27/10/2026

Número: **0804519-95.2017.8.14.0301**

Data Autuação: **13/03/2017**

Classe: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**
Órgão julgador: **1ª Vara do Juizado Especial Cível de Belém**
Última distribuição : **03/04/2017**
Valor da causa: **R$ 35.173,34**
Assuntos: **Despesas Condominiais, Direitos / Deveres do Condômino, Multa**
Nível de Sigilo: **0 (Público)**
Justiça gratuita? **SIM**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
CONDOMINIO DO EDIFICIO D PEDRO I (EXEQUENTE)	CID BENEDITO SACRAMENTO CUNHA (ADVOGADO) ALINE CRISTINE SARMENTO PINHEIRO (ADVOGADO)
MARLENE DA COSTA GUIMARAES (EXECUTADO)	AMANDA VITORIA FONSECA VASCONCELOS (ADVOGADO) JOSE RAIMUNDO FARIAS CANTO (ADVOGADO)

Outros participantes	
NONATO HERGTON MOUZINHO GUIMARAES (TERCEIRO INTERESSADO)	MARA CRISTINA DO NASCIMENTO SANTIAGO (ADVOGADO)
BANCO DO BRASIL SA (INTERESSADO)	

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
156508169	11/09/2025 12:33	MARLENE DA COSTA GUIMARAES Auto de Avaliação 01	Devolução de Mandado

Exequente: Condomínio do Edifício D. Pedro I
Executada: Marlene da Costa Guimarães

AUTO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL

Bem imóvel: Apartamento 208 do Bloco G do Edifício Dom Pedro I, com área privativa total de 74,30m², sendo que não foi anexada ao mandado a respectiva Certidão de Registro em Cartório de Imóvel.

Localização: O imóvel objeto da diligência situa-se à **Rua Arcipreste Manoel Teodoro, n.º 359, Edifício Dom Pedro I, Bloco G, Apto. 208, Batista Campos, Belém,** no perímetro compreendido entre a Travessa São Pedro e a Travessa dos Tupinambás.

Escopo: Versa a presente avaliação sobre a determinação do valor de mercado do bem imóvel acima identificado. Entende-se por valor de mercado de um bem: a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes.

I – PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS AVALIATÓRIOS:

Deu-se através da pesquisa, análise e comparação de bens imóveis similares encontrados em sites *on line* (https://www.olx.com.br/; https://www.mercadolivre.com.br/, entre outros, por exemplo). Significa dizer que, para a presente avaliação foi utilizado o **Método Comparativo de Dados de Mercado**.

Quanto à metodologia, utilizou-se o **Princípio da Proporcionalidade** (*Proportion Principle*) em relação às ofertas de bens similares encontradas nos sites (conforme já explanado acima), bem como, o **Princípio da Prudência** (*Prudence Principle*), onde os valores a serem adotados pelo avaliador devem ser os mais conservadores, a fim de possibilitar maior liquidez possível ao bem avaliado.

II – VISTORIA:

No dia 18/07/2025, às 08:40h, compareci à portaria do Condomínio do Edifício Dom Pedro I, onde fui atendido pelo Sr. José Pereira Ferreira (agente de portaria), informando que a executada ainda estaria em casa, bem como que o interfone dela não estaria funcionando, razão pela qual, permitiu meu ingresso.

Ao chegar na unidade condominial desejada (Apto. 208 do Bloco G), consegui escutar claramente sons vindos do interior do imóvel: televisão; água na pia da cozinha; passos e vozes. Sendo assim, toquei a campainha porém, para minha surpresa, ninguém veio até a porta me atender.

Este documento foi gerado pelo usuário 990.***.***-68 em 27/10/2026 13:19:17
Número do documento: 25091112331911100000141225270
https://pje.tjpa.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091112331911100000141225270
Assinado eletronicamente por: CELIO AUGUSTO OLIVEIRA SIMOES - 11/09/2025 12:33:19

27/10/2026

Número: **0804519-95.2017.8.14.0301**

Data Autuação: **13/03/2017**

Classe: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**
Órgão julgador: **1ª Vara do Juizado Especial Cível de Belém**
Última distribuição : **03/04/2017**
Valor da causa: **R$ 35.173,34**
Assuntos: **Despesas Condominiais, Direitos / Deveres do Condômino, Multa**
Nível de Sigilo: **0 (Público)**
Justiça gratuita? **SIM**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
CONDOMINIO DO EDIFICIO D PEDRO I (EXEQUENTE)	CID BENEDITO SACRAMENTO CUNHA (ADVOGADO) ALINE CRISTINE SARMENTO PINHEIRO (ADVOGADO)
MARLENE DA COSTA GUIMARAES (EXECUTADO)	AMANDA VITORIA FONSECA VASCONCELOS (ADVOGADO) JOSE RAIMUNDO FARIAS CANTO (ADVOGADO)

Outros participantes	
NONATO HERGTON MOUZINHO GUIMARAES (TERCEIRO INTERESSADO)	MARA CRISTINA DO NASCIMENTO SANTIAGO (ADVOGADO)
BANCO DO BRASIL SA (INTERESSADO)	

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
156508172	11/09/2025 12:33	MARLENE DA COSTA GUIMARAES Auto de Avaliação 02	Devolução de Mandado

atual do interior do imóvel (*layout*) e/ou seu respectivo estado de conservação.

Por isso, retornei à portaria condominial, no entanto a única informação válida que o aludido agente de portaria (Sr. José Pereira Ferreira) soube contribuir foi a de que a debatida unidade condominial dispunha de 01 (uma) vaga de garagem.

Assim, por ausência de verificação *in loco,* bem como pela inexistência de juntada de Certidão do respectivo Cartório de Registro de Imóveis, conforme já devidamente narrado acima, adotarei a única informação contida no mandado, qual seja, a área do imóvel discutido (74,30m²), aliado ao fato do dito imóvel possuir 01 (uma) vaga de garagem (consoante informação prestada pelo Sr. José Pereira Ferreira – agente de portaria).

Localização:

O imóvel encontra-se em via estreita (Rua Arcipreste Manoel Teodoro), de mão única, asfaltada, com alto fluxo de veículos, em localização privilegiada no bairro de Batista Campos (centro da cidade, conhecida comumente por "área nobre") muito próximo de um shopping center (Shopping Pátio Belém) e de supermercados de grande porte (ASSAÍ; e Líder), sendo servido por diversas linhas de transporte urbano. Não tive informações pormenorizadas a respeito do restante da estrutura condominial, sendo que o condomínio não apresenta piscina, saúna e o Bloco G (objeto da diligência) sequer possui elevador, aparentando padrão mediano para baixo, especialmente considerando o bairro e as imediações.

III – AVALIAÇÃO:

Desta feita, pesquisando ofertas de imóveis e tomando por base os critérios e detalhes já ao norte explanados, **AVALIO o presente imóvel no valor de R$-350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais).**

IV – ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a esclarecer, encerro o presente auto de avaliação que conta com 02 (duas) folhas impressas de um só lado, devidamente rubricadas, sendo esta última datada e assinada.

Belém, 18 de julho de 2025.

Célio Augusto Oliveira Simões
Oficial de Justiça Avaliador

Este documento foi gerado pelo usuário 990.***.***-68 em 27/10/2026 13:21:48
Número do documento: 25091112331948200000141225273
https://pje.tjpa.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091112331948200000141225273
Assinado eletronicamente por: CELIO AUGUSTO OLIVEIRA SIMOES - 11/09/2025 12:33:19

DrCalc.net Índices e Cálculos na Web Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R$ 350.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	INPC-IBGE - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/07/2025 a 01/10/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	457 dias	1,048355
Percentual correspondente	457 dias	4,835498 %
Valor corrigido para 01/10/2026	(=)	R$ 366.924,24
Sub Total	(=)	R$ 366.924,24
Valor total	**(=)**	**R$ 366.924,24**

Retornar Imprimir