

**MAURO DO CARMO MESSIAS**  
Avaliação patrimonial de bens móveis e imóveis

**EXELENTESSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DE  
Goiânia - 4ª UPJ Varas Cíveis e Ambientais: 13ª, 14ª, 15ª e  
16ª.**

**Processo número : 0052564-11.1999.8.09.0051**

**Polo Ativo - CARLOS EVANGELISTA DA ROCHA**

**Polo Passivo - ORESTE CANDIDO DE OLIVEIRA e outros.**

---

**PTAM (Parecer técnico de avaliação de mercado).**

**1. Objetivo.**

**Encontrar valor de mercado do imóvel urbano no município de Aparecida de Goiânia de acordo com o Artigo 3º da Lei 6.530 de 12 de maio de 1978 e a Resolução 97/2006 – COFECI, seguindo as diretrizes estabelecidas pela normativa ABNT - NBR 14653-2 para imóveis urbanos, conforme designado pelo Governo Brasileiro.**

**2. Localização.**

**Imóvel avaliando casa térrea residencial , situada na Avenida Botafogo quadra 121 lote 24, Setor Pedro Ludovico.**

**3. Vistoria.**

**Realizada no dia 28 de agosto de 2024 , com a presença do senhor Oreste morador , onde podemos percorrer todos os ambientes do imóvel .**

#### **4. Metodologia aplicada.**

***Utilizamos o método comparativo direto de dados de mercado, que é o mais aconselhado para encontrar valores de mercado imobiliário, compatíveis com o imóvel avaliando no setor Pedro Ludovico.***

#### **5. Descritivo do imóvel.**

***Casa térrea situada em um amplo terreno de 433 m<sup>2</sup>, com 148 m<sup>2</sup> de área construída na residência principal e um barracão de 20 m<sup>2</sup>. O imóvel conta com três quartos, sendo um deles suíte, além de um banheiro social localizado no corredor. Os ambientes incluem copa, cozinha, sala de estar e garagem externa. O barracão adicional oferece 20 m<sup>2</sup> de espaço extra, ideal para armazenagem ou projetos pessoais. A propriedade necessita de reforma, abrangendo pintura e reparos em diferentes áreas. O padrão construtivo é simples, utilizando materiais de qualidade básica, como esquadrias, louças de banheiro e cozinha, e pisos de cerâmica.***

#### **6. Aspectos do mercado imobiliário do local do imóvel.**

***Atualmente, o mercado imobiliário na região do imóvel avaliado encontra-se em equilíbrio, com a oferta e a demanda ajustadas para esse tipo de propriedade (casa). Não há sinais de valorização ou desvalorização significativa previstas no curto ou médio prazo, indicando uma estabilidade no setor.***

---

#### **7. Respostas aos quesitos instruído nos autos.**

***7.1. É certo afirmar que a avaliação do bem para a finalidade de leilão judicial não tem que ser feita pelo***

**valor de oferta, mas, sim aquele valor que realmente o mercado está disposto a pagar? Caso negativo justifique.**

**Resposta : As regras do leilão , são definidas pelos valores iniciais definidos nos autos , conforme despacho judicial.**

**7.2. Queira o Perito afirmar se é comum no mercado imobiliário que, o valor venal seja usado como base para o cálculo do valor final de venda de um imóvel? Caso negativo justifique.**

**Resposta : Mediante aprovação do proprietário que detém o bem , não dependendo de decisão judicial para que defina valores , quem irá definir o valor final , é o proprietário do imóvel .**

**7.3. Na matrícula imobiliária consta apenas a construção de “um barracão contendo 03 cômodos” (Av-2-23.076 de 19.10.1982), dessarte pode afirmar o Perito que edificação averbada não corresponde a atual realidade do imóvel?**

**Resposta: as edificações , não correspondem ao seu estado anterior citado em 1982 na matrícula do imóvel.**

**7.4. Queira o Senhor Perito descrever o lote/terreno nu como, também a edificação/ acessões e, ou alterações feitas na propriedade particularizando a idade real, instalações internas e externas, condições de uso e, eventuais reformas ou, manutenções necessárias?**

**Resposta : área com 433 m<sup>2</sup> , edificação da casa com 148m<sup>2</sup> e do barracão com 20 m<sup>2</sup>.O imóvel necessita de reforma em seu todo, para o bom uso do mesmo. A edificação tem mais de 35 anos.**

**7.5. Queira o Perito informar se a construção/acessões e, ou alterações feitas na propriedade atenderam o Código de Edificações do município de Goiânia?**



**MAURO DO CARMO MESSIAS**  
Avaliação patrimonial de bens móveis e imóveis

**Resposta: as edificações não estão regulamentadas nos órgãos municipais , conforme o seu estado atual edificado.**

**7.6. Com base na legislação pertinente pode o Senhor Perito afirmar que, a construção/acessões ou, alterações constar averbadas na matrícula imobiliária? Neste caso, pode afirmar o Perito que se encontra irregular a matrícula imobiliária do bem periciado?**

**Resposta : as edificações em seu estado atual , encontram se sem regulamentação pelos órgãos municipais e suas aprovações.**

**7.6. É correto afirmar que, o adquirente pode pedir desconto do preço da venda para recompor o alto custo para a regularidade da obra e sua averbação na matrícula imobiliária? Qual seria o percentual que consistiria em tal desconto?**

**Resposta : a negociação sub judice , depende de decisão judicial não havendo acordo entre as partes. Normalmente as empresas que prestam este tipo de serviço para regularização da edificação cobram, neste caso de casa térrea o valor de R\$4.000,00.**

**7.7. O Senhor Perito queira informar pormenorizadamente dentre as especificações de PADRÃO CONSTRUTIVO (rústico, simples, médio e superior/fino) em qual se enquadram a construção/acessões existentes no imóvel? Explícite.**

**Resposta : imóvel de padrão construtivo simples , necessitando de manutenção e reforma em toda sua extensão.**

**7.8. Queira o Senhor Perito informar quando da utilização do Método. Comparativo Direto de Dados de Mercado se,**





***tenha promovido o tratamento estatístico dos dados pesquisados na metodologia científica, que usa a Estatística Inferencial, e a Estatística Descritiva? Explícite.***

***Resposta : a normativa ABNT-NBR 14.653.2 para avaliação de imóveis urbanos , nos permite realizar a homogeneização dos fatores , entre os imóveis escolhidos no quadro amostral ,assim sendo, elaboramos os cálculos conforme a normativa para encontrar o valor final do imóvel. Adotamos o método comparativo direto de dados de mercado.***

***7.9. Considerando que a precificação das benfeitorias não é viável pela comparação com outras semelhantes, pelo Método Comparativo de Custo de Reprodução queira o Senhor Perito informar o preço real da benfeitoria/obras realizadas na propriedade. Queira explicitar?***

***Resposta : analisamos o valor das edificações , conforme seu estado atual , verificando o padrão construtivo e o estado de depreciação , definidos na tabela SIMDUSCON , código padrão R 1 – agosto 2024 , em anexo.***

***7.10. Pelo Método da Renda deduzindo despesas necessárias à manutenção e operação, entre outros custos. Queira o Senhor Perito Informar a possível renda média de aluguel auferível do bem avaliado?***

***Resposta: o perito não deve responder quesito sobre possibilidades de valores. O quesito formulado está fora de contexto para uma resposta técnica.***

***7.11. Queira o nobre Perito informar e descrever os fatores e o método utilizado no cálculo da depreciação do imóvel? Explícite.***



**MAURO DO CARMO MESSIAS**  
Avaliação patrimonial de bens móveis e imóveis

**Resposta: o imóvel encontra se em avançado desgaste físico necessitando de manutenção e reforma em sua amplitude. Pelo método adotado no quadro comparativo, realizamos a redução nos fatores, para chegarmos ao valor atual do imóvel, conforme o mercado aceita pagar por proposta apresentada.**

**7.12. No cálculo da depreciação podem ser considerados os débitos fiscais e o alto custo das despesas à regularidade da averbação da construção/acessões junto à matrícula do imóvel? Caso negativo justifique.**

**Respostas: Sim, os custos de regularização documental e as taxas em atraso devem ser descontados dos valores encontrados do imóvel avaliando.**

**7.13. Queira o Senhor Perito informar o real preço do metro quadrado (m2) do Lote/terreno nu e o real preço do metro quadrado (m2) da construção/acessões e, o valor global totalizado.**

**Resposta : as respostas de valores de metro quadrado, estão contidas nas planilhas de cálculo em anexo.**

**7.14. O Senhor Perito queira informar se realizou vistoria 'in loco' do bem avaliado? Com amostragem e fotos?**

**Resposta: sim, a vistoria foi realizada em loco, acompanhada pelo morador e parte nos autos, senhor Oreste.**

**7.15. Queira o Senhor Perito prestar esclarecimentos e informações suplementares que julgar necessárias.**

**Endereço para cumprimento: Av. Botafogo, quadra 121, lote 04, Setor Pedro Ludovico,**

**Resposta: todos os esclarecimentos foram amplamente respondidos em nosso laudo e nas respostas dos quesitos.**



**8. Imóveis escolhidos para o quadro comparativo e homogeneização dos fatores na planilha da normativa ABNT-NBR 14.653.2.**

**8.1. Lote a venda no setor Pedro Ludovico ,rua 1042, com 467m<sup>2</sup>, valor de R\$550.000,00. Fonte Sharks Imobiliária fone 62.99457.4466.**

**8.2.Lote a venda no setor Pedro Ludovico rua 1095 com 450 m<sup>2</sup>, valor de R\$650.000,00.Fonte Salazar imóveis fone 62.3645.1001.**

**8.3.Lote a venda na avenida Botafogo setor Pedro Ludovico, com 490 m<sup>2</sup> , valor R\$600.000,00. Fonte ORON imobiliária fone 62.3142.1012.**

**8.4.Lote a venda no setor Pedro Ludovico, avenida Botafogo , com 491m<sup>2</sup>, valor de R\$595.000,00. Fonte Kelly Morais Imóveis, fone 62.99552.0257.**

**8.5.Lote a venda no setor Pedro Ludovico, avenida botafogo , com 584m<sup>2</sup> , valor de R\$600.000,00 . Fonte URBS equipe Diamond , fone 62.3238.2398.**

**8.6.Lote a venda no setor Pedro Ludovico, avenida Leopoldo de Bulhões, com 511m<sup>2</sup> , valor de R\$690.000,00. Fonte Alfa Center imobiliária , fone 62.3236.6111.**

**8.7.Lote a venda no setor Pedro Ludovico , rua 1018, lote com 521m<sup>2</sup> , valor de R\$650.000,00 . Fonte Adão imóveis, fone 62.99228.2639.**

**MAURO DO CARMO MESSIAS**  
Avaliação patrimonial de bens móveis e imóveis

**8.8.Lote a venda no setor Pedro Ludovico, rua 1057, 402m<sup>2</sup>, valor de R\$480.000,00.Fonte Marco Antônio Paranhos, fone 62.99919.4298.**

**8.9.Lote a venda no setor Pedro Ludovico rua 1022 , com 475m<sup>2</sup>, valor de R\$480.000,00. Fonte Robson Ramos , fone 62.99600.1717.**

**8.10.Lote a venda no setor Pedro Ludovico , rua 1097,com 451m<sup>2</sup>, valor de R\$500.000,00. Fonte Kenji Yamazaki, fone 62.98292.8780.**

## **9.Conclusão.**

**9.1.Avalio a área do imóvel em R\$519.167,00 (quinhentos dezenove mil cento sessenta sete reais).**

**9.2.Avalio as edificações de 168m<sup>2</sup>, segundo a planilhe de custo construtivo SINDUSCON ( sindicato da indústria da construção no Estado de Goiás)código padrão baixo R-1 valor do metro quadrado em R\$1.962,00 – 50% ,devido sua depreciação física R\$981,00 x 168m<sup>2</sup> em R\$164.808,00 ( cento sessenta quatro mil oitocentos oito reais).**

**\* VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIADO.**

**R\$519.167,00 + R\$164.808,00 = R\$683.975,00 ( seiscentos oitenta três mil novecentos setenta cinco reais ).**

**Respeitosamente,**





**Assinatura eletrônica - Mauro do Carmo  
Messias.**

**Goiânia 10 de setembro de 2024**

**10.Em anexo :Imagens do imóvel, planilhas da  
normativa ABNT-NBR14.653-2 e planilha  
SINDUSCON agosto 2024 , matrícula atualizada  
do imóvel e diplomas do avaliador.**

**imagens do imóvel.**



**Imagem frontal.**



**Estrada interna .**



# MAURO DO CARMO MESSIAS

Avaliação patrimonial de bens móveis e imóveis



**Barracão com 20m<sup>2</sup> na entrada do imóvel.**



**Entrada da casa. Todos os cômodos da casa na área interior, foram verificadas por mim.**

Valor: R\$ 19.477,41  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença  
GOIÂNIA - 4ª UPJ VARAS CÍVEIS E AMBIENTAIS: 13ª, 14ª, 15ª E 16ª  
Usuário: - Data: 23/01/2025 09:46:20



Mauro do Carmo Messias

**Avalurb 4.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

1) Ident: CASA AV.BOTAFOGO                      Tipo: Laudo completo                      Solicitante: 4ª VARA CÍVEL - GOIÂNIA  
 Lograd.: AV. BOTAFOGO QUADRO 121 LOTE 4                      Nº: 1503                      Complemento: -----  
 Bairro: SETOR PEDRO LUDIVICO                      Cidade: GOIÂNIA                      Estado: Goiás

**2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:**

Sendo:  $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R\$/m2)
1	550.000,00	467,00	1.177,73	1,00	1,00	1.177,73
2	650.000,00	450,00	1.444,44	1,00	1,00	1.444,44
3	600.000,00	490,00	1.224,49	1,00	1,00	1.224,49
4	595.000,00	491,00	1.211,81	1,00	1,00	1.211,81
5	600.000,00	584,00	1.027,40	1,00	1,00	1.027,40
6	690.000,00	511,00	1.350,29	1,00	1,00	1.350,29
7	650.000,00	521,00	1.247,60	1,00	1,00	1.247,60
8	480.000,00	402,00	1.194,03	1,00	1,00	1.194,03
9	480.000,00	475,00	1.010,53	1,00	1,00	1.010,53
10	500.000,00	451,00	1.108,65	1,00	1,00	1.108,65

F1: Área

F2: Oferta



Mauro do Carmo Messias

**Avalurb 4.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO****3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras.....(Ud):	10
Grau de liberdade.....(Ud):	9
Menor valor.....(R\$/m2):	1.010,53
Maior valor.....(R\$/m2):	1.444,44
Somatório dos valores homogeneizados.....(R\$/m2):	11.996,97
Número de intervalos de classe.....(Ud):	4
Amplitude de classe.....(R\$/m2):	108,48
Amplitude total.....(R\$/m2):	433,92
Média aritmética.....(R\$/m2):	1.199,70
Mediana.....(R\$/m2):	1.202,92
Desvio médio.....(R\$/m2):	96,031011
Desvio padrão.....(R\$/m2):	133,297619
Variância.....(R\$/m2) ^ 2:	17.768,255331

**4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ( "CRITÉRIO DE CHAUVENET" )**

D/S Crítico ( Tabela de "CHAUVENET" ).....= **1,96**

**4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:**

D/S calc. = ( Média - Menor Valor ) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor.....= 1,4192

**4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:**

D/S calc. = ( Maior Valor - Média ) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor.....= 1,8361

**4.3) CONCLUSÃO:**

\* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) \*

**5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:**

Coefficiente de Variação (%) = ( Desvio Padrão / Média ) x 100

Coefficiente de Variação ( CV ).....( % ) = 11,11





Mauro do Carmo Messias

**Avalurb 4.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

**Limite Inferior ( Li ) = Média - ( TC x Desvio Padrão ) / ( N° de Amostras ) ^ 0,50**

**Limite Superior ( Ls ) = Média + ( TC x Desvio Padrão ) / ( N° de Amostras ) ^ 0,50**

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança.....(%) = 90

TC ( Tabela de Student ) .....(ud) = 1,833

**Limite inferior unitário ( Li ).....( R\$/m2 ) = 1.122,43**

Estimativa de tendência central.....(R\$/m2) = 1.199,70

**Limite superior unitário ( Ls ).....(R\$/m2) = 1.276,96**

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central.....(%) = 6,44

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central.....(%) = 4,86

**Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011).....(ud) = 1**

**Grau de precisão (NBR 14653 / 2011).....(ud) = 3**

**7) CAMPO DE ARBÍTRIO:**

**Limite de arbítrio inferior unitário ( LAi ).....(R\$/m2) = 1.019,74**

Estimativa de tendência central.....(R\$/m2) = 1.199,70

**Limite de arbítrio superior unitário ( LAs ).....(R\$/m2) = 1.379,65**

**8) CONCLUSÃO FINAL:**

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

**Valor Total ( R\$ ) = Valor Arbitrado ( R\$/m2 ) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( m2 )**

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando..... (m2) = 433,00

Valor unitário arbitrado..... (R\$/m2) = 1.199,00

**VALOR TOTAL ( R\$ ) = 519.167,00**

quinientos e dezenove mil, cento e sessenta e sete reais

**9) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

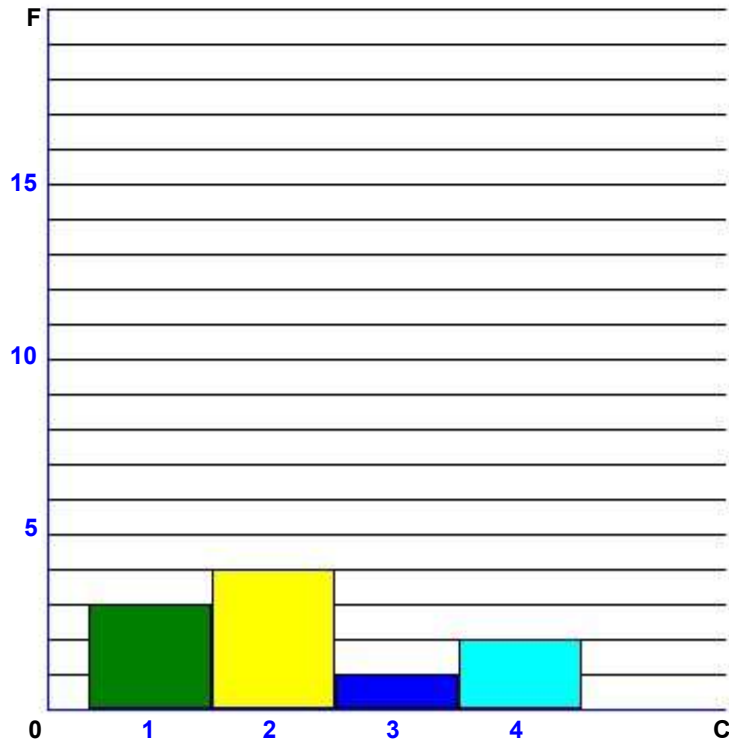


Mauro do Carmo Messias

**Avalurb 4.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

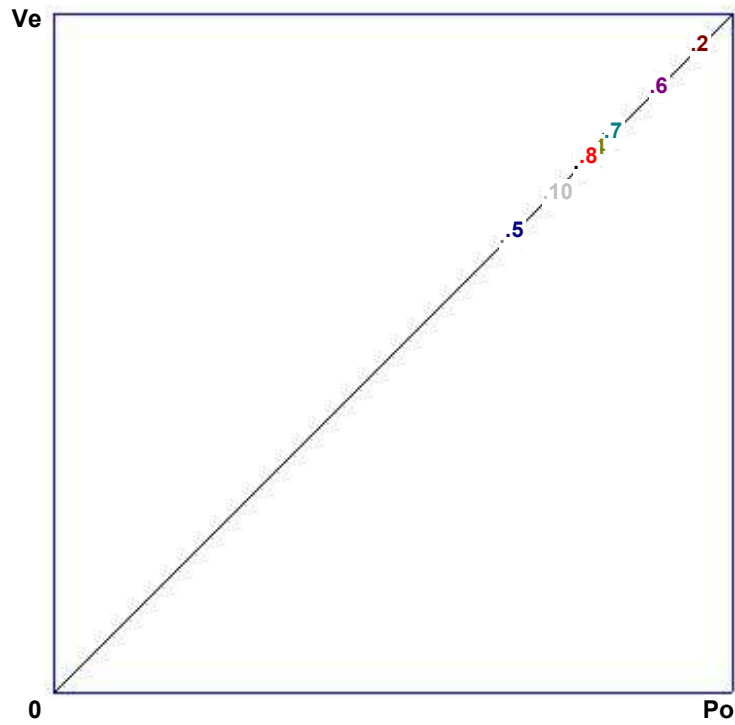
**9) GRÁFICOS:**

**A) HISTOGRAMA - ( N° DE CLASSES ( C ) x FREQUÊNCIA ( F )):**



Classe	INTERVALO		Freq.
	De:	Até	
1	1.010,53	1.119,01	3
2	1.119,01	1.227,49	4
3	1.227,49	1.335,96	1
4	1.335,96	1.444,44	2

**B) PREÇOS OBSERVADOS ( Po ) x VALORES ESTIMADOS ( Ve ):**  
( R\$ / m2 )



Am	Po (R\$/m2)	Ve (R\$/m2)	Var.
1	1.177,73	1.177,73	1,00
2	1.444,44	1.444,44	1,00
3	1.224,49	1.224,49	1,00
4	1.211,81	1.211,81	1,00
5	1.027,40	1.027,40	1,00
6	1.350,29	1.350,29	1,00
7	1.247,60	1.247,60	1,00
8	1.194,03	1.194,03	1,00
9	1.010,53	1.010,53	1,00
10	1.108,65	1.108,65	1,00

Data: 05/09/2024



## CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO - AGOSTO - 2024 NBR 12.721:2006 – CUB 2006

### PROJETOS – PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
<b>R-1</b>	1.962,49	<b>R-1</b>	2.340,46	<b>R-1</b>	2.899,52
<b>PP-4</b>	1.798,93	<b>PP-4</b>	2.191,09	<b>R-8</b>	2.331,60
<b>R-8</b>	1.705,57	<b>R-8</b>	1.919,21	<b>R-16</b>	2.464,80
<b>PIS</b>	1.300,42	<b>R-16</b>	1.862,71		

### PROJETOS – PADRÃO COMERCIAIS

#### CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
<b>CAL - 8</b>	2.190,95	<b>CAL - 8</b>	2.335,19
<b>CSL - 8</b>	1.913,51	<b>CSL - 8</b>	2.081,79
<b>CSL - 16</b>	2.555,85	<b>CSL - 16</b>	2.776,63

### PROJETOS – PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

PROJETO	
<b>RP1Q</b>	1.943,21
<b>GI</b>	1.083,00

Valor referencial (R\$/m²) R-16A		Variação mês %	Variação ano %	Variação 12 meses %
2.464,80		1,271	4,224	4,679
<b>MATERIAIS</b>	<b>MÃO-DE-OBRA</b>	<b>EQUIPAMENTO</b>	<b>DESPESAS ADMINISTRATIVAS</b>	<b>TOTAL</b>
1.233,31	1.168,78	8,10	54,61	<b>2.464,80</b>

### MÃO DE OBRA (custo médio R\$/hora)

Pedreiro de massa	h	11,9740
Servente	h	7,3200
Engenheiro	h	62,1580

Os valores acima referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **AGOSTO DE 2024**.

"Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

#### Projetos-Padrão que compõem a norma NBR 12.721:2006

##### Padrão Baixo

Residência Unifamiliar (RI)  
Prédio Popular (PP)  
Residência Multifamiliar (R8)  
Projeto de Interesse Social (PIS)

##### Comercial Alto

Comercial Andar Livre (CAL-8)  
Comercial Salas e Lojas (CSL-8)  
Comercial Salas e Lojas (CSL-16)

##### Padrão Normal

Residência Unifamiliar (RI)  
Prédio Popular (PP)  
Residência Multifamiliar (R8)  
Residência Multifamiliar (R16)

##### Residência Popular (RP1Q)

##### Galpão Industrial (GI)

##### Padrão Alto

Residência Unifamiliar (RI)  
Residência Multifamiliar (R8)  
Residência Multifamiliar ((R16)

##### Comercial Normal

Comercial Andar Livre (CAL-8)  
Comercial Salas e Lojas (CSL-8)  
Comercial Salas e Lojas (CSL-16)

Informações: 62 3095-5162 [www.sinduscongoias.com.br](http://www.sinduscongoias.com.br) - [www.cub.org.br](http://www.cub.org.br) e-mail: [sebastiana@sinduscongoias.com.br](mailto:sebastiana@sinduscongoias.com.br)

# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



ESTADO DE GOIÁS COMARCA DE GOIÂNIA  
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO  
Rua 72 esquina com a rua 14, Qd. C-16, It 12/15, nº48, 4º andar  
Ed. QS Tower Office, Jardim Goiás, CEP: 74.810-180 Goiânia/GO  
Telefone: (062) 3995-0444 E-mail: atendimento@4registro.com.br

## CERTIDÃO DE MATRÍCULA

ESTADO DE GOIÁS COMARCA DE GOIÂNIA



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4.ª ZONA

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - FOLHAS N.º 01

23.076

Matrícula

Goiânia, 19 de outubro de 1.982.

**IMÓVEL:** Lote de terras de nº 04, quadra 121, Avenida Botafogo, no SETOR PEDRO LUDOVICO, nesta Capital, com a área de 433,48m<sup>2</sup>, tendo 17,00m de frente para a Avenida Botafogo; 20,386m de fundos, dividindo com o lote 02; 31,125m pelo lado direito com o lote 05; 19,873m pelo lado esquerdo, dividindo com o lote 03. (Conforme Certidão de Demarcação, Dimensões e confrontações do Lote, expedida pela Prefeitura de Goiânia, datada de 30.08.82, devidamente assinada e arquivada do neste Cartório). **PROPRIETÁRIO:** O ESTADO DE GOIÁS. **TÍTULO AQUISITIVO:** transcrito sob nº 660, 700 e 701 da 3ª Zona. Dou fé. O Oficial Subst. *[Assinatura]*

R-1-23.076-Goiânia, 19 de outubro de 1.982. Por Título de Domínio de Terrenos para construção em Goiânia, expedido pelo D.T.U, às fls. 188, do livro 70, em 11.01.73, o proprietário acima qualificado, vendeu o imóvel acima descrito e caracterizado à **IZABEL MEDEIROS BRAGA**, brasileira, costureira, casada, residente e domiciliada nesta Capital; pelo valor de R\$346,78. Dou fé. O Oficial Substituto *[Assinatura]*

Av-2-23.076-Goiânia, 19 de outubro de 1.982. Foi construída no lote acima descrito e caracterizado um barracão contendo 03 cômodos, no valor venal de R\$261.592,00 (R\$261.592,00); conforme requerimento datado de 15.10.82, revestido de todas as formalidades legais e arquivado neste Cartório. Dou fé. O Oficial Subst. *[Assinatura]*

R-3-23.076-Goiânia, 30 de setembro de 1.985. Por Escritura Pública de o/v de 25.09.85, lavrada as fls. 59/60ª do livro 359 nas notas do 5º Tabelião desta Cidade, a proprietária acima **IZABEL MEDEIROS BRAGA**, de lar, C.I. 272.053-Go e CPF 093.726.281-15 e s/m **EUCLIDES TABOZA BRAGA**, aposentado, C.I. 220.585-GO, residentes e domiciliado à Av. Botafogo s/nº, S.P. Ludovico, nesta Capital, venderam o imóvel acima descrito e caracterizado ao Sr. **HUI FAUSTINO BARBOSA**, brasileiro, casado com a Sra. **JACIRA FAUSTINO BARBOSA**, vendedor, C.I. nº 45.805-GO e CPF 061.256.891-15, residente e domiciliado à Rua 74 nº 546, S. Central, Ed. Valéria, Aptº 24, nesta Capital; pelo valor de R\$10.000.000. Dou fé. O Substituto *[Assinatura]*

vide verso...

Consulte a autenticidade desta certidão em: <https://4goiania-go.sistemaasgard.com.br/#/validar-assinatura>, utilizando o código de verificação ZMQS-Y7N7-6CEC-F8TD.





# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



ESTADO DE GOIÁS COMARCA DE GOIÂNIA  
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO  
Rua 72 esquina com a rua 14, Qd. C-16, It 12/15, nº48, 4º andar  
Ed. QS Tower Office, Jardim Goiás, CEP: 74.810-180 Goiânia/GO  
Telefone: (062) 3995-0444 E-mail: atendimento@4registro.com.br

## CERTIDÃO DE MATRÍCULA

ESTADO DE GOIÁS COMARCA DE GOIÂNIA



### CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4.ª ZONA

Continuação da Matrícula N. 23.076

R-4-23.076-Goiânia, 11 de novembro de 1.988. Por Escritura Pública de c/v de 06.10.88, lavrada às fls. 95/96v do livro nº 432 nas notas do 5º Tabelião desta cidade, os proprietários retro qualificados, ela laboratorista, CI. 624.990-Go, venderam o imóvel retro descrito e caracterizado à ORESTE CÂNDIDO DE OLIVEIRA, brasileiro casado, com SOLANGE ALVES DOMINGOS DE OLIVEIRA, contador, CI. nº 155.995-MT e CPF. 140.613.411-20, residente e domiciliado no condomínio Azul, Bloco A, aptº 402, S. Oeste, nesta Capital; pelo valor de Cz\$400.000,00. Dou fé. O sub-Oficial.

R-5-23.076-Goiânia, 19 de abril de 2.001. Por Mandado de Registro da Penhora extraída dos autos de nº 430 protocolo de nº 9900525647, datado de 18.04.2001, devidamente assinado por ordem do MM. Juiz De. Waltides Pereira dos Passos da 4ª Vara Cível da Comarca de Goiânia-GO, recebido em 19.04.2001, o imóvel retro descrito e caracterizado foi penhorado para garantir execução proposta pelo Sr. CARLOS EVANGELISTA DA ROCHA, em desfavor de ORESTE CÂNDIDO DE OLIVEIRA, SOLANGE ALVES DOMINGUES, WAGNER RODRIGUES LOMBLEM e MARIA APARECIDA LOPES LOMBLEM; no valor de **R\$19.477,41**; tudo conforme mandado arquivado nesta circunscrição. Dou Fé. O Oficial Subst.

Consulte a autenticidade desta certidão em: <https://4rgoiania-go.sistemaasgard.com.br/#/validar-assinatura>, utilizando o código de verificação ZMQS-Y7N7-6CEC-F8TD.



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



ESTADO DE GOIÁS COMARCA DE GOIÂNIA  
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO  
Rua 72 esquina com a rua 14, Qd. C-16, Lt 12/15, nº48, 4º andar  
Ed. QS Tower Office, Jardim Goiás, CEP: 74.810-180 Goiânia/GO  
Telefone: (062) 3995-0444 E-mail: atendimento@4registro.com.br

## CERTIDÃO DE MATRÍCULA

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica da matrícula nº **23.076**, Livro 2 desta serventia, nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6015 de 1973.

ASSINADA DIGITALMENTE EM 05/09/2024 POR Simone Pereira Soares -  
030.559.361-75

Emolumentos:	R\$ 74,97
Taxa Judiciária:	R\$ 18,29
Fundos:	R\$ 15,94
ISSQN:	R\$ 3,77
Total:	R\$ 112,97



Selo eletrônico:

00532409023081626800205

Consulte em: <https://see.tjgo.jus.br/buscas>

Lei 19.191/15, art. 15:

§ 4º Constitui **condição necessária** para os atos de registro de imóveis a demonstração ou declaração no instrumento público a ser registrado do **recolhimento integral das parcelas** previstas no § 1º deste artigo, com base de cálculo na Tabela XIII da Lei no 14.376, de 27 de dezembro de 2002, do Estado de Goiás, inclusive na hipótese de documento **lavrado em outra unidade da Federação**.

§ 5º Para o registro na matrícula do imóvel de ato resultante de instrumento público **lavrado fora da comarca** de sua localização, deverá haver o **prévio abono do sinal público** do signatário do instrumento por tabelionato de notas da comarca do registro, efetivado por **reconhecimento de firma**.

Consulte a autenticidade desta certidão em: <https://4tgoiania-go.sistemaasgard.com.br/#/validar-assinatura>, utilizando o código de verificação ZMQS-Y7N7-6CEC-F8TD.



**MAURO DO CARMO MESSIAS**  
Avaliação patrimonial de bens móveis e imóveis



**MAURO DO CARMO MESSIAS**  
Avaliação patrimonial de bens móveis e imóveis



Date: 10-04-2018

Fire Department  
Bureau of Fire Prevention  
9 Metro Tech Center  
Brooklyn, NY 11201-3857

Dear Sir/Madam:

I am pleased to recommend Mauro Do Carmo Messias to apply for a  
(Applicant's name)

Certificate of Fitness for S-78 Inspection, Cleaning & testing of Smoke Detectors  
(Type of Certificate of Fitness)

He/she has 2 years of experience and will be working at:  
(years, months)

Various Buildings throughout the Five Boroughs of New York City  
(Address of building where certificate is to be used)

Applicant is of GOOD CHARACTER and is PHYSICALLY ABLE to perform the functions required by the holder of the Certificate of Fitness.

Phil Mishen  
(Printed name of Employer)

as Vice President  
(Employer's title)

Philip Mishen  
(Signature of Employer)





**MAURO DO CARMO MESSIAS**  
Avaliação patrimonial de bens móveis e imóveis



**MAURO DO CARMO MESSIAS**  
Avaliação patrimonial de bens móveis e imóveis



**Pontifícia Universidade Católica de Goiás**

O Reitor da PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS,  
no uso de suas atribuições, tendo em vista a conclusão do curso de  
**DIREITO**  
e a outorga do grau de BACHAREL, em 25 de fevereiro de 2011, a  
*Mauro do Carmo Messias,*  
brasileiro, nascido em Buriú Alegre – Estado de Goiás, em 07 de setembro de 1958,  
cédula de identidade n. 545.358-SESP/GO,  
confere-lhe o presente diploma.  
Goiânia, 02 de maio de 2011.

*W. L. P. Amado*  
Prof. Nelson Stênio Amado  
Reitor

*Sônia M. Gomes Souza*  
Prof.ª Sônia Margarida Gomes Pessa  
Prof. Assistente de Graduação

*Diplomado*

