrição	Valor	Índices de atualização	Fator da atualização	Valor da atualização	Valor atualizado	% de juros acumulado	Valor dos juros	Total
11/09/2024	RESUMO DOS CÁLCULOS	R\$ 106.874,18	IPCA de 09/2024 até 06/2025	4,97%	R\$ 5.315,22	R\$ 112.189,40	5,882153%	R\$ 6.599,15	R\$ 118.788,55
	Total valores	R\$ 106.874,18			R\$ 5.315,22	R\$ 112.189,40		R\$ 6.599,15	R\$ 118.788,55 (A)

Agrupamento dos valores apurados

Total dos Honorários advocatícios		R\$ 0,00
Montante em favor do(a)s credor(a)(es)		R\$ 118.788,55
Total do cálculo:		118.788,55



CSM-ADVOCACIA & Assessoria Jurídica

Dr Cleber da Silva Milhomem – OAB/GO nº 33.627.

M.M.º JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE VALPARAISO DE GOIÁS/GO.

Processo Eletrônico nº 0144883.23.2017

Assunto - Execução de Título Extrajudicial

Requerente: CONDOMINIO RESIDENCIAL ALPHAVILLE

Requerido (a): MESCA BRASILIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA.

CONDOMINIO RESIDENCIAL ALPHAVILLE, já qualificada nos autos, via de seu advogado, que está subscreve, vem, respeitosamente a íncrita e preclara presença de Vossa Excelência, declarar **ciente da certidão exarada no evento 208**, da qual, **devidamente intimado, o executado quedou-se inerte**, deixando transcorrer, in albis, o prazo legal da impugnação ao laudo avaliador dos bens penhorados, **razão pela qual devem os mesmos serem considerados HOMOLOGADOS**, conforme decisão evento 180 – in verbis:

“Juntada aos autos a avaliação do imóvel, intimem-se as partes para, caso queiram, manifestarem, no prazo de 15 (quinze) dias. Não havendo impugnação, desde já, **HOMOLOGO** a avaliação realizada.”.

Ato contínuo, requer o prosseguimento do feito com a venda/leilão dos bens devidamente penhorados (Eventos 19 e 176), uma vez que **o exequente não tem interesse e muito menos condições financeiras para aquisição dos mesmos**; de igual teor, o exequente não tem interesse na designação de audiência conciliatória e/ou qualquer proposta de parcelamento do débito.

Outrossim, o débito devido perfaz o montante de **R\$118.788,55** (cento e dezoito mil, setecentos e oitenta e oito reais e cinquenta e cinco centavos), conforme cálculo emitido pelo TJDF, em anexo, tomando por base o cálculo judicial evento 186.

Por fim, requer que todas as publicações e intimações sejam realizadas em nome deste advogado, sob pena de nulidade (Art. 272, §5º, do CPC).

Nestes termos,

Requer deferimento.

Valparaíso de Goiás - GO, 05 de agosto/2025.

CLEBER DA SILVA MILHOMEM

OAB/GO 33.627

Intimação Efetivada

1. A movimentação: (Intimação Efetivada - Disponibilizada no primeiro e publicada no segundo dia útil (Lei 11.419/2006, art. 4º, §§ 3º e 4º) - Adv(s). de CONDOMINIO RESIDENCIAL ALPHAVILLE (Referente à Mov. Ato Ordinatório (29/07/2025 18:45:18))) do dia 29/07/2025 18:51:35 não possui "Arquivos".

Intimação Expedida

1. A movimentação: (Intimação Expedida - Aguardando processamento de envio para o DJEN - Adv(s). de CONDOMINIO RESIDENCIAL ALPHAVILLE - Polo Ativo (Referente à Mov. Ato Ordinatório (CNJ:11383) -)) do dia 29/07/2025 18:45:18 não possui "Arquivos".



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS

Valparaíso de Goiás - UPJ Varas Cíveis: 1ª, 2ª e 4ª

Rua Alemanha, Qd. 11-A, Lt. 1/15, Pq. Esplanada III, Valparaíso de Goiás-GO - CEP 72.876-311

TEL. (61) 3615-9671 (*WhatsApp*), e-mail: 1varacivel.vparaíso@tjgo.jus.br, balcão virtual <https://meet.google.com/xpk-wzbf-cwn>

ATO ORDINATÓRIO

Processo nº 0144883-23.2017.8.09.0162

Nos termos do artigo 93, XIV da Constituição Federal¹, artigo 203, § 4º do Código de Processo Civil², e do **artigo 130, inciso VII, do Código de Normas e Procedimentos do Foro Judicial** da Corregedoria-Geral de Justiça do Poder Judiciário do Estado de Goiás, o presente feito terá a seguinte movimentação:

Intime-se a parte autora para, no prazo de 5 (cinco) dias, se manifestar acerca da(s) certidão(ões) negativa(s) do(a) Sr(a) Oficial(a) de Justiça de evento(s) 208 , requerendo o que entender de direito.

Valparaíso de Goiás, (datado e assinado eletronicamente).

ICENAURO DA CONCEIÇÃO ROSSINI

Analista Judiciário

1Art. 93. Lei complementar, de iniciativa do Supremo Tribunal Federal, disporá sobre o Estatuto da Magistratura, observados os seguintes princípios: XIV os servidores receberão delegação para a prática de atos de administração e atos de mero expediente sem caráter decisório;

2Art. 203. Os pronunciamentos do juiz consistirão em sentenças, decisões interlocutórias e despachos. § 4º Os atos meramente ordinatórios, como a juntada e a vista obrigatória, independem de despacho, devendo ser praticados de ofício pelo servidor e revistos pelo juiz quando necessário.

CERTIDÃO COMPLEMENTAR

Certifico e dou fé que, em cumprimento ao **MANDADO N. 4682756**, dirigi-me ao endereço da **QUADRA 36, LOTE 25, JARDIM IPANEMA**, *nesta comarca*, no dia **22 DE MAIO DE 2025, ÀS 15H51MIN**, e lá **PROCEDI À PENHORA** determinada, conforme auto em anexo.

O apartamento n.º 104 encontra-se desocupado, razão pela qual não foi possível realizar vistoria interna para uma avaliação precisa.

- O apartamento n.º 203 está atualmente ocupado pela Sra. Maria Rita Santos Silva, inscrita no CPF sob o n.º 964.995.673-53.
- A Sra. Maria Rita declarou que reside no referido imóvel, na condição de locatária, há aproximadamente dois anos, sendo o proprietário o Sr. Sandro (sobrenome não informado).
- A ocupante não autorizou a entrada no imóvel para fins de vistoria, alegando que não havia sido previamente informada pelo proprietário acerca da existência de ação judicial.
- O Sr. Francisco Xavier da Rocha, CPF n.º 267.294.661-20, síndico do condomínio, acompanhou a diligência e foi o responsável por permitir o acesso deste Oficial de Justiça às dependências do edifício.
- Apesar da impossibilidade de vistoria interna nos apartamentos, ressalta-se que a estrutura interna das unidades segue o mesmo padrão construtivo em todo o edifício, motivo pelo qual o valor de mercado não apresenta variação significativa entre elas.

Valparaíso de Goiás-GO, 27 de maio de 2025.

JADER FERREIRA DE SOUZA
Oficial de Justiça Avaliador
Mat 5106370 TJGO

JADER FERREIRA DE SOUZA
OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR
MAT. 5106370 TJGO



**Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Comarca de Valparaíso de Goiás**



Valparaíso de Goiás - UPJ Varas Cíveis: 1ª, 2ª e 4ª

Autos n.: 0144883-23.2017.8.09.0162

Exequente: CONDOMINIO RESIDENCIAL ALPHAVILLE

Executado(a): MESCA BRASILIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

AUTO DE PENHORA

Aos **22 DIAS DE MAIO DE 2025**, às **15H51MIN**, nesta Comarca, em cumprimento ao **MANDADO N. 4682756**, Eu, Oficial de Justiça Avaliador, dirigi-me ao da **Quadra 32, BLOCO E, APARTAMENTOS 104 E 203, CONDOMÍNIO ALPHAVILLE, JARDIM IPANEMA**, nesta comarca. e após ter efetuado a vistoria, procedi à **PENHORA E A AVALIAÇÃO** dos imóveis a seguir transcritos:

IMÓVEL: *Uma Fração Ideal de 47,3027 m² ou 0,0039063% da área do Lote de Terras nº 01 da quadra 32, sito a Rua 03 do Loteamento PACAEMBU, nesta Comarca, com a área de 12.109,50 m², a qual corresponderá ao **Apartamento nº 104**, BLOCO "E", Pavimento Térreo do "CONDOMÍNIO NOVO IPANEMA".*

IMÓVEL: *Uma Fração Ideal de 47,3027 m² ou 0,0039063% da área do Lote de Terras nº 01 da quadra 32, sito a Rua 03 do Loteamento PACAEMBU, nesta Comarca, com a área de 12.109,50 m², a qual corresponderá ao **Apartamento nº 203**, BLOCO "E", 1º Pavimento do "CONDOMÍNIO NOVO IPANEMA".*

O **método de avaliação** adotado foi o comparativo de valores de mercado, com base em pesquisa realizada em sites de venda, anúncios disponíveis na internet e informações obtidas junto a corretores locais. O valor apurado corresponde ao que atualmente é praticado no mercado imobiliário do município.

Avalio cada uma das unidades em:

Apartamento 104 – R\$ 90.000,00 (noventa mil reais)

Apartamento 203 – R\$ 90.000,00 (noventa mil reais).