



CERTIDÃO

Processo n.º 0039613-63.2018.8.17.2001
ID 206673072

Certifico que, em cumprimento ao mandado retro, distribuído a este Oficial de Justiça por ordem do(a) MM. Juiz(a) da Seção B da 7ª Vara Cível da Capital, dirigi-me, às 10h00min do dia 13/06/2025, ao endereço ali indicado, qual seja, Rua Raul Pompeia, 167, Bloco D, ap. 205, Arruda, Recife/PE, local onde procedi com a diligência acompanhado pela Síndica, Sra. Emilia Maia e pelo ora Executado, Sr. Ricardo Jose Santa Rosa, ambos os quais haviam sido contatados anteriormente no sentido de agendar a diligência.

Uma vez no local, pude adentrar, percorrer e vistoriar o imóvel. Constatei se tratar de bem em razoável estado de conservação, embora em aparente desuso há certo tempo, motivo pelo qual demanda manutenção / reparos elétricos, hidráulicos e estéticos (como troca de tomadas deterioradas, limpeza, instalação de apetrechos sanitários, conforme fotografias obtidas no momento da diligência).

Não foram verificadas rachaduras ou danos extensos ao imóvel, nem danificações relevantes ao piso ou teto daquela unidade, mas o síndico narrou se tratar de condomínio com risco de desabamento, embora não haja interdição vigente no local – o que talvez devesse motivar uma avaliação a ser realizada pelos avaliadores especialistas da Central de Mandados, uma vez se tratar de fator inafastável, o qual demanda um conhecimento técnico específico, que teria o condão de descaracterizar a típica avaliação pelas quantias operadas pelo mercado. Não obstante, considerei então, para a avaliação, o método comparativo direto, obtendo informações sobre o preço do m2 na área, obtenção de outra(s) avaliações-paradigma no mesmo condomínio e a consideração das informações sobre o imóvel e sobre o condomínio. Previamente à visita, procedi com pesquisa de mercado por imóveis os quais pudessem ser utilizados como referência para a comparação de valores. Muito embora seja possível utilizar bens localizados em outras edificações para estabelecer uma conexão analógica, é preferível encontrar unidades idênticas consignadas no mesmo empreendimento imobiliário, uma vez que os elementos variáveis (metragem, eventuais áreas de lazer, número de vagas de garagem, posicionamento do imóvel na mesma via, confrontações, relação



nascente/poente) impactam diretamente no valor do metro quadrado, em especial no que se refere a imóveis com risco de queda, como se trata o bem ora avaliado, conforme petição de ID 198784631. No entanto, não foram encontrados anúncios de apartamentos à venda no mesmo condomínio. Considerando o estado do imóvel, considerou-se o preço para metro quadrado da região, ao qual foi aplicado um deságio de 20% em decorrência do risco de queda e mais 10% em virtude dos reparos necessários ao estado de utilização. Encontrei, ainda, avaliação que alcançou valor semelhante realizada em penhora efetuada recentemente nos autos do processo 0040849-50.2018.8.17.2001, sob o ID 206003203, onde se avaliou apartamento igual (embora internamente disposto de outra forma) no mesmo condomínio, procedimento esse o qual se utilizou como referência direta. Dessa forma, foi avaliado o bem imóvel, no estado em que se encontra considerando as danificações internas e externas em R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais).

Por fim, nomeei como depositário e intimei o próprio Executado que ali se encontrava, Sr. Ricardo José Santa Rosa, inscrito no CPF/MF sob o número 215.158.914-53. Não constou no mandado e o Executado não informou sobre a existência de eventual cônjuge a ser intimada(o) / regime de bens e onde seria encontrada(o), razão pela qual não se procedeu com essa parte da determinação.

Portanto, tendo em vista os fatos narrados supra, devolvo o presente mandado **PLENAMENTE CUMPRIDO**. O referido é verdade e dou fé.

Recife, 13 de junho de 2025.



LEONARDO NEVES ALMEIDA
Matrícula 185.355-4



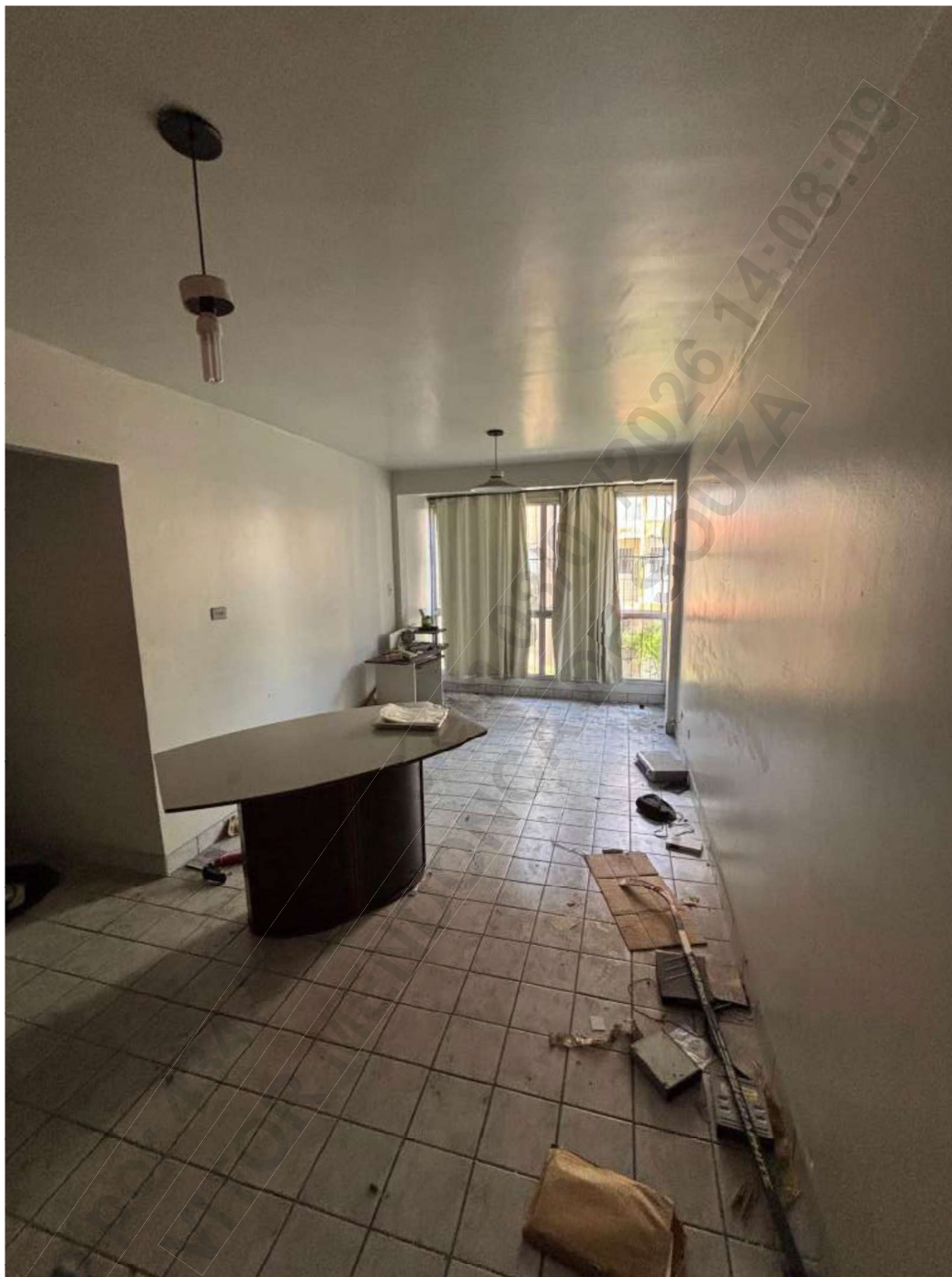


Este documento foi gerado pelo usuário 434.***-66 em 08/07/2026 14:08:09

Número do documento: 25061313554789700000201908886

<https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061313554789700000201908886>

Assinado eletronicamente por: LEONARDO NEVES ALMEIDA - 13/06/2025 13:55:48

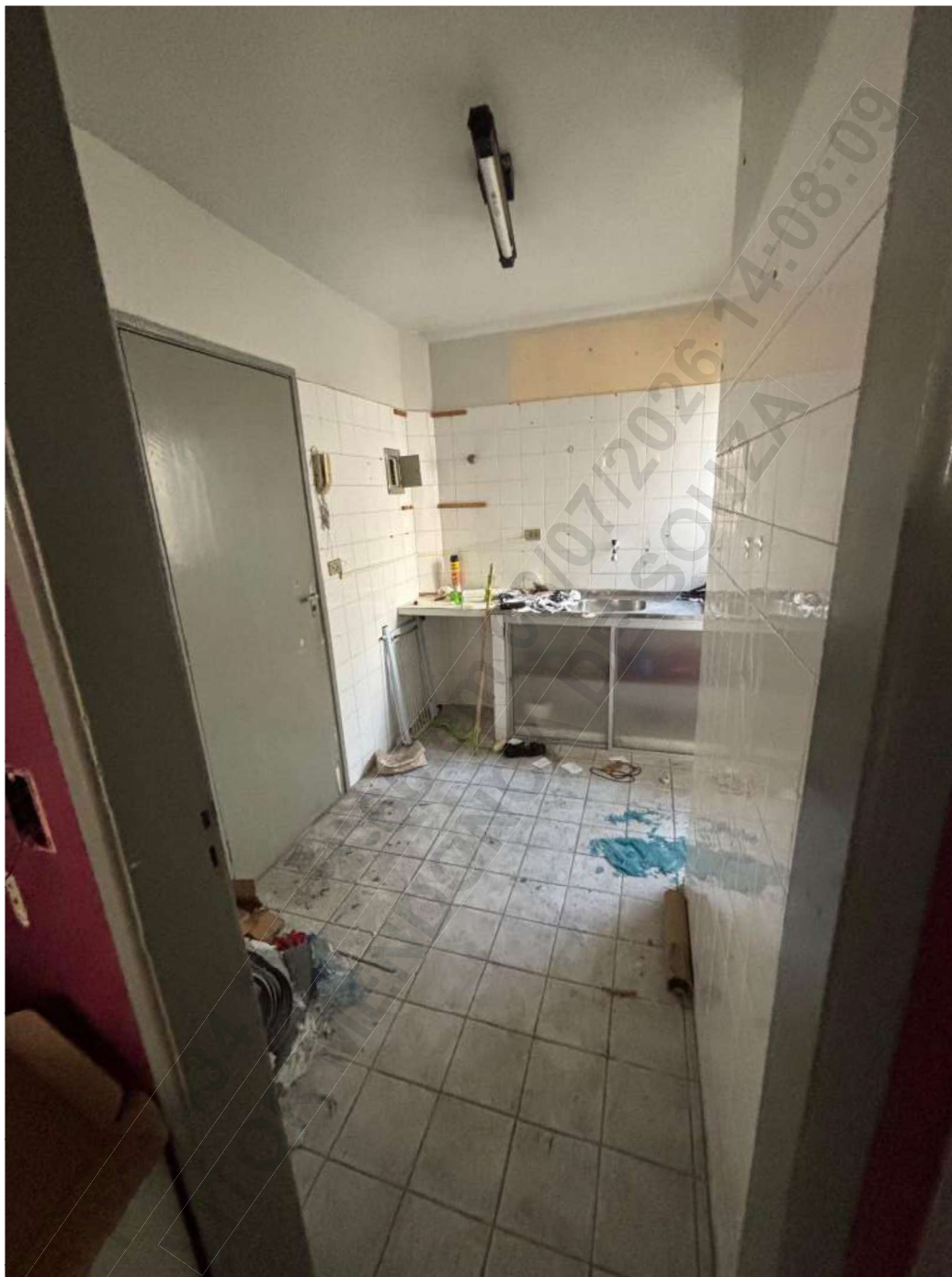


Este documento foi gerado pelo usuário 434.***.***-66 em 08/07/2026 14:08:09

Número do documento: 25061313554789700000201908886

<https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061313554789700000201908886>

Assinado eletronicamente por: LEONARDO NEVES ALMEIDA - 13/06/2025 13:55:48



Este documento foi gerado pelo usuário 434.***-66 em 08/07/2026 14:08:09

Número do documento: 25061313554789700000201908886

<https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061313554789700000201908886>

Assinado eletronicamente por: LEONARDO NEVES ALMEIDA - 13/06/2025 13:55:48





Este documento foi gerado pelo usuário 434.***-66 em 08/07/2026 14:08:09

Número do documento: 25061313554789700000201908886

<https://pje.cloud.tje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061313554789700000201908886>

Assinado eletronicamente por: LEONARDO NEVES ALMEIDA - 13/06/2025 13:55:48





Gerado por 434.***-66 em 08/07/2026 14:08:09
VITOR M. DE SOUZA



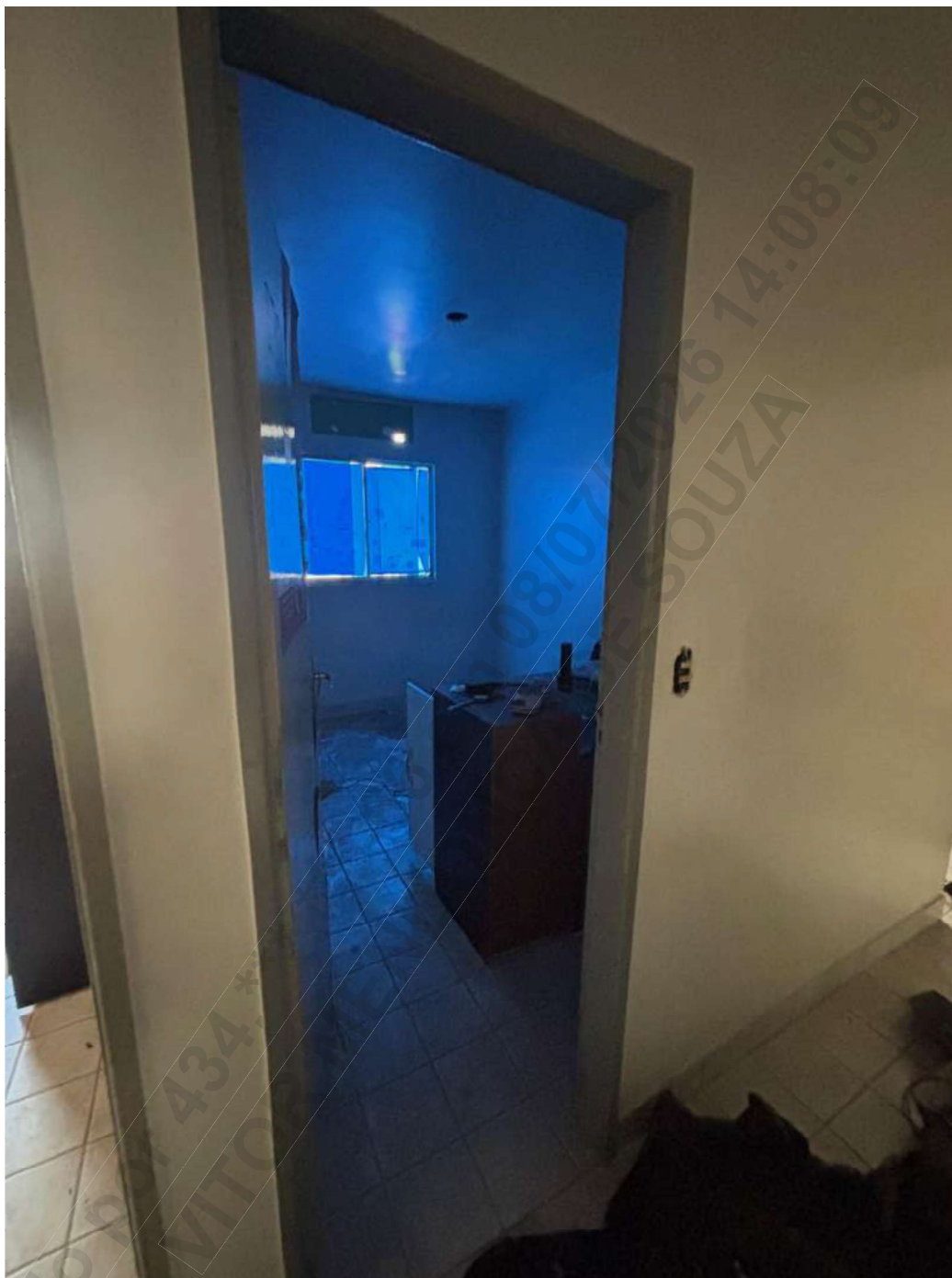


Este documento foi gerado pelo usuário 434.***-66 em 08/07/2026 14:08:09

Número do documento: 25061313554789700000201908886

<https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061313554789700000201908886>

Assinado eletronicamente por: LEONARDO NEVES ALMEIDA - 13/06/2025 13:55:48

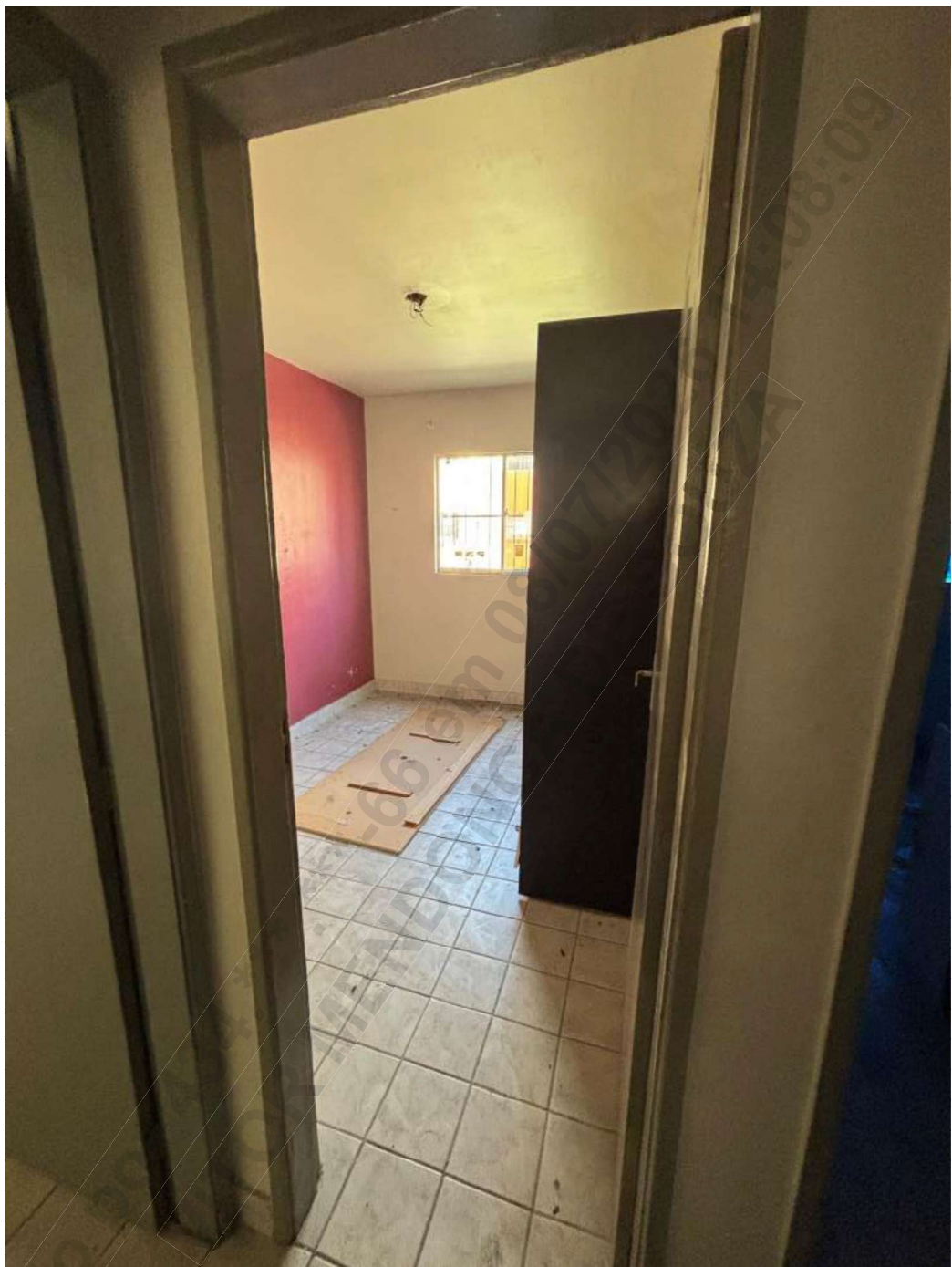


Este documento foi gerado pelo usuário 434.*-66 em 08/07/2026 14:08:09

Número do documento: 25061313554789700000201908886

<https://pje.cloud.tje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061313554789700000201908886>

Assinado eletronicamente por: LEONARDO NEVES ALMEIDA - 13/06/2025 13:55:48



Este documento foi gerado pelo usuário 434.***-66 em 08/07/2026 14:08:09

Número do documento: 25061313554789700000201908886

<https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061313554789700000201908886>

Assinado eletronicamente por: LEONARDO NEVES ALMEIDA - 13/06/2025 13:55:48



Este documento foi gerado pelo usuário 434.***-66 em 08/07/2026 14:08:09

Número do documento: 25061313554789700000201908886

<https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061313554789700000201908886>

Assinado eletronicamente por: LEONARDO NEVES ALMEIDA - 13/06/2025 13:55:48



Este documento foi gerado pelo usuário 434.***-66 em 08/07/2026 14:08:09

Número do documento: 25061313554789700000201908886

<https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061313554789700000201908886>

Assinado eletronicamente por: LEONARDO NEVES ALMEIDA - 13/06/2025 13:55:48

09:42 - 12/06



Tribunal de Justiça de Pernambuco
Poder Judiciário

DIRETORIA CÍVEL DO 1º GRAU

Avenida Desembargador Guerra Barreto - Fórum do Recife, S/N, Ilha Joana Bezerra, RECIFE - PE - CEP: 50080-900

Seção B da 7ª Vara Cível da Capital
Processo nº 0039613-63.2018.8.17.2001
EXEQUENTE: CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL CHATEAU
EXECUTADO(A): RICARDO JOSE SANTA ROSA

MANDADO DE PENHORA

O(A) Exmo.(a) Sr.(a) Juiz(a) de Direito da Vara Cível acima epigrafada, em virtude de lei, MANDA que o(a) Senhor(a) Oficial(a) de Justiça, em cumprimento ao presente, extraído do processo acima indicado, dirija-se ao local indicado ou onde lhe for apontado, jurisdição desta Comarca ou contígua, e depois de preenchidas todas as formalidades legais, **PROCEDA À PENHORA E AVALIAÇÃO** dos bens indicados pelo credor na petição inicial (se houver), ou de bens penhoráveis de propriedade da(o)s executada(o)s, segundo a ordem estabelecida no artigo 835 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, tudo conforme decisão/despacho prolatada(o), em anexo, e diante da petição, cujo teor pode ser consultado por meio do endereço eletrônico fornecido neste documento.

Valor do Debito: R\$ 45.502,75 (quarenta e cinco mil, quinhentos e dois reais e setenta e cinco centavos).

Descrição do Bem: Imóvel de Matrícula nº 3689 do tipo Apartamento nº 205, localizado no 1º pavimento do BLOCO "D" do Conjunto Habitacional PARQUE RESIDENCIAL CHATEAU, situado à rua Raul Pompeia, nº 167, no Arruda, com 73,31m² de área privativa.

Advertência(s): Recaiando a penhora sobre bem imóvel ou direito real sobre imóvel, deverá ser intimado o(s) cônjuge(s) da(o)s executada(o)s, salvo se forem casados em regime de separação absoluta de bens. (art. 842, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015).

Observações ao Oficial de Justiça do Despacho ID 199555387 e da Petição ID 194469379, em parte: "...deferida a ordem de arrombamento acaso se faça estritamente necessária." e "...agendar a diligência com as partes interessadas, sendo que a síndica o aguardará na sede do Condomínio para acompanhar a diligência: Ricardo José Santa Rosa – telefone (81) 98733.0217 Emília Maia (síndica) – telefone (81) 99711.5667"

Obs.: O presente processo tramita de forma eletrônica através do sistema PJe. Independentemente de cadastro prévio, a parte/advogado poderá realizar consulta através do seguinte endereço eletrônico: <https://www.tjpe.jus.br/contrafe1g>
Toda a tramitação desta ação deverá ser feita através do referido sistema, sendo necessária a utilização de Certificação Digital. As instruções para cadastramento e uso do sistema podem ser obtidas através do seguinte endereço na internet: <http://www.tjpe.jus.br/web/processo-judicial-eletronico/cadastro-de-advogado>

Destinatário(s):

Nome: RICARDO JOSE SANTA ROSA

Endereço: R RAUL POMPEIA, 167, BLOCO 'D' - APT. 205, ARRUDA, RECIFE - PE - CEP: 52120-050

Eu, ITALO JORGE CAVALCANTI DE ALBUQUERQUE NUNES, o digitei e o submeto à conferência e assinatura(s). RECIFE, 29 de maio de 2025.

Conferido por Supervisor da
Diretoria Cível do 1º Grau

Juiz(a) de Direito
(Assinado eletronicamente)

Para preenchimento pelo destinatário

Assinatura:

CPF: 215.158.914-53

Telefone atualizado: 81 987330217

ADVERTÊNCIA: a ofensa, através de palavras ou atos, que redunde em vexame, humilhação, desprestígio ou irreverência ao oficial de justiça poderá configurar o crime de desacato. (Instrução Normativa nº 9/2006, art. 41.)

A validade da assinatura deste documento poderá ser confirmada na página do Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco: www.tjpe.jus.br – PJe-Processo Judicial Eletrônico – Consulta Documento [<https://pje.tjpe.jus.br/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>], utilizando o número do documento (código de barras) abaixo identificado.

Assinado eletronicamente por: DILZA CHRISTINE LUNDGREN DE BARROS
02/06/2025 08:49:16
<https://pje.cloud.tjpe.jus.br/443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>
ID do documento: 206673072



25060208491641300000200235194

imprimir



AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

PROCESSO Nº 0039613-63.2018.8.17.2001

EXEQUENTE: CONDOMINIO PARQUE RESIDENCIAL CHATEAU

EXECUTADO: RICARDO JOSE SANTA ROSA

Aos 13 dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e 2025 (13/06/2025) nesta cidade do Recife, Estado de Pernambuco, República Federativa do Brasil, em cumprimento a determinação do MM. Juiz de Direito, nos autos do processo em epígrafe, dirigi-me ao endereço constante no respeitável Mandado, eu OFICIAL(A) DE JUSTIÇA, infra assinado(a), depois de cumpridas as formalidades legais, procedi com a penhora de bens abaixo descritos, de propriedade do(a) executado(a) para garantir a execução (art. 831 e subsequentes do NCPC):

- Apartamento n. 205, localizado no 1º pavimento, do BLOCO "D", do Conjunto Habitacional Parque Residencial Chateau, situado à Rua Raul Pompéia, n. 167, no Arruda, composto de varanda, sala, três quartos sociais, circulação, WC social, cozinha, quarto de empregada, área e WC de serviço, com 73,31m² de área privativa, 5,25375m² de área comum, 78,56375m² de área total, correspondendo-lhe uma fração ideal equivalente a 0,00625, do terreno próprio, inscrito na prefeitura da cidade do Recife: -2.1340.235.02.0450.0109.2, tudo conforme Registro Geral sob a matrícula 3689;

- Sobre o qual se têm a destacar:

A varanda e sala foram integrais, o WC social não tem pia e vaso sanitário. Piso, janelas, paredes e teto em bom estado de conservação, com necessidade de pequenos reparos. WC de serviço não possui chuveiro, assim como o WC social.

- Avaliado, conforme o Despacho de ID 199555387, em atenção ao petítório de ID 198784631, ambos oriundos do processo em referência, no importe de R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais).

Procedida a penhora entreguei os ditos bens em mãos do Sr.(a) Ricardo José Santa Rosa

com endereço a

Rua Raul Pompéia, 167, Bloco "D", ap. 205, Arruda, Recife/PE, o(a)

qual aceitou o encargo de fiel depositário(a), obrigando-se a guardá-los, sob as penas da Lei, e deles não abrir mãos até ulterior deliberação deste Douto Juízo. Certifico outrossim, que INTIMEI o(a) executado(a) da PENHORA e de que poderá, querendo, em 15 (quinze) dias, EMBARGAR. E para constar, lavrei o presente auto que depois de lido e achado conforme, vai devidamente assinado pelo(a) executado(a), depositário(a) e por este(a) Oficial(a) de Justiça. Dou fé. Recife, 13 de junho de 2025.

EXECUTADO(A): +

DEPOSITÁRIO(A): +

Oficial(a) de Justiça

