



Processo nº : 5111306-50.2021.8.09.0025

Polo Ativo : Condomínio Edifício Tangaraí Center

Polo Passivo: Luiz Flavio Rodrigues Monteiro (aqjcz9f4wzcbf4r4zq)

Mandado Nº: 6004126 - Luiz Flavio Rodrigues Monteiro

Status: **CUMPRIDO**

02 Locomoções urbanas

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos 12 de novembro de 2025, às 09h03min, em cumprimento do mandado/processo supramencionado, compareci no imóvel de matrícula nº: 61.021, com endereço: (Sala comercial 107 no edifício Itagarai - Centro <https://maps.app.goo.gl/QqiGRNgSxhPX-TuVZ6>), e ali, **após** a vistoria do bem, bem como a pesquisas de preço, efetuadas junto a corretores de imóveis de Caldas Novas no Setor Oeste (no dia 12 de novembro de 2025), **PROCEDI** a avaliação, nos seguintes termos:

Descrição do Bem Avaliado e Demais Características: Trata-se de uma sala comercial com metragem de 20,18 m² (ver metragem do imóvel na certidão de matrícula), dentro do edifício Tangaraí Center, de localização privilegiada, entretanto, poucas lojas funciona o local devido à baixa movimentação no interior da galeria, a sala avaliada é a última sala ao lado direito ao entrar nas escadas do edifício/galeria, sendo realizada a avaliação indireta, não sendo feita avaliação interna, visto que, a sala estava trancada, contudo, pela localização, metragem e onde a sala está inserida, este oficial possuiu todos os elementos para proceder a avaliação.

Valor da Avaliação: Avalio o bem, com todas as suas características, sem levar em consideração eventuais dívidas de IPTU/outros débitos em **R\$ 30.000,00** (Trinta Mil reais)

Método Avaliativo/Fonte de pesquisa: Comparativo Direto de mercado, com vistoria indireta do bem/sem entrar no seu interior. Pesquisa junto a corretores de imóveis da cidade de Caldas Novas, outros Avaliadores Judiciais da comarca, outras avaliações judiciais, proprietários de imóveis da cidade/região.

Outras Observações: Segue fotografias coloridas do bem, feitas por este servidor no dia da vistoria do bem avaliado, bem como imagens retiradas do Google Maps.

Caldas Novas 13 de novembro de 2025.

Diogo Teruel Neto
Oficial de Justiça - Avaliador

02 Locomoções urbanas



CARTÓRIO
LEANDRO FÉLIX

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DE GOIÁS
REGISTRO DE IMÓVEIS, 1º TABELIONATO DE NOTAS E
TABELIONATO E OFICIALATO DE REGISTRO DE CONTRATOS MARÍTIMOS
COMARCA DE CALDAS NOVAS - GO

Leandro Félix de Sousa - Oficial Registrado e Tabelião

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA

Leandro Félix de Sousa Oficial do Registro
de Imóveis de Caldas Novas Município do
Estado de Goiás, na forma da Lei, etc...

CERTIFICO, que a presente é reprodução autêntica do Livro 02, Ficha 01, de Registro Geral, matrícula nº 61.021, CNM nº 028357.2.0061021-38, e foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art.19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art.41 da Lei 8.935 de 18/11/1994 e está conforme o original **IMÓVEL: UMA SALA nº 107**, situada no terreno I superior, do "EDIFÍCIO TANGARÁ CENTER", contendo: 01 banheiro, com área total construída de 29,87m², sendo 20,81m² de área privativa; 9,06m² de área comum; e, fração ideal de 7,46m² ou 2,1748% da área do lote de terras nº 07, da quadra 11, sito à Rua Ilídio Lopes, Centro, nesta cidade, com área de 346,00m². **PROPRIETÁRIA: TANGARÁ INCORPORAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 73.812.224/0001-71, com sede nesta cidade. **TÍTULO AQUISITIVO: Registro nº 3-23.203, fls. 84, Livro 2-CA, desta Serventia.** Dou fé. O Oficial.

R1-61.021 - Caldas Novas, 06 de março de 2007. **VENDA-** Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no 1º Tabelionato de Notas desta cidade, Livro 560, fls. 174/175, em 06/02/2007; a proprietária acima qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula para **JULIO CESAR RESENDE DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, comerciante, CI nº M-949.942 SSP/MG, CPF nº 590.536.151-72, residente e domiciliado nesta cidade; pelo preço de R\$ 4.100,00. Consta da escritura o pagamento do ISTI, sobre a avaliação de R\$ 11.384,86, bem como a apresentação ao Tabelião das Certidões exigidas pela legislação. Está consignado na escritura acima aludida que o imóvel objeto deste registro está contabilmente lançado no ativo circulante e não consta, nem constou do ativo permanente da empresa, nos termos do que preconiza o artigo 16, da Portaria conjunta PGFN/RFB nº 3, de 22/11/2005. Dou fé. O Oficial.
EMOLUMENTOS R\$ 130,85 + T.J. R\$ 7,01

Av2-61.021 - Protocolo: 189.681, Data Entrada: 23/12/2016. **CCI** - Certifico que, nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no 1º Tabelionato de Notas desta cidade, Livro 969, fls. 092/095, em 22/12/2016 e documento emitido pela municipalidade local; procedo esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade, no CCI sob o nº 51613. Emolumentos: R\$ 37,79; Taxa Judiciária: R\$ 12,64; ISS: R\$ 1,89; Fundos Estaduais: R\$ 14,74; Total: R\$ 67,06. Caldas Novas, 29 de dezembro de 2016. Dou fé. O Oficial.

Av3-61.021 - Protocolo: 189.681, Data Entrada: 23/12/2016. **NÚMERO OFICIAL** - Certifico que, nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no 1º Tabelionato de Notas desta cidade, Livro 969, fls. 092/095, em 22/12/2016, procedo a esta averbação para constar que o Número Oficial do Edifício constante do imóvel da presente matrícula é **041**. Emolumentos: R\$ 22,32; ISS: R\$ 1,12; Fundos Estaduais: R\$ 8,72; Total R\$ 32,16. Caldas Novas, 29 de dezembro de 2016. Dou fé. O Oficial.

R4-61.021 - Protocolo: 189.681, Data Entrada: 23/12/2016. **VENDA-** Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no 1º Tabelionato de Notas desta cidade, Livro 969, fls. 092/095, em 22/12/2016; o proprietário acima qualificado, vendeu o imóvel objeto desta matrícula para o Sr. **LUIZ FLAVIO RODRIGUES MONTEIRO**, brasileiro, divorciado, gráfico, CI nº 1240256 2ª Via DGPC/GO, CPF nº 262.635.641-72, residente e domiciliado nesta cidade; pelo preço de R\$ 20.000,00. Consta da escritura o pagamento do ISTI, bem como a apresentação ao Tabelião das Certidões exigidas pela legislação. Emolumentos: R\$ 218,80; ISS: R\$ 10,94; Fundos Estaduais: R\$ 85,33; Total: R\$ 315,07. Caldas Novas, 29 de dezembro de 2016. Dou fé. O Oficial.

nº controle: 42454.24172.7A724.85F4942

Certidão - Pedido nº 264.379 - Selo Digital: 00102507213000734420174
Rua Antônio Coelho de Godoy, nº 349 - Centro - Cep: 75660-045 - Caldas Novas - GO
Fone: (64) 3453-1521 - Whatsapp: (64) 99320-5469

site: www.cartorioleandrofelix.com.br - e-mail: atendimento@cartorioleandrofelix.com.br

Documento Certificado Digitalmente
RONDINERU GONDIM DE
SOUSA-87858037153

Página: 1 de







PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Comarca de Caldas Novas - GO

