



tribunal
de justiça
do estado de goiás

COMARCA DE GOIÂNIA
DIRETORIA DO FORO
CENTRAL DE MANDADOS

MANDADO N° : 220.832.773
ORIGEM : VARA DE PRECATÓRIAS - GOIÂNIA
PROTOCOLO : 5629809-81.2021.8.09.0051
PROMOVENTE : BANCO DAYCOVAL S/A
PROMOVIDO : ANANIAS JUSTINO FERREIRA NETO E OUTRO
ENDEREÇO : AVENIDA JOÃO LEITE, CHÁCARA 19, SETOR SANTA GENOVEVA, GOIÂNIA.

CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FÉ que no dia 09.12.2022, às 9:00 horas, diligenciei na Av. João Leite, Chácara 19, Setor Santa Genoveva, Goiânia-GO, aí sendo, fui recebido pelo Sr. João Kroebel, que me mostrou o imóvel, efetuando, dessa forma, sua vistoria de avaliação, conforme auto de avaliação abaixo.

AUTO DE AVALIAÇÃO

1. Objeto da avaliação:

Conforme consta do Registro nº 8, da certidão de matrícula que acompanha o presente mandado: "R-8-46.532: Goiânia, 02 de março de 2012. Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em data de 30.12.2011, no Lº nº 4431-N, às fls. 108/118. do 4º Tabelionato de Notas, d/Comarca, a proprietária constante e qualificada no R-5, supra, [KROEBEL TRANSPORTES E SERVIÇOS LTDA, proprietária da totalidade do imóvel], **VENDEU** ao Sr. ANANIAS JUSTINO FERREIRA NETO, brasileiro, industrial, portador da CI nº 10.606.307-8-SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 188.476.251-49, casado com DENISE TEREZINHA BATISTA ARANTES JUSTINO FERREIRA, sob o regime da comunhão parcial de bens, residente e domiciliado na Avenida Floresta, Qda. 21, Lt. 01, Residencial Aldeia do Vale, n/ Capital, **uma parte correspondente a 1,2498% do imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço de R\$ 80.000,00.**" (grifei)

Consta, ainda, do Registro nº 17, da mesma certidão de matrícula: "R-17-46.532: Goiânia, 12 de Abril de 2021. Protocolo nº 262.832. Por Requerimento datado de 21.01.2021, acompanhado do Termo de Penhora e Depósito, extraído do Processo Digital nº 1127232-23.2019.89.26.0100, de Execução de Título Extrajudicial – Mútuo, expedido em 12.01.2021, pelo Foro Central Cível – 25ª Vaca (sic) Cível, da Comarca de São Paulo-SP., assinado digitalmente pela Juíza de Direito da citada vara, Dra. Leila Hassem Ponte, em que figura como

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA DE FAMÍLIA, DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, PAZ E BEM.

CITANDO

Eu, o advogado abaixo assinado, venho por meio desta certificar a Vossa Excia. que a parte citada, Sr. [nome], não compareceu ao ato de citação, realizado em [data] às [hora] no [local], e que, portanto, não foi possível a citação pessoal, razão pela qual se procede a citação por edital, nos termos do art. 231 do Código de Processo Civil, sob pena de revelia e confissão.

EXCERTE DO EDITAL

Seu nome é [nome].

Em razão de não comparecimento ao ato de citação, a parte citada é considerada revel e confesso, nos termos do art. 231 do Código de Processo Civil, sob pena de revelia e confissão. O presente ato de citação é publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em [data], para que a parte citada compareça ao ato de julgamento, a ser realizado em [data] às [hora] no [local].

Este ato de citação é publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em [data], para que a parte citada compareça ao ato de julgamento, a ser realizado em [data] às [hora] no [local].



tribunal
de justiça
do estado de goiás

COMARCA DE GOIÂNIA
DIRETORIA DO FORO
CENTRAL DE MANDADOS

EXEQUENTE: BANCO DAYCOVAL S/A, CNPJ nº 62.232.889/0001-90, como sede na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, na Comarca de São Paulo-SP, e como EXECUTADO: ANANIAS JUSTINO FERREIRA NETO e DENISE TEREZINHA BATISTA ARANTES JUSTINO FERREIRA, inscrita no CPF sob o nº 341.552.521-04, constantes no R-8, supra, **fica PENHORADO somente sua parte ideal correspondente a 1,2498% do imóvel objeto da presente matrícula**, para garantia da dívida no valor de R\$ 1.662.836,22, atualizada até novembro/2020." (grifei)

Dessa forma, o objeto do presente laudo de avaliação restringe-se à fração adquirida pelo Sr. Ananias Justino Ferreira Neto em 30.12.2011, correspondente à 1,2489% do imóvel de matrícula nº 46.532, registrado no Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Goiânia-GO.

Ademais, verifiquei *in loco* que não seria possível para este oficial de justiça efetuar a avaliação da integridade do terreno da Chácara 19, o qual, segundo certidão do imóvel de matrícula nº 46.532, contém área total de 18.803,50m², tendo em vista as diversas benfeitorias edificadas no terreno (galpões e casas residenciais), bem como, tratar-se de área ambientalmente protegida, localizada à margem de uma das principais fontes de abastecimento hídrico da cidade, Ribeirão João Leite, trazendo restrições legais de uso do terreno, necessitando, para tanto, de conhecimento técnico específico de perito, conforme art. 870, parágrafo único, do Código de Processo Civil/2015.

2. Características do imóvel:

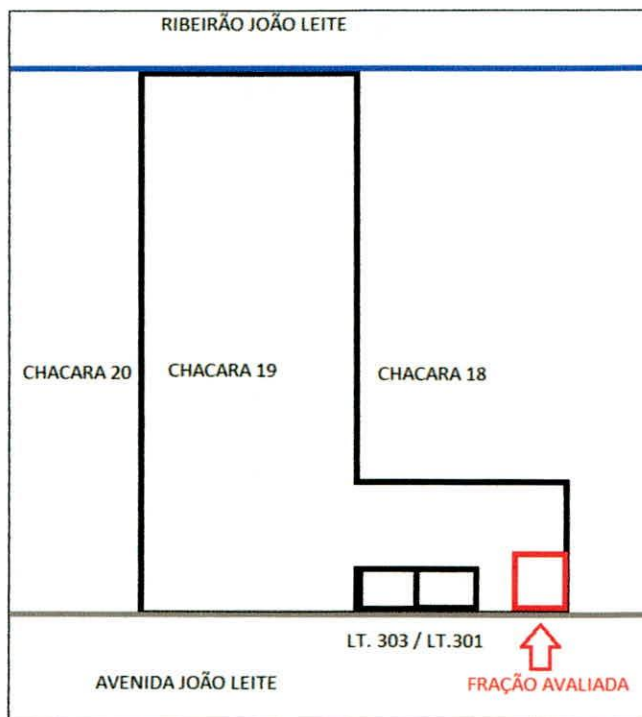
Mediante informações prestadas pelo Sr. João Kroebel, as Chácaras 19 e 20, localizadas na Av. João Leite, pertencem à empresa de sua família, KROEBEL TRANSPORTES E SERVIÇOS LTDA, e que utiliza o terreno para sua moradia e os galpões ali edificadas para o armazenamento de carga de transportadoras desde a década de 1990.

Conforme R-8-46.532, da certidão de matrícula, em 30.12.2011 uma fração do imóvel foi vendida ao adquirente Sr. Ananias Justino Ferreira Neto e sua esposa. Em seguida, o adquirente edificou um galpão tipo industrial, com as seguintes medidas: 10 metros de frente para a Av. João Leite, 8 metros de lateral direita, confrontando com a Chácara 18, 10 metros de fundo confrontando com a Chácara 19, e 8 metros de lateral esquerda confrontando com a Chácara 19, perfazendo uma área construída de 80 metros quadrados, conforme representação gráfica abaixo:



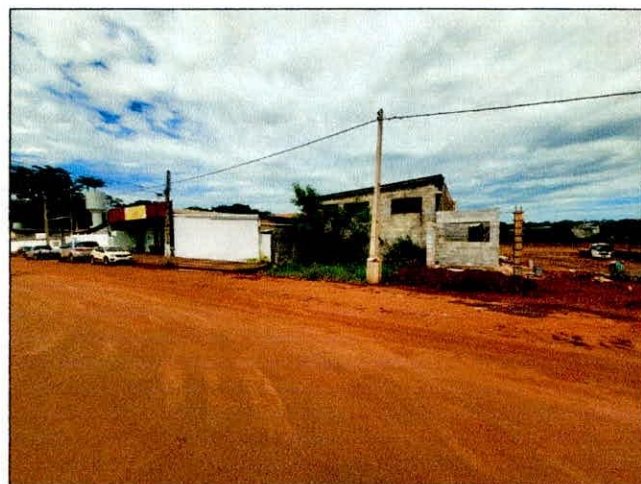
tribunal
de justiça
do estado de goiás

COMARCA DE GOIÂNIA
DIRETORIA DO FORO
CENTRAL DE MANDADOS



Apesar de o galpão localizado na fração objeto da presente avaliação ter sido construído de frente para a Av. João Leite, este não possui acessibilidade de entrada/saída, pois foi completamente fechado com tijolos de concreto. Sendo possível observar apenas suas características externas, conforme arquivo fotográfico abaixo.

3. Arquivo fotográfico:



Fotos 1 e 2: Vista frontal do galpão



tribunal
de justiça
do estado de goiás

COMARCA DE GOIÂNIA
DIRETORIA DO FORO
CENTRAL DE MANDADOS



Foto 3: Lateral direita (divisa com a Chácara 18)

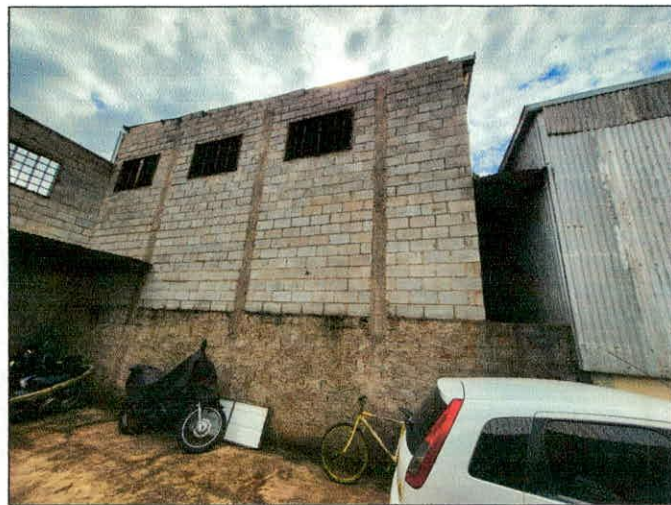


Foto 4: Parte dos fundos do galpão (dentro da Chácara 19)

4. Metodologia aplicada:

Utilizou-se na presente avaliação o método comparativo direto de valor de mercado, levando-se em consideração fatores como a localização, estado de conservação e taxa de ocupação/vacância.

Localizado em uma rua de chácaras, dentro de uma macrorregião mista, contendo estrutura de água e esgoto encanados, energia, acesso às linhas de ônibus, próximo à escolas, farmácias, shopping center, supermercados, academias.

5. Caracterização da região e do terreno:



Imagem da região capturada do Google Earth



**tribunal
de justiça**
do estado de goiás

COMARCA DE GOIÂNIA
DIRETORIA DO FORO
CENTRAL DE MANDADOS

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
Ocupação populacional da região:	() alta () média (x) baixa
Condição econômica da região:	() alta (x) média () baixa
Padrão das edificações da vizinhança:	() alta (x) normal () baixa
Acessibilidade ao imóvel avaliando:	(x) favorável () normal () desfavorável
Topografia da região	(x) plana () levemente ondulada () 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	() sim (x) 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	() sim (x) não
Praça	() sim (x) não
Parque	() sim (x) 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
POLOS DESVALORIZANTES (distância aproximada do imóvel, em metros)	
Ocupações irregulares	() sim (x) não
Favelas	() sim (x) não
Regiões alagadas	() sim (x) não
Ruas escuras	(x) sim () não
Trânsito intenso	(x) sim () não
Acúmulo de lixo	() sim (x) não
Alto nível de ruídos	(x) sim () não
Outros	() sim () não



tribunal
de justiça
do estado de goiás

COMARCA DE GOIÂNIA
DIRETORIA DO FORO
CENTRAL DE MANDADOS

CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO	
Dimensões, em metros	
Área (m ²):	80,00
Frente:	10,00
Fundos:	10,00
Lateral esquerda:	8,00
Lateral direita:	8,00
Limites do terreno	
Limite à frente (nome da rua):	Avenida João Leite
Confrontante à direita:	Chácara 18
Confrontante à esquerda:	Chácara 19
Confrontante nos fundos:	Chácara 19
Utilização Atual	
() Residencial	() Residencial
(x) Comercial	(x) Comercial
() Industrial	() Industrial
() Institucional	() Institucional
() Misto	() Misto
Vocação	
Forma do terreno: (x) quadrangular () irregular	
Situação do terreno: (x) meio de quadra () esquina	
Rua de acesso principal: (x) asfaltada () paralelepípedo () barro	
Existência de meio fio: () sim (x) não	
Nível do terreno em relação a rua: (x) em nível () acima () abaixo	
Topografia definida da frente para os fundos: (x) plana () aclive () declive () inclinação lateral	
Condições de drenagem: (x) boa () regular () ruim	
Restrições	
Físicas:	() córrego () rochas () acidentes (x) outros
Legais:	() servidões () faixa de domínio (x) outros

* NOTA - Posição do observador: no acesso principal, olhando para a edificação.

Não foram vistoriados fatores não visíveis à vistoria, como a parte interna do imóvel, além da qualidade das instalações elétrica e hidráulica, bem como a qualidade do telhado.

6. Referências comparativas de preço:

A) [https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-2-quartos-setor-leste-universitario-bairros-goiania-com-garagem-366m2-venda-R\\$600000-id-2583340309/](https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-2-quartos-setor-leste-universitario-bairros-goiania-com-garagem-366m2-venda-R$600000-id-2583340309/)

Inicio / Venda / 162 / Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Goiânia / Setor Leste Universitário / Rua Conquista

Galpão/Depósito/Armazém com 2 Quartos e 4 banheiros à Venda, 366 m² por R\$ 600.000

CEB LESTE UNIVERSITARIO

Rua Conquista, 188 - Setor Leste Universitário, Goiânia - GO [VER NO MAPA](#)

366m² 2 quartos 4 banheiros 2 vagas

COMPRAR R\$ 600.000

ANUNCIANTE Charles Brasil

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Quero mais informações

B)



tribunal
de justiça
do estado de goiás

COMARCA DE GOIÂNIA
DIRETORIA DO FORO
CENTRAL DE MANDADOS

B) <https://www.wimoveis.com.br/propriedades/sala-comercial-36-m-sup2--proximo-ao-aeroporto-2974368935.html>

Wimoveis Comprar Alugar Temporada Imóvel Novo Serviços

aluguel
R\$ 900

Comercial · 36m²

Wimoveis > Comerciais > Alugar > Goiás > Goiânia > Santa Genevêva > Sala comercial 36m², Próximo ao aeroporto, Setor Santa Genevêva

Publicado desde ontem

Sala Comercial, 36 m², Próximo Ao Aeroporto, Setor Santa Genevêva
Rua América do Sul Qd.96, Lt.121, Sala 04 480, Santa Genevêva, Goiânia [Ver no mapa](#)

C) <https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-3-quartos-santa-genevêva-bairros-goiania-com-garagem-344m2-venda-RS950000-id-2504443480/>

Imóvel 7 imagens / 103 / Galpão/Depósito/Armazém 3 quartos em Goiânia / Santa Genevêva
/ Avenida São Francisco

Galpão/Depósito/Armazém com 3 Quartos e 6 banheiros à Venda, 344 m² por R\$ 950.000
CCO-58568

Avenida São Francisco, 9 - Santa Genevêva, Goiânia [VER NO MAPA](#)

344m² 3 quartos 6 banheiros 3 suítes 12 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(8\)](#)

Galpão • Sala comercial • Cozinha • Au. São Francisco • Setor Santa Genevêva • Goiânia • Goiás
Investimento comercial/Residência na Av. São Francisco, seu galpão, construído no pavimento térreo, Galpão com 02 áreas duplas e escadaria, Sala comercial ampla, 01 kitchen, E no pavimento superior: 01 Salão com banheiros duplos, 02 banheiros, amplas, cozinha e lavanderia.

COMPRA
R\$ 950.000

Consultar [SOLICITAR](#)
IPTU [R\\$ 1.950](#)

ANUNCIANTE
Daviene Dian Corrêira de Oliveira

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)



tribunal
de justiça
do estado de goiás


COMARCA DE GOIÂNIA
DIRETORIA DO FORO
CENTRAL DE MANDADOS

D) <https://www.lugarcerto.com.br/imovel/galpao-santa-geneveva-goiania-com-garagem-560m2-compra-e-venda-rs1150000-id-351222012>

Galpão à venda no bairro Santa Geneveva, 560m²
Santa Geneveva, Goiânia - GO

560m² ÁREA 5 VAGAS 3 BANHEIROS **R\$ 1.150.000,00**
Código do imóvel: 133

5 fotos



Galpão Comercial - Salas - Santa Geneveva

Prédio Comercial - Piso 1: Três salas, três banheiros. Piso 2: Três salas, três banheiros, galão com 230 m², área de estacionamento. Terreno regular com 14 mts de frente. No melhor local do Setor Santa Geneveva. * Fácil acesso ao Aeroporto Internacional Santa Geneveva, BR 153, GO 080, e Av. Perimetral Norte e Rodoviária. Agende sua visita: 62 9.9904.3171 Vivo/WhatsApp ; 62 9.9414.8454 Claro ; 62 98289-2703 Tim ; 62 9.9975.6611 Vivo ; 62 3207.7424 Fixo.

E) <https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-santa-geneveva-bairros-goiania-500m2-venda-RS1300000-id-2553348334/>



Imóvel / Venda / F. C. C. / Galpão/Depósito/Armazém à venda em Goiânia / Santa Geneveva / Bairros, Campos

Galpão/Depósito/Armazém à Venda, 500 m² por R\$ 1.300.000 COD. GALPÃO

Rua dos Garças, Santa Geneveva, Goiânia - GO **VER NO MAPA**

COMPRAR
R\$ 1.300.000

Condição de Venda: Não informado
IPTU: Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

500m² Não informado [SOLICITAR](#) Não informado [SOLICITAR](#) Não informado [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE: ADALVINETE 

Galpão - Santa Geneveva - Goiânia/GO
Galpão de 500m² localizado no Setor Santa Geneveva terreno de 500m² frente para Galpão com 5 vagas por R\$ 1.300.000 por metro do pavimento, valor de R\$ 1.300.000,00 COD: GALPÃO



tribunal
de justiça
do estado de goiás

COMARCA DE GOIÂNIA
DIRETORIA DO FORO
CENTRAL DE MANDADOS

F) <https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-residencial-morumbi-bairros-goiania-com-garagem-872m2-venda-RS2300000-id-2551581281/>

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS CYBER MONDAY DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS

6 fotos

Início / Venda / GO / Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Goiânia / Residencial Morumbi / Avenida Marechal Rondon

Galpão/Depósito/Armazém à Venda, 872 m² por R\$ 2.300.000 CDD: 922159253

Condomínio Residencial Viver Fama - Avenida Marechal Rondon, 1 - Residencial Morumbi, Goiânia - GO
[VER NO MAPA](#)

872m² Não informado Não informado 5 vagas
[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

Galpão de esquina com renda, situado na Avenida Marechal Rondon
Um excelente Galpão de esquina Locado, com área de 872 metros e 540 metros construídos.

COMPRA
R\$ 2.300.000

Condomínio [SOLICITAR](#)
IPTU R\$ 2.500

ANUNCIANTE
ABREU IMÓVEIS

Esse anunciante geralmente responde todos os contatos que são solicitados
1 avaliação recebida

7. Conclusão da avaliação:

Levando-se em consideração os fatores analisados, sendo que, na data de 30.12.2011, o Sr. Ananias Justino Ferreira Neto pagou o valor de R\$ 80.000,00 para a aquisição da fração avaliada, e logo em seguida construiu galpão comercial de 80 m², ou seja, R\$ 1.000,00 o metro quadrado.

Atualmente a média do valor do metro quadrado na região é cerca de R\$ 2.500,00, desta forma, **avalia-se o imóvel objeto do presente auto em R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).**

Goiânia-GO, 09 de dezembro de 2022

Anselmo Mendes Maranhão Filho
Oficial de Justiça Avaliador nº 490
Matrícula TJGO nº 5156173

