



tribunal
de justiça
do estado de goiás

COMARCA DE GOIÂNIA
DIRETORIA DO FORO
CENTRAL DE MANDADOS

①

MANDADO Nº : 220.568.493
ORIGEM : 17ª VARA CÍVEL E AMBIENTAL DE GOIÂNIA
PROTOCOLO : 0138319-12.2013.8.09.0051
PROMOVENTE : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PORTO AZUL
PROMOVIDA : IVANI TEIXEIRA MIRANDA
ENDEREÇO : RUA T-64, QD. 156, LT. 22, ED. PORTO AZUL, APT 204, SETOR BUENO, GOIÂNIA.

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que, em cumprimento do mandado acima, no dia 27/08/2022, às 8:45h, diligenciei no endereço constante do mandado, aí sendo, fui atendido pela Promovida, Sra. Ivani Teixeira Miranda, que franqueou acesso ao imóvel, assim sendo, efetuei a avaliação do apartamento 204, do Edifício Porto Azul, conforme auto abaixo.

Certifico ainda que a Promovida ofereceu a seguinte proposta de autocomposição, no sentido de pagar ao Condomínio Promovente uma entrada de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) e o restante do débito parcelas no valor de R\$ 318,00 (trezentos e dezoito reais) mensais, a qual registro na presente certidão, nos termos do art. 154, inciso VI, e parágrafo único, do CPC.¹

AUTO DE AVALIAÇÃO

Objeto da avaliação: um apartamento nº 204, sito no 2º andar do Edifício Porto Azul, contendo: sala, 03, quartos sociais, sendo, 01 com sacada, banheiro social, cozinha, área, banheiro de serviço e quarto, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia, sob a Matrícula nº 87.853.

1Art. 154. Incumbe ao oficial de justiça:

VI – certificar, em mandado, proposta de autocomposição apresentada por qualquer das partes, na ocasião de realização de ato de comunicação que lhe couber.

Parágrafo único. Certificada a proposta de autocomposição prevista no inciso VI, o juiz ordenará a intimação da parte contrária para manifestar-se, no prazo de 5 (cinco) dias, sem prejuízo do andamento regular do processo, entendendo-se o silêncio como recusa.

Valor: R\$ 20.760,18
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - 17ª VARA CÍVEL E AMBIENTAL
Usuário: TIAGO LUCIANO LIBERATO ALVES - Data: 13/04/2023 10:29:33



tribunal
de justiça
do estado de goiás

COMARCA DE GOIÂNIA
DIRETORIA DO FORO
CENTRAL DE MANDADOS

2

Valor: R\$ 20.760,18
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - 17ª VARA CÍVEL E AMBIENTAL
Usuário: TIAGO LUCIANO LIBERATO ALVES - Data: 13/04/2023 10:29:33

Características do imóvel: o imóvel contém 3 quartos, sacada em um dos quartos, 1 banheiro social, sala, cozinha, área de serviço com 1 banheiro de serviço, e dependência de empregada que foi transformada em outro quarto, utilizado atualmente como escritório. Conta com 114,41 m² de área total, sendo 82,68m² de área privativa e 31,73m² de área comum.

Em vistoria efetuada no dia 27/08/2022, verifiquei que o imóvel se encontra habitado por sua proprietária, Sra. Ivani Teixeira Miranda, de 75 anos, a qual reside sozinha no apartamento, que se encontra com boa manutenção, contendo guarda roupas planejados em todos os quartos, cozinha e banheiros, exceto na dependência de empregada transformada em escritório. O apartamento conta com piso cerâmico comum, e box de vidro temperado no banheiro social.

A área comum do condomínio oferece 2 elevadores, brinquedoteca para crianças, garagem coberta, salão de festas e portaria remota.

Arquivo fotográfico:



Foto 1: fachada do prédio



Foto 2: brinquedoteca



**tribunal
de justiça**
do estado de goiás

COMARCA DE GOIÂNIA
DIRETORIA DO FORO
CENTRAL DE MANDADOS

3

Valor: R\$ 20.760,18
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - 17ª VARA CIVEL E AMBIENTAL
Usuário: TIAGO LUCIANO LIBERATO ALVES - Data: 13/04/2023 10:29:33



Foto 3: sala



Foto 4: cozinha e área de serviço



Foto 5: banheiro de serviço



Foto 6: banheiro social



tribunal
de justiça
do estado de goiás

COMARCA DE GOIÂNIA
DIRETORIA DO FORO
CENTRAL DE MANDADOS

4

Valor: R\$ 20.760,18
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - 17ª VARA CIVEL E AMBIENTAL
Usuário: TIAGO LUCIANO LIBERATO ALVES - Data: 13/04/2023 10:29:33



Foto 7: dependência/escritório



Foto 8: quarto 1



Foto 9: quarto 2



Foto 10: quarto 3



Foto 11: sacada do quarto 3



tribunal
de justiça
do estado de goiás

COMARCA DE GOIÂNIA
DIRETORIA DO FORO
CENTRAL DE MANDADOS

5

Valor: R\$ 20.760,18
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - 17ª VARA CÍVEL E AMBIENTAL
Usuário: TIAGO LUCIANO LIBERATO ALVES - Data: 13/04/2023 10:29:33

Metodologia aplicada: utilizou-se na presente avaliação o método comparativo direto de valor de mercado, levando-se em consideração fatores como a localização, estado de conservação e taxa de ocupação/vacância.

Localizado em um bairro nobre, de uma macrorregião mista, contendo estrutura de água e esgoto encanados, energia, acesso às linhas de ônibus, próximo às melhores escolas da cidade, farmácias, shopping center, supermercados, academias.

Pesquisa de mercado: a pesquisa desenvolveu-se a partir dos anúncios de imóveis compatíveis, tendo como critérios a localização, quantidade de cômodos, quartos, banheiros, bem como a qualidade dos acabamentos visíveis. Dessa forma, chegou-se aos seguintes valores de mercado: de R\$ 295.000,00 à R\$ 390.000,00 para imóveis com características semelhantes, o que pode ser observado nos anúncios indicados na descrição de cada recorte:

Anúncio 1) <https://www.wimoveis.com.br/propriedades/ap0599-apartamento-3q-alto-do-bueno-2953889649.html>

Fotos

● Venda
R\$ 295.000
- R\$ 445 Condomínio

Apartamento · 84m² · 3 Quartos · 1 Vaga

Você precisa de um crédito? Finalizar

Imóveis > Apartamentos > Comprar > Goiás > Goiânia > Setor Bueno > AP0599 - Apart

Publicado há mais de 1 ano

Ap0599 - Apartamento 3q - Alto Do Bueno

01 84 m² Total · 01 84 m² Útil · 01 1 Vaga · 03 3 Quartos · 01 1 Suite

COD.AP0599

Apartamento no Setor Bueno de 3 quartos, sendo uma suite com armários.
Além disso, o imóvel conta com banho social, sala de 02 ambientes com varanda.
A varanda está ampliada com a sala e fechada com blindex.
Copa, cozinha com armários, área de serviço, garagem para 01 carro no subsolo.
Lazer com piscina e salão de festas.





tribunal
de justiça
do estado de goiás

COMARCA DE GOIÂNIA
DIRETORIA DO FORO
CENTRAL DE MANDADOS

6

Valor: R\$ 20.760,18
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - 17ª VARA CIVEL E AMBIENTAL
Usuário: TIAGO LUCIANO LIBERATO ALVES - Data: 13/04/2023 10:29:33

Anúncio 2) <https://www.123i.com.br/apartamento-venda-setor-bueno-goiania-86m2-3-dorms-1-vaga-IDb189cbb7>

Apartamento à venda na Rua T-38, Setor B
Setor Bueno, Goiânia - GO

Quartos: 3 | Área útil: 86m² | Vagas: 1 | Banheiros: 2 | Área total: 101 | Suíte

Ano de construção: 1996 | Código: jp.bu02

Preço
R\$ 328.000
R\$ 3.814/m²



Apartamento à venda na Rua T-38, Setor Bueno, Goiânia / GO

Apartamento 3 Quartos à Venda no Setor Bueno em Goiânia GO. Apartamento em excelente estado reformado com 3 dormitórios sendo 1 suite possui 2 banheiros 1 vaga de garagem 2 salas, estamindo. Área Total de 101,12 m² Área Privativa de 86,00 m². Valor do Imóvel R\$ 328.000,00. Análise proposta Formas de Pagamento: A vista ou Entrada 20%. Financiamento Bancário. Valor do Condomínio: R\$ 890 m água inclusa. Tipo de Vista Sol Lateral Vista Livre. Detalhes do Imóvel: Apartamentos 3 Quartos 1 suite Ambientes integrados Piso em Porcelanato acetinado 60x60 Piso polido nos banheiros Armários Cozinha Cofre Área de Serviço Sala Banheiro 1 Vaga de Garagem Detalhes do Empreendimento: Estacionamento Recepção Portaria Eletrônica Binôculo de Telescópio Espaço Gourmet Piscina Churrasqueira Brinquedoteca Espaço Gourmet Piscina Quadra poliesportiva Piscina aquecida Piscina de hidromassagem Academia Agência Bancária 24h de atendimento Restaurantes Conveniências Farmácias e Lanchonetes Pet Shop Ponto de Táxi Praça Calko de Bênis Shopping Center Supermercado Agenda Uma visita Uno Paulo Bueno 60 9 90 93 83 05. whitart@33.com.br - Água inclusa - Observação: Pintura nova, Porcelanato acetinado nas salas, quarto e cozinha, Porcelanato Polido nos banheiros. - Pontos Fortes: Localização muito boa, umas das melhores de Goiânia.

7



tribunal
de justiça
do estado de goiás

COMARCA DE GOIÂNIA
DIRETORIA DO FORO
CENTRAL DE MANDADOS

Valor: R\$ 20.760,18
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - 17ª VARA CIVIL E AMBIENTAL
Usuário: TIAGO LUCIANO LIBERATO ALVES - Data: 13/04/2023 10:29:33

Anúncio 3) <https://www.123i.com.br/apartamento-venda-setor-bueno-goiania-128m2-3-dorms-1-vaga-ID30ebf34a>

Apartamento à venda em Setor Bueno
Condomínio Edifício Residencial Dom Henrique • Setor Bueno, Goiânia -

Preço
R\$ 330.000
R\$ 2.578/m²

Apartamento à venda em Setor Bueno
Condomínio Dom Henrique

Apartamento novo, bem decorado. 03 quartos, sala de 27 m², sendo 02 quartos com uma suite, sala 02 ambientes com sacada, cozinha, aquecimento, banheiro social, um estante e um box de garagem.
Três vagas de garagem, como pedras, móveis e serviços, ampla varanda, piscina, solar, churrasqueira, churrasqueira, churrasqueira e em 02 quartos e área de lazer.
O condomínio conta com salão de festas e portaria 24 hs.

Esta localização na 13 entre as Ruas T-14 e T-15, próximo à Avenida T-13, oferece vista shopping, centro de negócios, mercado e comércio em uma área fértil e com conexão de propriedade.

Anúncio 4) <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-churrasqueira-setor-bueno-goiania-go-77m2-id-2579010896/>

[Apartamentos à Venda](#) / [GO](#) / [Apartamentos à venda em Goiânia](#) / [Setor Bueno](#) / [Avenida T 4](#)

Apartamento com 3 Quartos à venda, 77m²

apartamento para comprar em:
Avenida T 4, 1140 - Setor Bueno, Goiânia - GO

R\$ 300.000
condomínio R\$ 660 • IPTU R\$ 40

77 m² 3 quartos 1 vaga 2 banheiros 4º andar





tribunal
de justiça
do estado de goiás

COMARCA DE GOIÂNIA
DIRETORIA DO FORO
CENTRAL DE MANDADOS

8

Anúncio 5) <https://www.123i.com.br/apartamento-venda-setor-bueno-goiania-77m2-3-dorms-1-vaga-ID8602255d>

Apartamento com 3 dormitórios à venda, 335.000,00 - Setor Bueno - Goiânia/GO
Setor Bueno, Goiânia - GO

Quartos 3 | Cozinha 17m² | Vargas 1 | Banheiro 2 | Barragem 2 | Fritas 1 | Salão 1

Preço
R\$ 335.000
R\$ 4.351/m²



Apartamento com 3 dormitórios à venda, 77 m² por R\$ 335.000,00 - Setor Bueno - Goiânia/GO

Apartamento à venda em uma excelente localização no Setor Bueno. 3-4 quartos, 1 suite, 2 banheiros, cozinha, área de serviço, sala, varanda privativa, churrasqueira e varanda e garagem de garagem. 77 metros quadrados. Andar alto. Área de lazer: Piscina climatizada, salão de festas. Valor condomínio incluso água. Agende sua visita com um de nossos corretores. Vaga imóvel 0125774

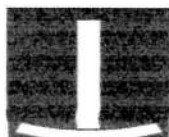
Valor: R\$ 20.760,18
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - 17ª VARA CIVIL E AMBIENTAL
Usuário: TIAGO LUCIANO LIBERATO ALVES - Data: 13/04/2023 10:29:33

DIVISÃO DE DISTRIBUIÇÃO DE MANDADOS
Ciclo Cumprimento

St: 1
Loc. Dupla: R\$ 250,42
Urbaniz I: _____
Urbaniz II: 3
Urbaniz III: _____
Loc. Liberado: R\$ 250,42

Valor: R\$ _____
De: _____
Em: 08/09/22
Ven
Servidor





tribunal
de justiça
do estado de goiás

COMARCA DE GOIÂNIA
DIRETORIA DO FORO
CENTRAL DE MANDADOS

9

Valor: R\$ 20.760,18
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - 17ª VARA CÍVEL E AMBIENTAL
Usuário: TIAGO LUCIANO LIBERATO ALVES - Data: 13/04/2023 10:29:33

Anúncio 6) https://www3.wimoveis.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-setor-bueno-2967539497.html?labs=1,itemOfflineFallback,20220727041516,83eca16f-9c22-4c8e-954c-34a5612932dd&userid=0&itemid=2952115219&labs_source=RECOMENDADOS_FI-CHA_PROPIEDAD_MOBILE&iabs_version=2

● Venda
R\$ 390.000
+ R\$ 600 Condomínio
IPTU R\$ 629
Apartamento · 84m² · 3 Quartos · 2 Vagas

Você precisa de um crédito? [Financiemen](#)

Wimoveis > Apartamentos > Comprar > Goiás > Goiânia > Setor Bueno > Apartamento à venda - no Setor Bueno

Publicado há 45 dias

Apartamento à Venda - no Setor Bueno

T 27, Setor Bueno, Goiânia [Ver no mapa](#)

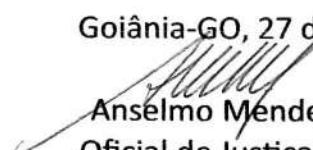
84 m² Total 84 m² Útil 2 Banheiros 2 Vagas
3 Quartos 1 Suite

Apartamento no setor Bueno, Condomínio Serras do Sul, com 84 metros quadrados possuindo três quartos, sendo um suíte com armários, sala em L, cozinha com armários, área de serviço, banheiro social e de serviço.

Apartamento voltado para o sol nascente, quinto andar, com duas vagas de garagem gaveta. Empreendimento com área de lazer contando com Área Gourmet, piscina adulto e infantil aquecida, salão de festas e churrasqueira.

Conclusão da avaliação: Levando-se em consideração os fatores analisados, avalia-se o presente imóvel em R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais).

Goiânia-GO, 27 de agosto de 2022.


Anselmo Mendes Maranhão Filho
Oficial de Justiça Avaliador nº 490

