



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS
CENTRAL DE MANDADOS – COMARCA DE GOIÂNIA

MANDADO: 4214185

SECRETARIA: Goiânia - UPJ Varas de Família: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª e 8ª

PROCESSO: 5508384-24.2020.8.09.0051

PROMOVENTE: Julia Almeida Teles

PROMOVIDO: Marcos Túlio Rios Teles

PARTE NOTIFICADA/INTIMADA/CITADA: Julia Almeida Teles

ENDEREÇO: Ruas 1.028 00 Qd. 63, Lt. 5, Apartamento nº 904, do Edifício Antônio Poteiro - SETOR PEDRO LUDOVICO - GOIÂNIA

DATA DA DILIGENCIA: 20/02/2025

HORA DA DILIGÊNCIA: 09h00min

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que diligenciei ao endereço descrito no mandado acima descrito, no dia **20.02.2025**, às **09hs00min**, após visita ao imóvel e pesquisa no mercado imobiliário, **PROCEDI A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL** descrito no mandado, conforme laudo abaixo.

Importante certificar, que no momento da diligencia estava presente no imóvel a moradora, Sra. **Renata**, mãe da promovente, a qual acompanhou toda diligência.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1-FOLHA DE ROSTO

Imóvel Avaliado: Casa térrea de uso residencial

Data da Avaliação: 20 de fevereiro de 2025

Método Utilizado: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, levando em consideração reformas, mobiliário embutido e luminárias, garagens.

Valor da AVALIAÇÃO: **R\$ 685.000,00 (Seiscentos e oitenta e cinco mil reais).**

2- IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Nome do juízo: UPJ Varas de Família: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª e 8

3- FINALIDADE DO LAUDO

Cumprimento de ordem judicial.

4- OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do bem.

5- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

A presente avaliação foi efetuada com base nos critérios e procedimentos estabelecidos pela ABNT NBR 14653- Avaliação de Bens, Parte 1-Procedimentos Gerais e Parte 2-Imóveis Urbanos.

O oficial de justiça não possui formação técnica especializada para realizar os testes estatísticos ou operar com os modelos matemáticos previstos na referida norma técnica.

6 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

As informações apresentadas a seguir foram obtidas da análise dos documentos do imóvel, bem como em diligência, durante a vistoria do bem.

Nos anexos do presente laudo constam imagens e fotografias que complementam a caracterização do imóvel avaliando. Eventuais imagens de satélite, mapas e imagens tipo *street view* obtidas do *Google Maps* foram verificadas no local por esta avaliadora.

I - BEM AVALIANDO

Ao 20º dia do mês de fevereiro de 2025, às 09hs00min, dirigi-me ao endereço indicado, **Rua 1.028 Qd. 63, Lt. 5, Apartamento nº 904, do Edifício Antônio Poteiro – Setor Pedro Ludovico**, e ali **PROCEDI A AVALIAÇÃO** do seguinte bem, conforme descrito no mandado:

01(um) Apartamento nº 904, do Edifício Antônio Poteiro, situado na Rua 1.028 com Avenida 5ª Radial e Rua 1.024, Setor Pedro Ludovico, nesta Capital, com Box de garagem nº 98 do mesmo edifício, registrado sob as matrículas n.ºs 128.214 e 128.215.

II – VISTORIA E CARACTERÍSTICAS DOS BENS

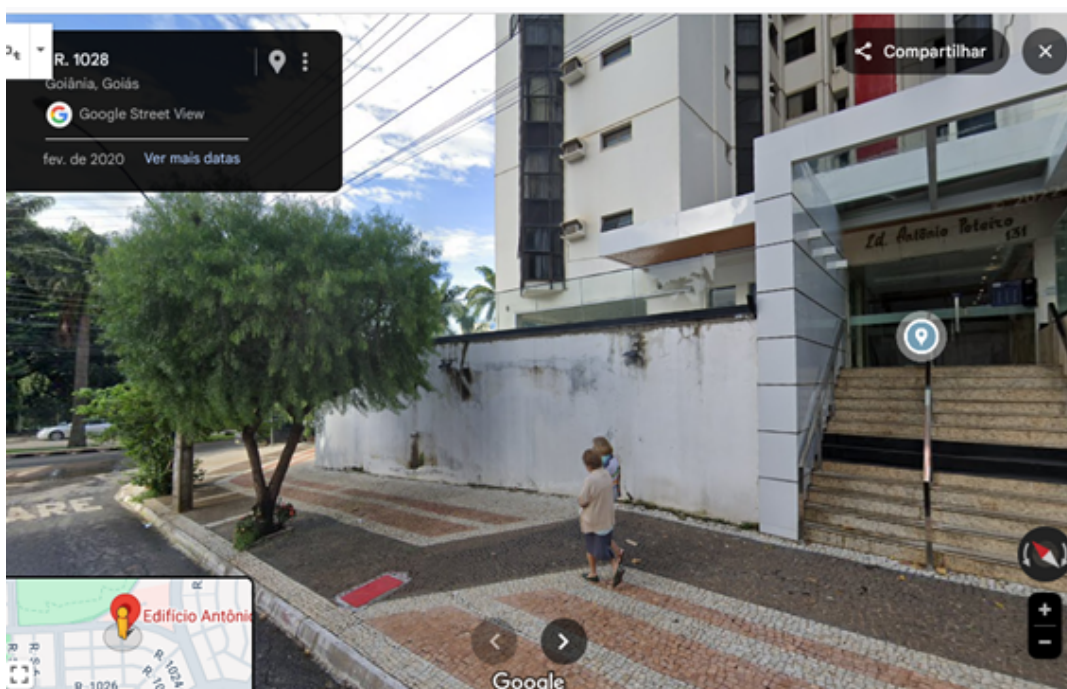
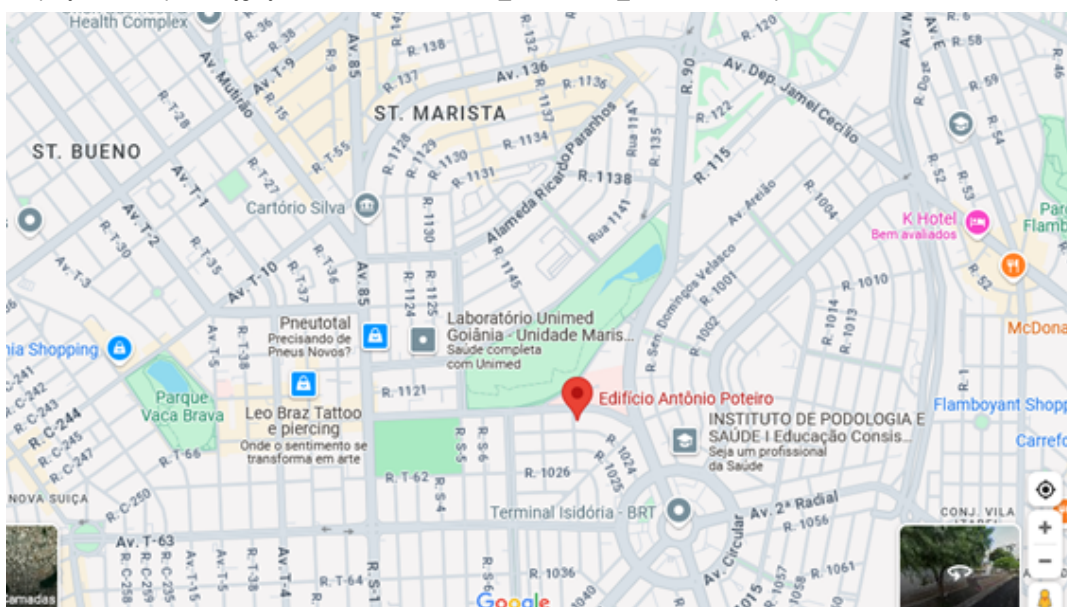
1- Características do imóvel avaliando de acordo com a escritura fornecida pela parte autora no momento da diligência (*não foi juntada ao mandado certidão de registro de imóvel (antiga e nem atualizada)*):

01 (um) apartamento nº 904, do EDIFÍCIO ANTÔNIO POTEIRO com a Seguinte divisão interna: sala de estar, jantar, bar, varanda, lavabo, sala de almoço, área de serviço, quarto e WC de empregada, 04quartos, sendo 02 suítes e mais um banheiro, social, com a área total de 194,40m², medindo 139,28m², de área privativa, 55, 12m² de área comum, correspondendo-lhe a fração ideal de 33,273m² ou 01176% da área do lote do lote de terras nº 01/02/03/04/05/ 24, da quadra 63, situado na Avenida 5ª Radial, também nominada pelo nome de Avenida Edmundo Pinheiro de Abre, fazendo divisa com as Ruas 1028 e 1024.

**** A Metragem do imóvel está de acordo com a Certidão de Registro de Imóvel apresentada pela mãe da parte promovente, Sra. Renata.*

Obs. O mandado não veio acompanhado da certidão atualizada do imóvel. Só foi anexado ao mandado certidão das garagens. Certidão não atualizada. Segue anexa, cópia da certidão de imóvel apresentada pela parte promovente.

A imagem do Google Maps mostra abaixo a localização exata do bem avaliando.



A entrada do condomínio fica pela Rua 1028 e não pela Avenida 5ª Radial.

O imóvel está situado em um bairro em crescente valorização, faz divisa como bairros nobre, possui uma localização privilegiada, dotado de toda infraestrutura urbana, ótima localização, acesso fácil a outras localidades (lazer, comércio e hospitais, bairros). Fica próximo ao Parque Areião, supermercados, atacadistas, escolas, restaurantes, conveniências, Polícia Federal, e acesso rápido e fácil Shopping Flamboyant, Goiânia Shopping, Bougainville, Buena Vista.

O imóvel avaliando trata-se de um apartamento de médio padrão, de média amplitude.

2- Características do imóvel encontrada no momento da vistoria:

O imóvel possui 4 quartos, **sendo 3 suítes**, contempla a suíte principal de uma banheira de pequeno porte, em funcionamento e desgastada pelo tempo. Uma das outras duas suítes, o banheiro é embutido, camuflado por uma porta do guarda-roupa. **O 4º quarto, se trata de um pequeno quarto com banheiro destinado para o descanso e acomodação dos funcionários da casa (office com banheiro de apoio).**

No total são 5 banheiros, **sendo 1 deles lavabo ficando na sala e outro no quarto destinado a funcionários da residência (office com banheiro de apoio).** As três suítes são revestidas por papel de paredes e as janelas possuem cortinas venezianas. Todos os quartos possuem armários embutidos, todos de madeira e antigos, aparentemente, são os originais da construção. **Com exceção de uma das suítes que possui um armário tipo guarda-roupa que diferencia dos demais com característica de mais moderno e que foi construído**

posteriormente à construção do imóvel. Na certidão apresentada haviam menção de 2 suítes, deixando a impressão de que o 1 quarto foi transformado em suíte posteriormente (reforma), ficando na sala o lavabo.

A sala é ampla, dois ambientes, abrangendo sala de estar/jantar e um bar, **bar o qual contempla uma estante de madeira.**

Há uma varanda gourmet fechada por toda extensão **por blindex**, contendo **cortina retrátil**, também por toda extensão. **Teto forrado em madeira.**

Corredor rico em armários – madeira.

A cozinha é rica em armários, possui um tamanho bom. Janelas com cortinas retráteis.

O piso é antigo. Parte de madeira e parte de cerâmica. Ambos bem antigos e desgastado pelo tempo. Aparenta não ter sofrido reforma.

Área de serviço em bom tamanho e com armários.

Edificação **não** é recente, porém está bem conservada, com estrutura antiga. A única reforma aparente seria em uma das suítes feitura do armário e sua transformação em suíte. O Ambiente é arejado e as janelas são amplas.

2.1 – GARAGEM

O imóvel contém duas vagas de garagens – **98 e 98-A**. As vagas de garagem não são de gavetas. Uma fica de frente para a outra. As vagas de garagem são de ótima extensão e localização, tanto na largura, quanto no comprimento. Comporta veículos grandes. De fácil manobra, entrada e saída dos veículos.

2.2 - ÁREA COMUM DO CONDOMÍNIO

Área de lazer completa com piscinas adulto e infantil, quadra, salão de festas, **academia em construção.**

2.3 - BENFEITORIAS

Como não foi anexada ao mandado certidão de registro do imóvel atualizada, **NÃO é possível comparar o estado anterior com o atual, por não ser do conhecimento desta oficial de justiça do estado anterior de como era o imóvel com o atual.** Na verdade não foi anexada nenhuma certidão de registro do imóvel ao mandado. No momento da diligência que a parte promovente apresentou a certidão de registro do imóvel datada do ano de 2013, da qual tirei uma foto e segue anexa ao mandado.

Além dos **armários, cortinas e blindex** e da transformação de um quarto em suíte (de acordo com a certidão apresentada) já mencionados e levado em consideração para esta avaliação foram identificadas como mobiliários que podem ser considerados com parte integrantes do imóvel:

- **1 Ar condicionado** (aparenta ser já de grande tempo de uso – não novo)
- **2 lustres** (aparenta ser já de grande tempo de uso – não novo)
- **Luminares** (aparenta ser já de grande tempo de uso – não novo – **sem valor comercial**)
- **Ventiladores de teto** – antigos – funcionando – com algumas avarias. – bem antigo (**sem valor comercial**)
- Moveis antigos – aparentam grande tempo de uso – (não novos) **Não** foram encontradas benfeitorias voluptuárias ou de alto padrão.

II - METODOLOGIA UTILIZADA

Para avaliação do presente bem verifiquei ser possível a utilização neste trabalho do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653-1, em seu item 7.5: “... **Para a identificação do valor de mercado do bem, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**” - que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de uma amostra representativa de dados do mercado imobiliário. As características das amostras coletadas foram, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível.

Na avaliação tomei como fonte de pesquisa a consulta junto a três imobiliárias da região (deixo de indi seus nomes para preservar a fonte haja vista que os mesmos atuam no mercado local e por isso solicitaram que s

nomes não fossem relacionados).

E pesquisa “in locu” (consulta a moradora do local, moradores vizinhos, bem como, consulta a alguns imóveis postos à venda na região e imediações).

Além disso, foram levantados dados em lojas de bens móveis em Goiânia para estimar o valor de mobiliários que possam agregar valor ao imóvel. No entanto, bens móveis como mesas, cadeiras, sofás e camas não foram considerados, pois, devido ao tempo de uso, não apresentam valor significativo de mercado. Da mesma forma, quadros não foram incluídos na avaliação, uma vez que a determinação de seu valor exige conhecimentos técnicos específicos sobre autoria, autenticidade, conservação e mercado de arte.

IV – AVALIAÇÃO (Considerando - Edificação, Mobiliário inerente ao imóvel e Benfeitorias)

Avaliação: R\$ 685.000,00 (Seiscentos e oitenta e cinco mil reais).

Caso haja necessidade de nova avaliação, nos termos do artigo 870, parágrafo único, do Código de Processo Civil, especialmente **para especificações individualizadas — como a individualização de quadros de paredes, trabalhos artísticos e móveis antigos** não inerentes ao imóvel, seja nomeação de um avaliador judicial, **por necessitar de conhecimento técnico especializado**, os quais não possuir esta Oficiala de Justiça.

Segue fotos do imóvel avaliando anexo ao mandado.

SILVANA GOMES DOS SANTOS

Oficiala de Justiça - Avaliadora Judicial - 296

ANEXOS/OBSERVAÇÕES

1. – * A Certidão de Registro do imóvel não veio anexa ao mandado - a metragem considerada foi a descrita no mandado
2. – *Segue anexa cópia da Certidão de Registro de Imóvel apresentada pela parte promotente – Certidão não atualizada e datada de 02/09/2013.*
3. – *Seguem Fotos do bem avaliando.*

Valor: R\$ 15.675,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de Sentença de Obrigação de Prestar Alime
GOIÂNIA - UPJ VARAS DE FAMÍLIA: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª E 8ª
Usuário: - Data: 13/03/2025 11:55:05



Valor: R\$ 15.675,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de Sentença de Obrigação de Prestar Alime
GOIÂNIA - UPJ VARAS DE FAMÍLIA: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª E 8ª
Usuário: - Data: 13/03/2025 11:55:05







Valor: R\$ 15.675,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de Sentença de Obrigação de Prestar Alimentos -> UPJ VARAS DE FAMÍLIA: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª E 8ª
Usuário: - Data: 13/03/2025 11:55:05



Valor: R\$ 15.675,00
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de Sentença de Obrigação de Prestar Alime
GOIÂNIA - UPJ VARAS DE FAMÍLIA: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª E 8ª
Usuário: - Data: 13/03/2025 11:55:05



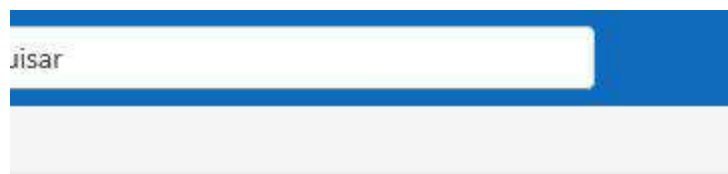


Valor: R\$ 15.675,00
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de Sentença de Obrigação de Prestar Alime
GOIÂNIA - UPJ VARAS DE FAMÍLIA: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª E 8ª
Usuário: - Data: 13/03/2025 11:55:05





Valor: R\$ 15.675,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de Sentença de Obrigação de Prestar Alimentos
GOIÂNIA - UPJ VARAS DE FAMÍLIA: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª E 8ª
Usuário: - Data: 13/03/2025 11:55:05



uivar Denunciar Varrer Mover para



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/03/2025 20:32:16

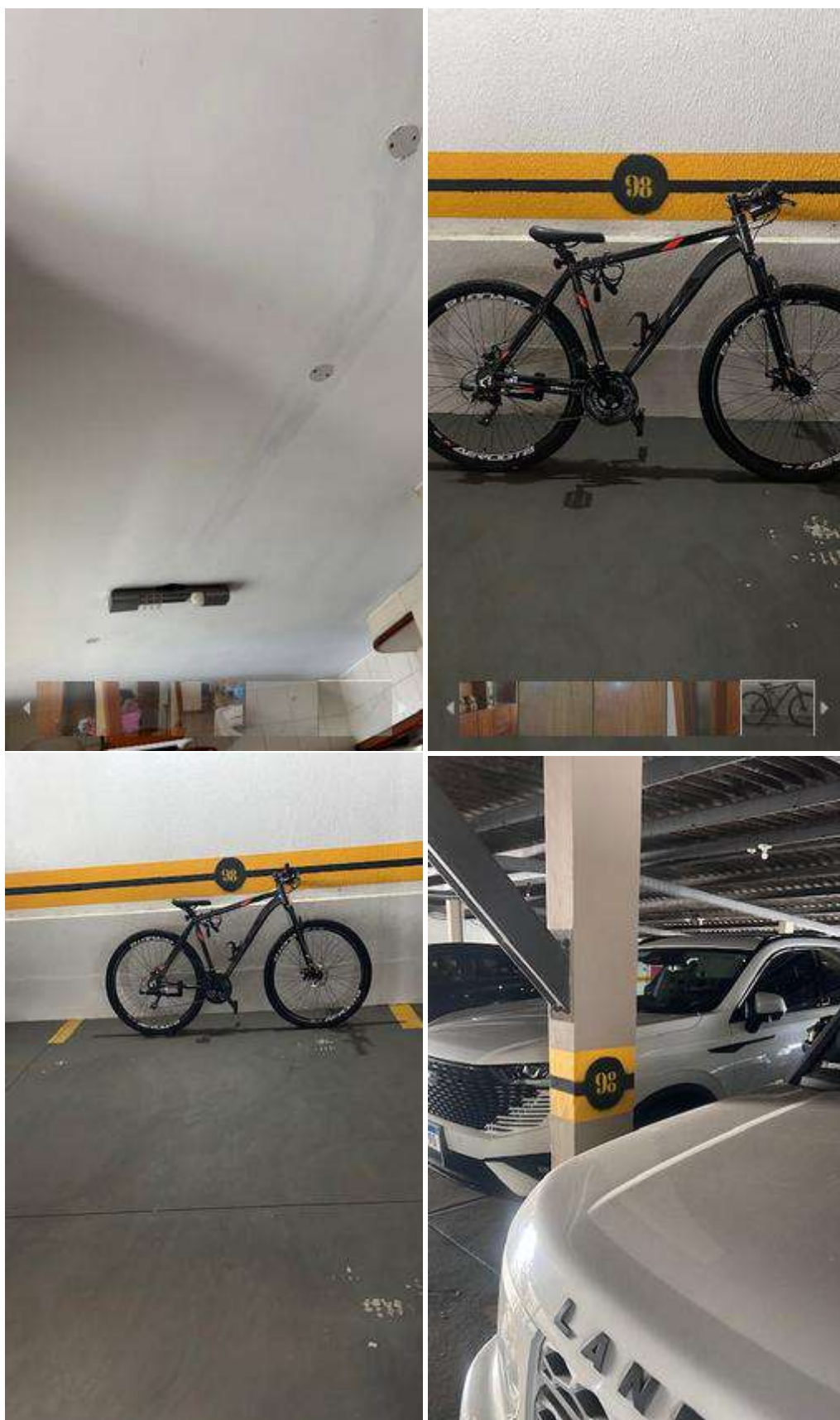
Assinado por SILVANA GOMES DOS SANTOS

Localizar pelo código: 109687645432563873716822847, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

Valor: R\$ 15.675,00
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de Sentença de Obrigação de Prestar Alime
GOIÂNIA - UPJ VARAS DE FAMÍLIA: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª E 8ª
Usuário: - Data: 13/03/2025 11:55:05



Valor: R\$ 15.675,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de Sentença de Obrigação de Prestar Alime
GOIÂNIA - UPJ VARAS DE FAMÍLIA: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª E 8ª
Usuário: - Data: 13/03/2025 11:55:05





Academia em construção



Convite para Inauguração da Academia do Edifício Antônio Poteiro

É com grande alegria que convidamos você para
a **inauguração da nova academia** do Edifício
Antônio Poteiro! 🎉

Aproveite este momento especial para conhecer
o novo espaço de bem-estar e qualidade de vida
preparado com muito carinho para você.

📅 **Data:** 12 de março de 2025

🕒 **Horário:** 19h00

📍 **Local:** Área de Lazer - Edifício Antônio
Poteiro

Venha celebrar conosco, conferir as novidades
e dar o primeiro passo para uma vida mais
saudável!

Contamos com a sua presença! 💪 ✨

Atenciosamente,

Administração do Edifício Antônio Poteiro