



Tribunal de Justiça do Estado de Roraima
Comarca de Boa Vista
Central de Mandados

CERTIDÃO

Processo: 0814806-29.2021.8.23.0010

Parte: SPE CONDOMINIO RESIDENCIAL ILHAS GREGAS LTDA

Mapa: <https://plus.codes/67JXQ7V8+J3> (2°47'38.74"N 60°44'5.22"W)

Certifico e dou fé que, em 13/04/2026 em cumprimento ao mandado expedido nos autos do processo nº 0814806-29.2021.8.23.0010, procedi à AVALIAÇÃO no dia 13/04/2026 do seguinte bem:

Lote de terras nº 195, situado no Condomínio Residencial Ilhas Gregas, zona 15, bairro Cidade Satélite, nesta cidade.

Conforme descrito no mandado, o imóvel possui área de 124,95 m², com as seguintes dimensões:

- **frente e fundos medindo: 7,35 metros**
- **laterais medindo: 17,00 metros.**

Em vistoria realizada no local, verifico que o imóvel encontra-se inserido em loteamento com infraestrutura básica, composto por arruamento asfaltado e rede elétrica, apresentando ainda baixa densidade construtiva e estágio inicial de consolidação urbana.

Registre-se, ainda, que, embora o empreendimento possua organização mínima, não foram identificados equipamentos de lazer estruturados ou melhorias urbanísticas relevantes, tais como praças, áreas de convivência ou espaços esportivos, elementos estes que, em geral, agregam valor e caracterizam residenciais fechados de padrão superior, não se verificando, portanto, diferencial concreto capaz de justificar valorização significativa em relação aos imóveis situados no entorno.

Para fins de avaliação, procedi à análise comparativa indireta com base em dados de mercado obtidos por meio de anúncios imobiliários na plataforma OLX, relativos a terrenos com características semelhantes na mesma região, destacando-se:

Terrenos utilizados como parâmetro (OLX):

Terreno com 360 m² por R\$ 160.000,00 → ~R\$ 444,00/m²

Terreno com 360 m² por R\$ 155.000,00 → ~R\$ 430,00/m²

Terreno com 367,5 m² por R\$ 138.000,00 → ~R\$ 375,00/m²



Terreno com 592 m² por R\$ 280.000,00 → ~R\$ 473,00/m²

Terreno com 360 m² por R\$ 145.000,00 → ~R\$ 402,00/m²

Registre-se que os elementos comparativos foram extraídos de anúncios públicos veiculados em plataforma digital de intermediação imobiliária (OLX), cujos links de acesso foram consultados no momento da avaliação, sendo passíveis de verificação mediante simples pesquisa na referida plataforma.

Os elementos comparativos indicam valores unitários situados na faixa aproximada de R\$ 375,00/m² a R\$ 473,00/m².

Registre-se, ainda, que o imóvel apresenta testada de apenas 7,35 metros, configurando lote com frente extremamente estreita e área reduzida (124,95 m²), inferior ao padrão predominante da região, onde os terrenos usualmente possuem cerca de 360 m² (12x30). Ou seja, trata-se de lote com área inferior à metade dos terrenos padrão do entorno, circunstância que limita o aproveitamento do solo, restringe a implantação de projetos arquitetônicos mais amplos e reduz sua atratividade no mercado, constituindo fator concreto de depreciação a ser considerado na formação do valor.

Diante de todo o exposto, e considerando a realidade mercadológica local, adoto o valor unitário de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por metro quadrado, valor este superior à média observada, fixado com base em juízo técnico de valoração, sem desconsiderar as limitações inerentes à metragem do imóvel e a ausência de diferenciais urbanísticos relevantes.

Assim, apuro o valor do bem em:

$$124,95 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 500,00 = \text{R\$ } 62.475,00$$

Certifico, ainda, que **citei/intimei** a parte executada SPE Condomínio Residencial Ilhas Gregas LTDA, na pessoa de seu representante legal, Sra. Racabe da Cunha Lima, a quem foi dado conhecimento do inteiro teor do mandado e da presente avaliação.

E, para constar, lavrei a presente, que segue devidamente assinada.

Link de acesso aos anúncios utilizados como parâmetro:

<https://rr.olx.com.br/oraima/terrenos/terreno-cidade-satelite-1440758320>

<https://rr.olx.com.br/oraima/terrenos/terreno-no-cidade-satelite-1477381376>

<https://rr.olx.com.br/oraima/terrenos/vende-se-terreno-bairro-cidade-satelite-1486439262>



<https://rr.olx.com.br/roraima/terrenos/murado-lote-12x30-cidade-satelite-murado-1487873033>

<https://rr.olx.com.br/roraima/terrenos/terreno-a-venda-cidade-satelite-boa-vista-1479204756>

Observação: durante o cumprimento do presente mandado foram incluídos 8 anexos.

LEANDRO SALES VERAS

Assinatura validada pelo sistema Mandamus/CNJ, em 14/04/2026 00:26:34

Certidão gerada de acordo com a Portaria nº 257, de 08/07/2020 (DJe nº 6719), e suas alterações, que implanta o Sistema Mandamus como ferramenta para o cumprimento de diligências.



ANEXO(S)

ANEXO 1





ANEXO 2





ANEXO 3





ANEXO 4





ANEXO 5





ANEXO 6





ANEXO 7

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE RORAIMA COMARCA DE BOA VISTA 6ª VARA CÍVEL - EXECUÇÃO CÍVEL - PROJUDI Fórum Advogado Sabral Pinto, 666 - 2º Piso - Centro - Boa Vista/RR - CEP: 69.301-386 - Fone: (95) 3198-4796 - E-mail: 6civildesidual@tjrj.jus.br	
MANDADO DE AVALIAÇÃO (CUSTAS A SEREM COBRADAS APÓS AVALIAÇÃO)	
Processo: 0814806-29.2021.8.23.0010	
Classe Processual: Cumprimento de sentença	
Assunto Principal: Rescisão do contrato e devolução do dinheiro	
Valor da Causa: : R\$37.608,29	
Requerente(s) BELSEN DE SOUZA KREMER Rua Joaquim Honorato Souza, 145 - Nova Canaa - BOA VISTA/RRDANUBIA MAGALHÃES RODRIGUES Rua Joaquim Honorato Souza, 145 - Nova Canaa - BOA VISTA/RR	
Requerido(s) SPE Condominio Residencial Ilhas Gregas LTDA Avenida Universo, 188 - Cidade Satélite - BOA VISTA/RR - CEP: 69.317-466 - Telefone: (95) 3623-5835/98118 5017/95-3625-8884	
PESSOA A SER CITADA/INTIMADA:	
Requerido(s) SPE Condominio Residencial Ilhas Gregas LTDA (CPF/CNPJ: 26.591.342/0001-17) Avenida Universo, 188 - Cidade Satélite - BOA VISTA/RR - CEP: 69.317-466 - Telefone: (95) 3623-5835/98118 5017/95-3625-8884	
124,95 m² o MM. Juiz ELVO PIGARI JÚNIOR, Titular da 6ª Vara Cível da Comarca de Boa Vista-RR, manda o Sr. Oficial de Justiça a quem este for distribuído que, em cumprimento deste, nos termos do artigo 835, IV e §3º do CPC, proceda a AVALIAÇÃO do bem abaixo descrito.	
Tipo do Bem: Terreno. Descrição do Bem: Lote de terras nº 195, situado no CONDOMÍNIO ILHAS GREGAS, zona 15, Bairro Cidade Satélite, nesta cidade.	
Limites e metragens: Norte com o lote nº 196, medindo 17 metros; Sul com o lote nº 194, medindo 17 metros; Leste com a rua Ilha de Tasos, medindo 7,35 metros e Oeste com o lote nº 163, medindo 7,35 metros, ou seja, a área de 124,95 m².	
No cumprimento da(s) diligência(s) o Sr. Oficial de Justiça deverá observar o disposto no art. 212 do CPC.	
Boa Vista/RR, 19/3/2026.	
FRANCISCO FIRMINO DOS SANTOS Diretor de Secretaria	
Por ordem do(a) MM. Juiz(a) de Direito do 6ª Vara Cível - Execução Cível	
Observações: 1 - Este processo tramita através do sistema computacional E-CNJ (Projudi), cujo endereço na web é https://projudi.tjrj.jus.br/projudi/ . Para se habilitar neste envie a documentação (procurações, cartas de preposição, contestações) pertencente diretamente pelo sistema em arquivos com no Máximo 3MB cada. 2 - Caso o Advogado/Defensor/Procurador não esteja cadastrado no sistema PROJUDI, entrar em contato com a seção de Help Desk, localizada no prédio anexo ao Fórum Adv.	

Rocô da Cunha Lima

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006. Para acesso a íntegra deste documento, aponte a câmera do celular para o QR Code e acesse o link de validação. Em caso de falha na leitura do QR Code, acesse <https://projudi.tjrj.jus.br/projudi/>, clique em Consulta via Chave de Validação e informe a seguinte chave de validação: P3ZR8 NFDAU A5Y69 A6BUU.



ANEXO 8



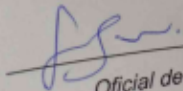
PODER JUDICIÁRIO
DO ESTADO DE RORAIMA

CENTRAL DE MANDADOS

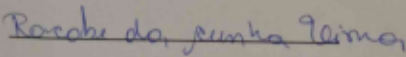
AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos 13 dias do mês de ABRIL de 2026, em
cumprimento ao Mandado do MM. Juiz/Juíza de Direito do (a)
6ª VARA CÍVEL, extraído dos Autos do Processo
nº 0814806-29.2021.8.23.0010, tendo como exequente
PIELSEN DE SOUZA KREMER
e Executado SRE CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ILHAS GREGAS,
diligencie! no endereço constante no mandado, após as formalidades legais,
PROCEDI AVALIAÇÃO
do (s) bem (ns) abaixo descrito (s):
LOTE DE TERRAS Nº 195 SITUADO CONDOMÍNIO
ILHAS GREGAS, ZONA 15, BAIRRO CIDADE KATELITE.
AVALIO EM: R\$ 62.475,00

A seguir, nomeei Fiel Depositário do (s) bem (ns) o (a), Sr. (a)
RACABE DA CUNHA LIMA
portador (a) do CPF nº 014.556.252-21 e RG nº -
Endereço RESIDENCIAL ILHAS GREGAS
que se comprometeu a zelar pelos bens supracitados e não se desfazer deles sem
ordem judicial expressa, sob as penas da Lei.



Oficial de Justiça



Fiel Depositário