



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

COMARCA DE GOIÂNIA - CENTRAL DE MANDADOS

MANDADO Nº : 5781059
PROCESSO Nº : 5062404-27.2017.8.09.0051
SERVENTIA : 1ª UPJ Varas Cíveis de Goiânia
PROMOVENTE : Condomínio Residencial Helsinki
PROMOVIDOS : Benedito Eduardo Carneiro
ENDEREÇO : Rua C-261, Qd 595 Lt 02, apto 601 Ed. Residencial Helsinki, SETOR NOVA SUÍÇA, GOIÂNIA - GO

CERTIDÃO DE PENHORA, AVALIAÇÃO E INTIMAÇÃO

1) Certifico que diligenciei no endereço constante do mandado, no dia 10/09/2025 às 9:45h, aí sendo, deixei de efetuar a avaliação por não encontrar ninguém no imóvel;

2) Certifico que retornei no dia 13/09/2025, às 14:00h, aí sendo, fui atendido no imóvel pelo Sr. CARLOS EDUARDO CAMPOS CARNEIRO (herdeiro do promovido, o qual informou que o seu pai faleceu em maio/2025), e permitiu que fizesse a vistoria, mediante inventário fotográfico anexo, conforme o regramento estabelecido pelo CPC⁽¹⁾, e pela ABNT NBR 14653⁽²⁾ (Norma Técnica Brasileira - Avaliação de Bens), do imóvel **de matrícula nº 88.620 registrados no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia**, conforme constam das certidões de matrícula que foram fornecidas juntamente com o mandado.

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.

3) Certifico que no dia 15/09/2025, às 10:14h efetuei a penhora e intimação da penhora na pessoa do herdeiro, CARLOS EDUARDO CAMPOS CARNEIRO, CPF 002.727.841-76.

E para ficar constado, lavrei a presente certidão e laudo.

Goiânia-GO, 15 de setembro de 2025.

Anselmo Mendes Maranhão Filho
OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR Nº 490
MATRÍCULA Nº 5156173

¹ Art. 872. A avaliação realizada pelo oficial de justiça constará de vistoria e de laudo anexados ao auto de penhora ou, em caso de perícia realizada por avaliador, de laudo apresentado no prazo fixado pelo juiz, devendo-se, em qualquer hipótese, especificar:

² Item 7.3.1. Nenhuma avaliação poderá prescindir da vistoria. Em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que acordada entre as partes e explicitada no laudo.1



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

COMARCA DE GOIÂNIA - CENTRAL DE MANDADOS

AUTO DE VISTORIA

1) CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Ocupação populacional da região: (x) alta () média () baixa
Condição econômica da região: (x) alta (x) média () baixa
Padrão das edificações da vizinhança: () alta (x) normal () baixa
() favorável (x) normal ()
Acessibilidade ao imóvel avaliando: desfavorável
(x) plana () levemente ondulada ()
Topografia da região ondulada

INFRAESTRUTURA URBANA

Água potável (x) sim () não
Coleta de resíduos sólidos (x) sim () não
Energia elétrica (x) sim () não
Esgotamento sanitário (x) sim () não
Galeria de águas pluviais (x) sim () não
Gás canalizado (x) sim () não
Iluminação pública (x) sim () não
Rede de internet (x) sim () não
Rede de telefone (x) sim () não
Rede de televisão (x) sim () não
Transporte coletivo (x) sim () não

ATIVIDADES EXISTENTES

Comércio (x) sim () não
Indústria (x) sim () não
Serviços (x) sim () não

EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Posto policial (x) sim () não
Escola (x) sim () não
Posto de saúde (x) sim () não
Hospital (x) sim () não
Teatro () sim (x) não
Cinema (x) sim () não
Praça (x) sim () não
Parque (x) sim () não

POLOS VALORIZANTES

Shopping center (x) sim () não
Supermercado (x) sim () não
Farmácia (x) sim () não
Padaria (x) sim () não
Praia () sim (x) não
Estação de metrô () sim (x) não
Ponto de ônibus (x) sim () não
Outros () sim () não



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

COMARCA DE GOIÂNIA - CENTRAL DE MANDADOS

POLOS DESVALORIZANTES (distância aproximada do imóvel, em metros)

Ocupações irregulares	☐ sim	☒ não
Favelas	☐ sim	☒ não
Regiões alagadas	☐ sim	☒ não
Ruas escuras	☐ sim	☒ não
Trânsito intenso	☒ sim	☐ não
Acúmulo de lixo	☐ sim	☒ não
Alto nível de ruídos	☐ sim	☒ não
Outros	☐ sim	☐ não

2) CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO E BENFEITORIAS

Área total (m²): 200,16

Área total privativa (m²): 173,42 (apartamento), 25,00 (2 boxes de garagem), e 1,73 (depósito)

Área de uso comum (m²): 88,75

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO AO USO	QUANTO AO TIPO DO IMÓVEL	QUANTO AO AGRUPAMENTO
☒ Residencial	☐ Terreno	☐ Unidade isolada
☐ Comercial	☒ Apartamento	☐ Loteamento
☐ Industrial	☐ Casa	☐ Condomínio de casas
☐ Institucional	☐ Escritório	☒ Prédio de apartamentos
☐ Misto	☐ Loja	☐ Conjunto habitacional
	☐ Galpão	☐ Conjunto de salas comerciais
	☐ Outros	☐ Prédio comercial
		☐ Conjunto de prédios comerciais

USO RECOMENDÁVEL PARA A REGIÃO

- ☐ Residencial
☐ Comercial
☐ Industrial
☐ Institucional
☒ Misto

VARIÁVEIS QUANTITATIVAS

Dormitórios: 3 Lavabos: 3
Suítes: 3 Vagas de garagem: 2

VARIÁVEIS QUALITATIVAS

Padrão construtivo	☐ alto	☒ normal	☐ baixo	☐ mínimo
Atratividade	☐ alto	☐ normal	☐ baixo	
Liquidez	☐ alto	☐ normal	☒ baixo	
Impacto negativo pelo comércio local	☐ alto	☐ baixo	☒ nenhum	
Impacto negativo pelo trânsito local	☒ alto	☐ baixo	☐ nenhum	
Impacto negativo pelo barulho	☐ alto	☒ baixo	☐ nenhum	



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

COMARCA DE GOIÂNIA - CENTRAL DE MANDADOS

local		
EQUIPAMENTOS E INSTALAÇÕES ESPECIAIS:		
(x) piscina	() rebaixamento por gesso	
(x) churrasqueira	() portaria 24h	
(x) espaço gourmet	(x) salão de festas	
(x) banheira de hidromassagem	() playground	
() sistema de energia fotovoltaica	() quadra poliesportiva	
() sistema de aquecimento solar	() campo de futebol	
() pé direito elevado	() lago de pesca	
() sauna	() área verde	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:		
Unidade do imóvel avaliando:	() novo () boa () regular (x) reparos importantes () ruim	
PADRÃO DE ACABAMENTO:		
Esquadrias:	() luxo () alto (x) normal () baixo () mínimo	
Circulações:	() luxo () alto (x) normal () baixo () mínimo	
Unidade do imóvel avaliando:	() luxo () alto (x) normal () baixo () mínimo	

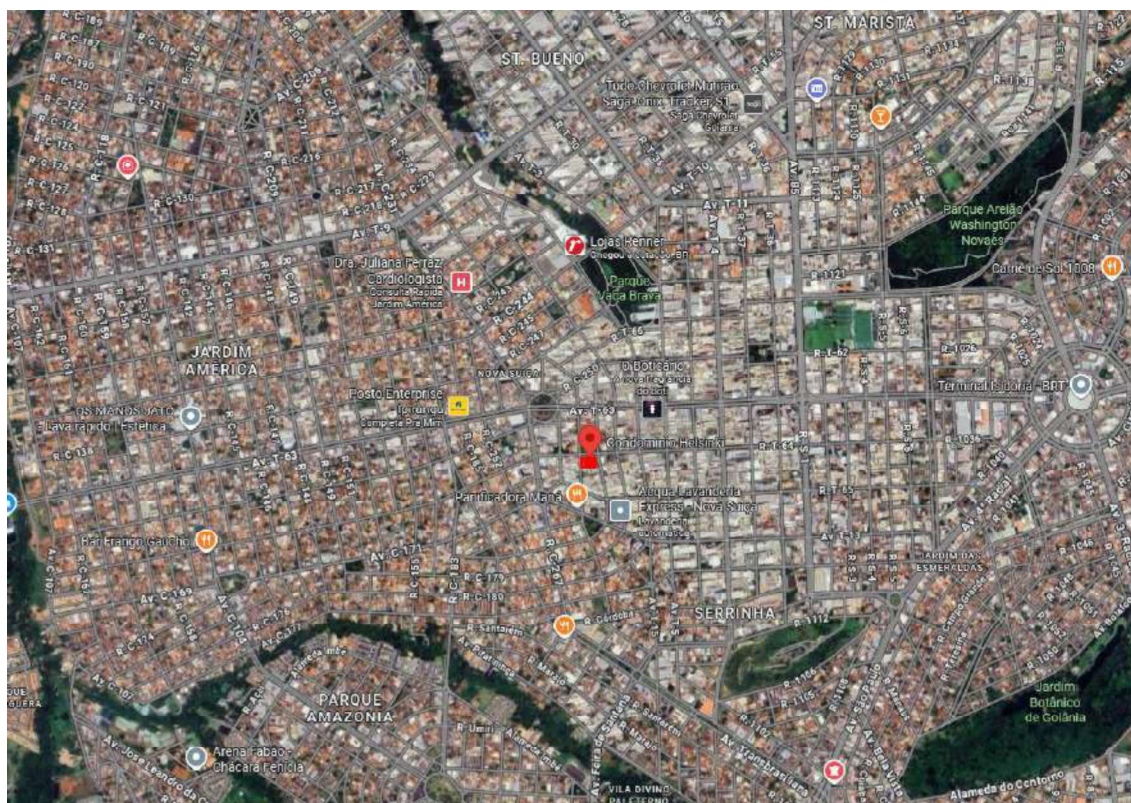


PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

COMARCA DE GOIÂNIA - CENTRAL DE MANDADOS

3) LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E MAPA DO TERRENO (Google Maps):





PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

COMARCA DE GOIÂNIA - CENTRAL DE MANDADOS

4) RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL:





PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

COMARCA DE GOIÂNIA - CENTRAL DE MANDADOS





PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

COMARCA DE GOIÂNIA - CENTRAL DE MANDADOS

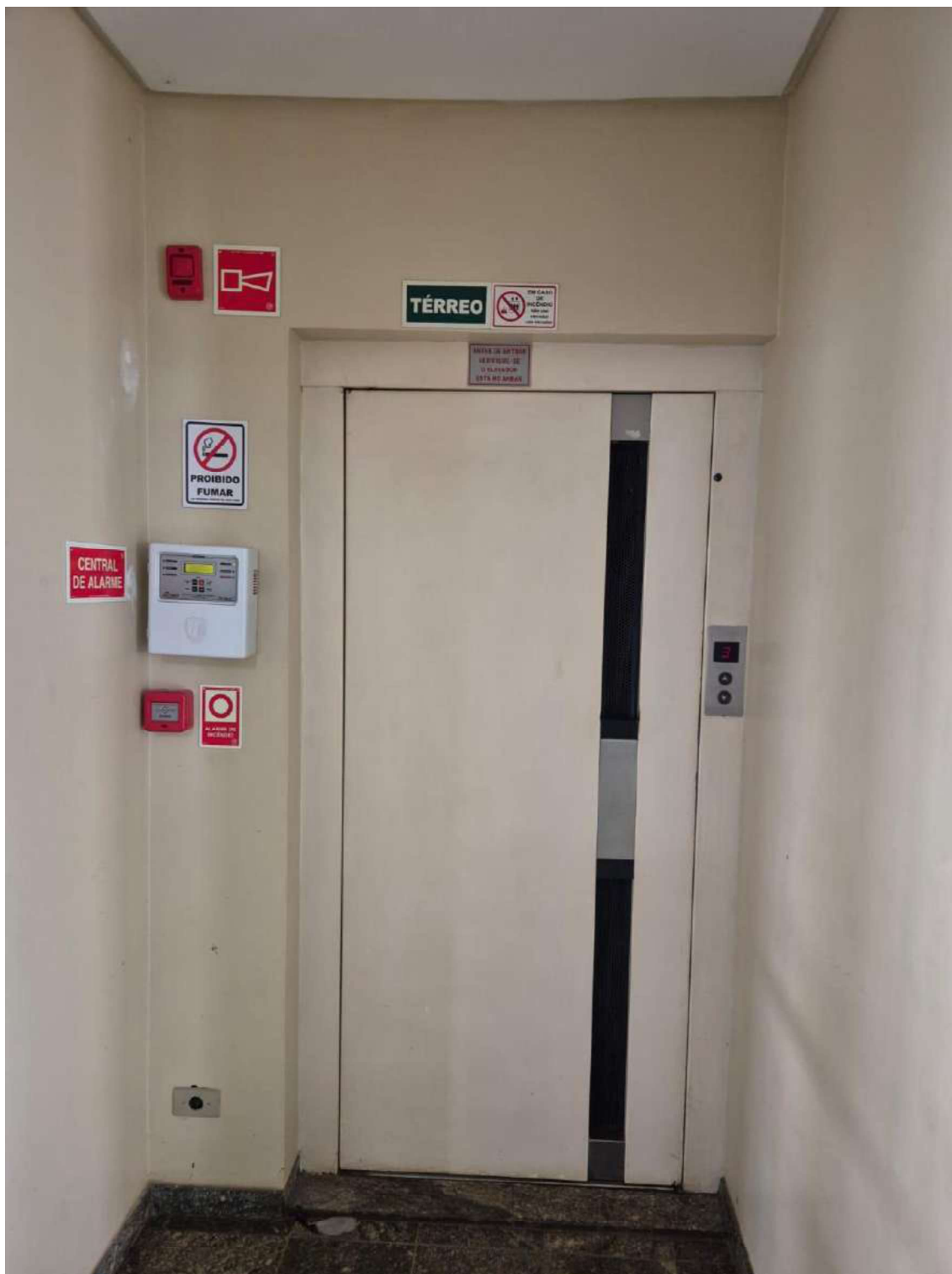




PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

COMARCA DE GOIÂNIA - CENTRAL DE MANDADOS





PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

COMARCA DE GOIÂNIA - CENTRAL DE MANDADOS





PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

COMARCA DE GOIÂNIA - CENTRAL DE MANDADOS





PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

COMARCA DE GOIÂNIA - CENTRAL DE MANDADOS

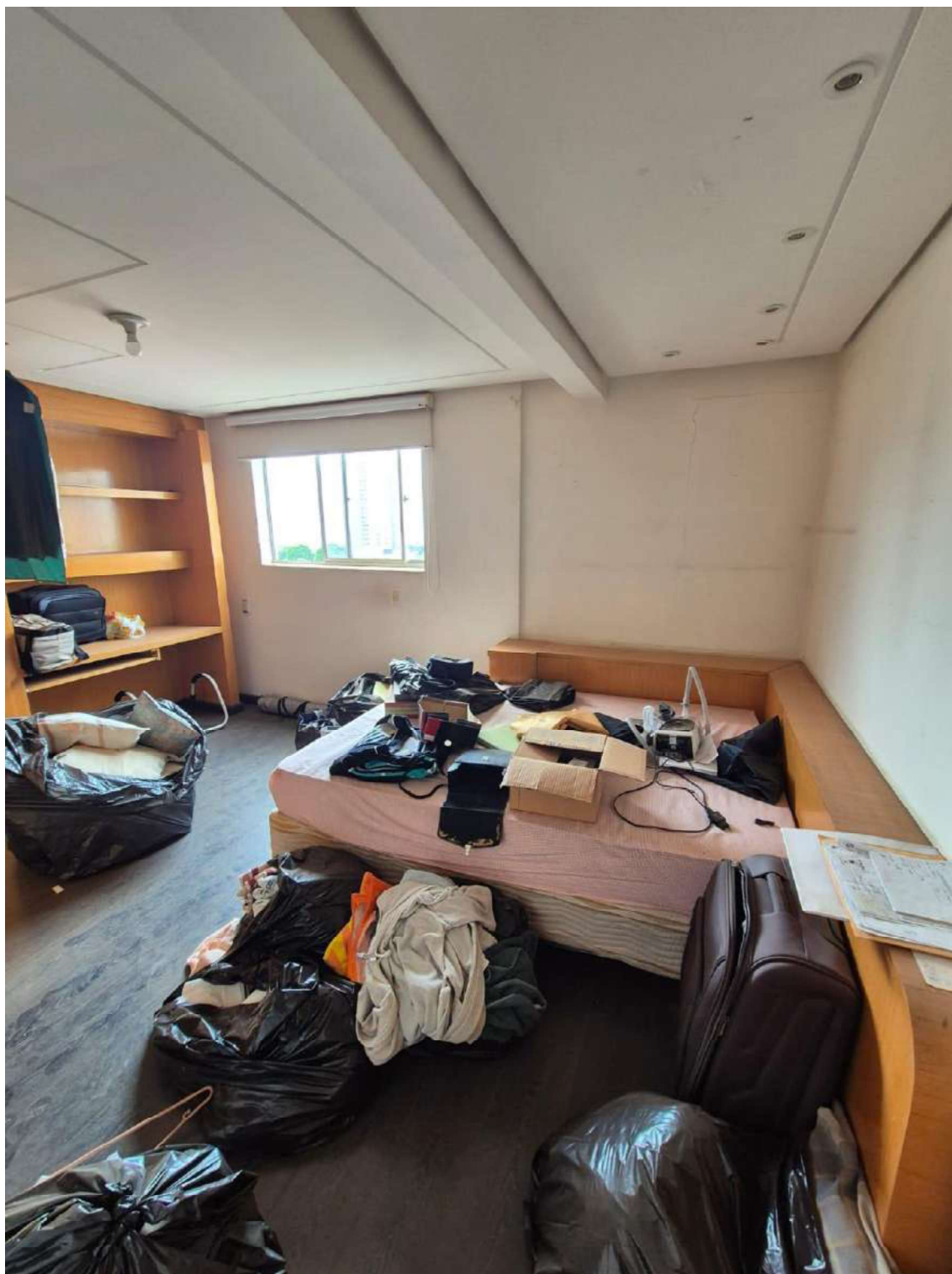




PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

COMARCA DE GOIÂNIA - CENTRAL DE MANDADOS





PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

COMARCA DE GOIÂNIA - CENTRAL DE MANDADOS

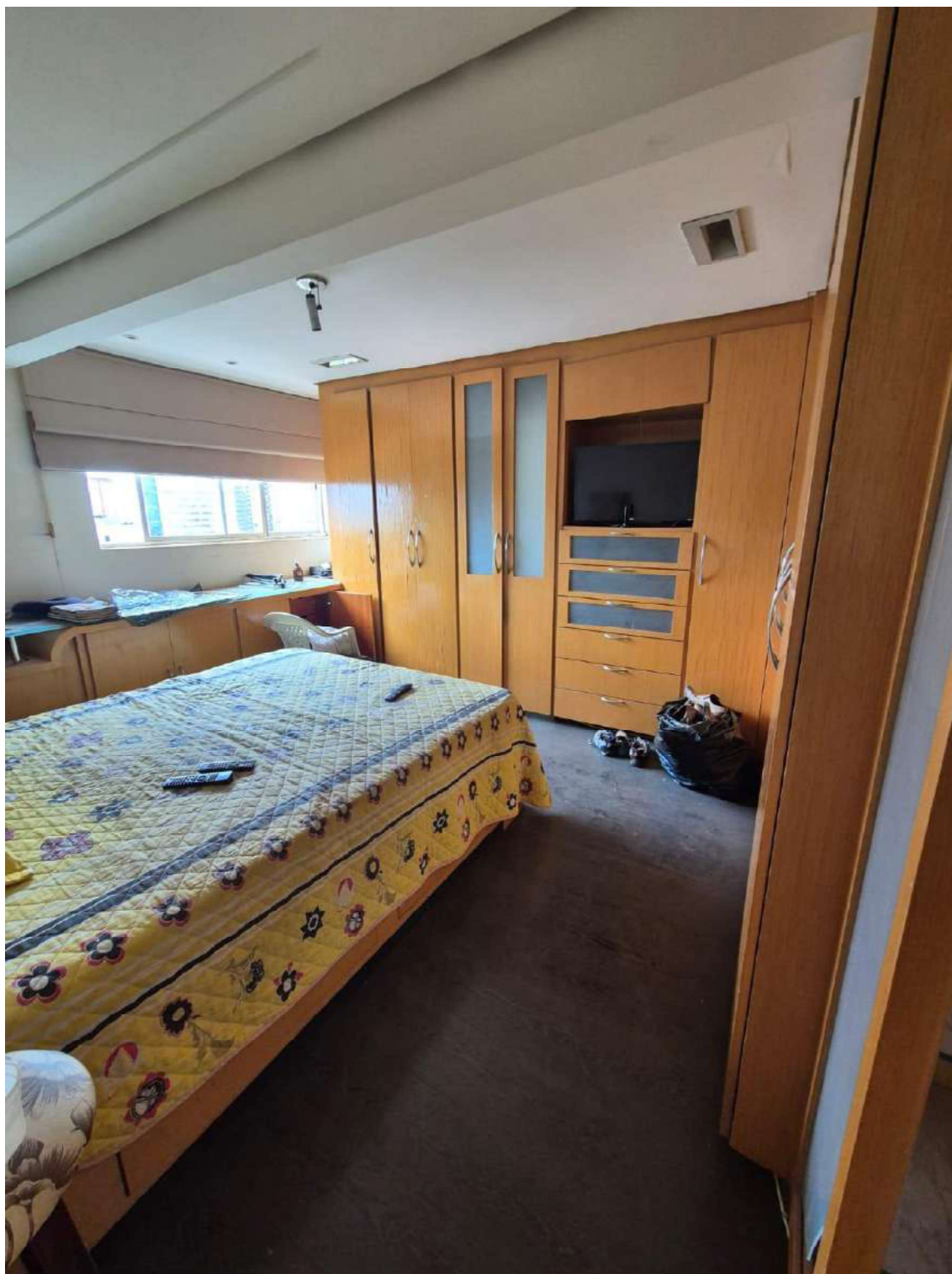




PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

COMARCA DE GOIÂNIA - CENTRAL DE MANDADOS





PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

COMARCA DE GOIÂNIA - CENTRAL DE MANDADOS





PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

COMARCA DE GOIÂNIA - CENTRAL DE MANDADOS





PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

COMARCA DE GOIÂNIA - CENTRAL DE MANDADOS





PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

COMARCA DE GOIÂNIA - CENTRAL DE MANDADOS





PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

COMARCA DE GOIÂNIA - CENTRAL DE MANDADOS

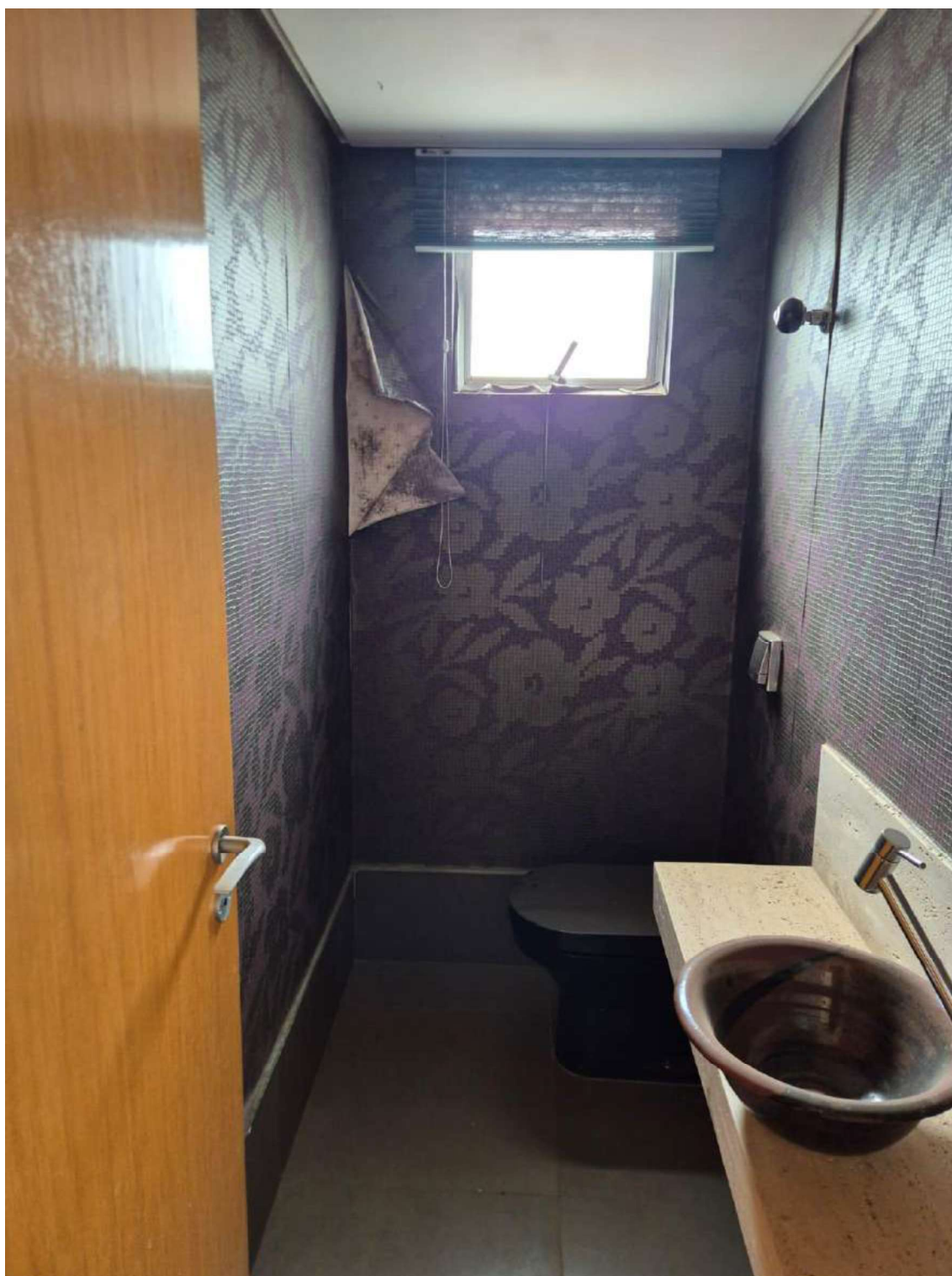




PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

COMARCA DE GOIÂNIA - CENTRAL DE MANDADOS

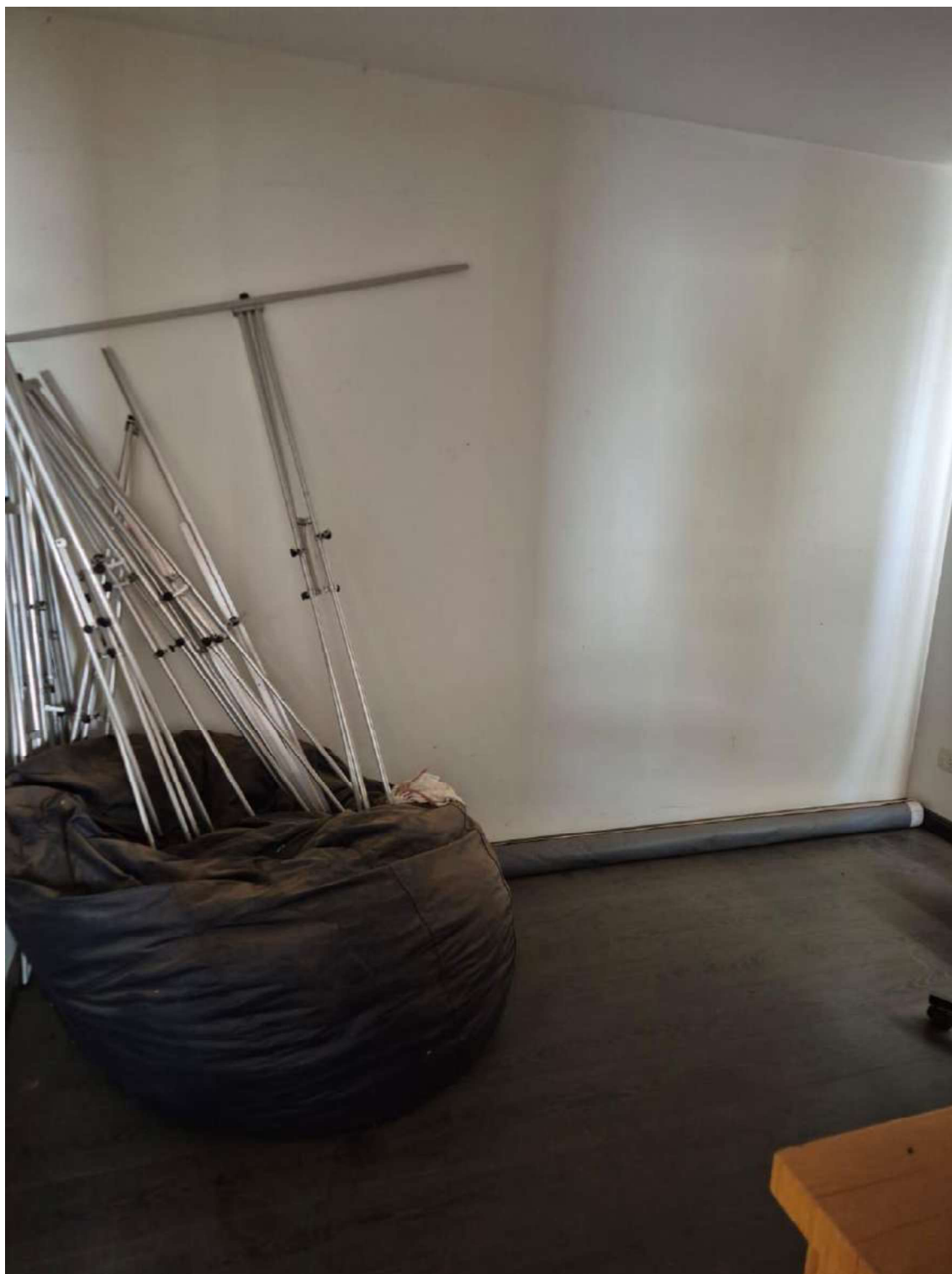




PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

COMARCA DE GOIÂNIA - CENTRAL DE MANDADOS





PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

COMARCA DE GOIÂNIA - CENTRAL DE MANDADOS

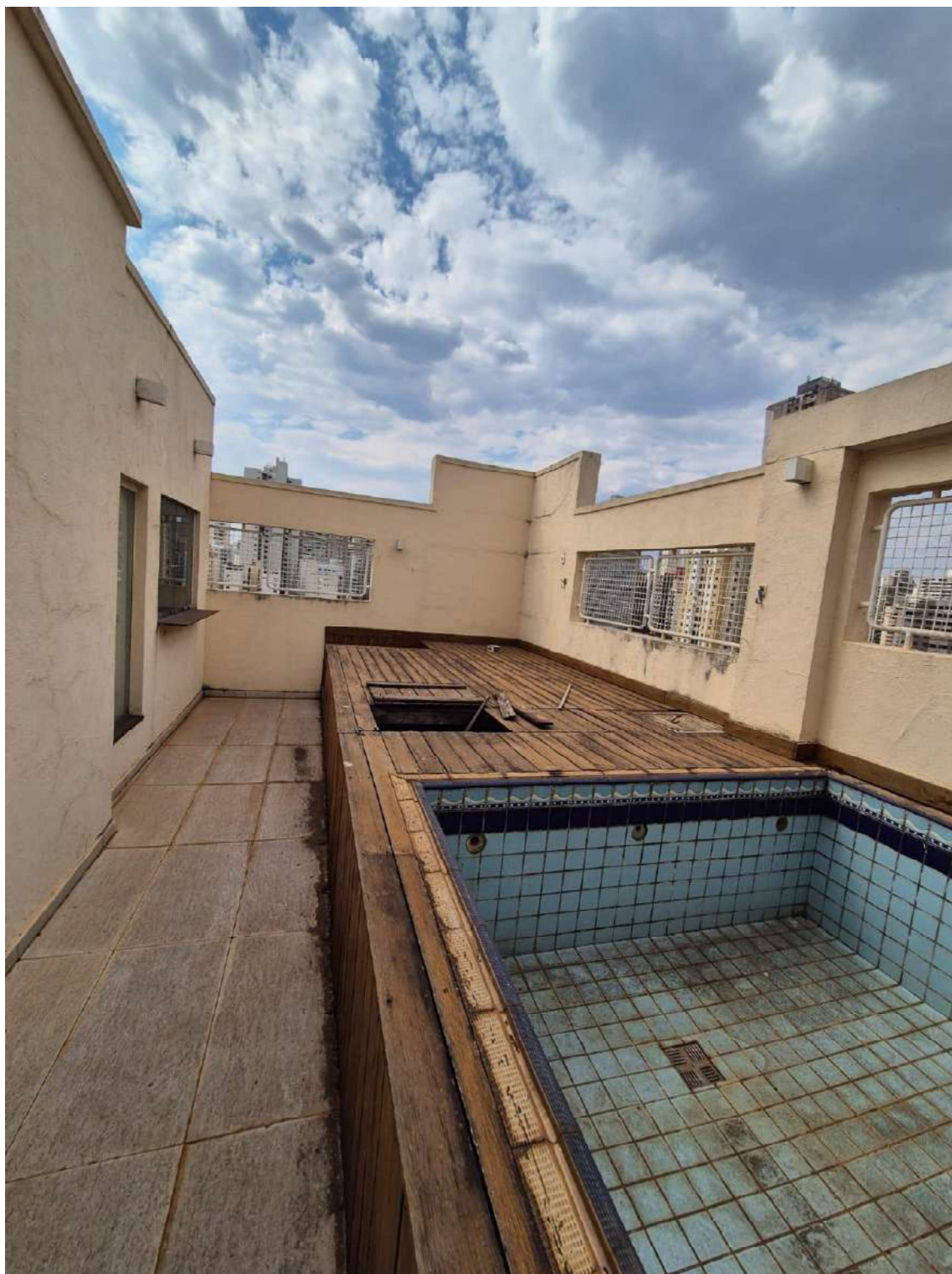




PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

COMARCA DE GOIÂNIA - CENTRAL DE MANDADOS





PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

COMARCA DE GOIÂNIA - CENTRAL DE MANDADOS

5. METODOLOGIA APLICADA: método comparativo direto de valor de mercado.

Utilizou-se na presente avaliação o método comparativo direto de valor de mercado, levando-se em consideração fatores como a localização, acabamento do imóvel, estado de conservação e benfeitorias agregadas.

Pesquisa de mercado: a pesquisa desenvolveu-se a partir dos anúncios de imóveis ativos na data da presente avaliação, tendo como critérios apartamentos com a mesma metragem e quantidade de quartos, de localização no mesmo complexo de condomínios. Dessa forma, chegou-se aos seguintes valores de mercado para imóveis com características semelhantes

Valor mínimo: 4.893

Valor máximo: 8.388

Valor médio: 6.640

1. OLX - Nova Suíça

URL: https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/imoveis/apartamento-94mts-mobiliado-nova-suica-1433605727?lis=listing_1001

Metragem (m²): 149,17

Preço: 730.000

Metro quadrado: 4.893

2. ZapImóveis - Rua C-258

URL: <https://www.zapimoveis.com.br/venda/apartamentos/go+goiania/rua-c258/>

Metragem (m²): 114

Preço: 577.500

Metro quadrado: 5.065

3. Wilmóveis - Nova Suíça

URL: <https://www.wimoveis.com.br/propriedades/apartamento-2-quartos-nova-suica-divisa-com-bueno-3011029760.html>

Metragem (m²): 58

Preço: 350.000

Metro quadrado: 6.034



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

COMARCA DE GOIÂNIA - CENTRAL DE MANDADOS

4. 62 Imóveis – Rua C-235, Nova Suíça

URL: <https://www.62imoveis.com.br/venda/go/goiania/setor-nova-suica/imoveis>

Metragem (m²): 120

Preço: 800.000

Metro quadrado: 6.666

5. Viva Real - Nova Suíça

URL: https://www.vivareal.com.br/venda/goias/goiania/bairros/setor-nova-suica/apartamento_residencial/

Metragem (m²): 90

Preço: 670.000

Metro quadrado: 7.444

6. ZapImóveis - Setor Bueno

URL: <https://www.62imoveis.com.br/venda/go/goiania/setor-novasuica/imoveis>

Metragem (m²): 162

Preço: 1.359.000

Metro quadrado: 8.388

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel localiza-se no Setor Nova Suíça, um dos bairros mais valorizados da região sul de Goiânia, em condomínio de alto padrão. Trata-se de apartamento duplex com características especiais (piscina privativa, área gourmet, churrasqueira, deck) que agregam valor significativo.

Dessa forma, a pesquisa de mercado serve como padrão básico para o imóvel avaliado, pelo qual as características verificadas *in loco* permitem com que o avaliador reduza ou aumente o valor, conforme entender que seja o caso.

Considerando a pesquisa de mercado e as características especiais do imóvel, aplicou-se valor por metro quadrado de R\$ 4.800, posicionando o imóvel de forma competitiva no mercado, levando-se em consideração as reformas que precisa ser submetido.

Conclusão da avaliação: levando-se em consideração os fatores analisados, avalia-se o presente imóvel em R\$ 960.000,00 (novecentos e sessenta mil reais).

Goiânia-GO, 15 de setembro de 2025.

Anselmo Mendes Maranhão Filho
OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR Nº 490
MATRÍCULA Nº 5156173