



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

MANDADO: 4012517

SECRETARIA: Goiânia - 1ª UPJ Varas Cíveis: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 32ª

PROCESSO: 5240507-51.2020.8.09.0051

PROMOVENTE: Kézio Ribeiro De Freitas

PROMOVIDO: Claudia Silvanio De Magalhaes Rodrigues

PARTE NOTIFICADA/INTIMADA/CITADA: Claudia Silvanio De Magalhaes Rodrigues

Endereço: RUA C-161 0 QD. 311, LT. 17, CASA 2, setor Jardim América

## CERTIDÃO

Certifico que em cumprimento ao presente nº 4012517 PROCEDI A AVALIAÇÃO INDIRETA DO BEM IMÓVEL, situado na RUA C-161, QD. 311, LT. 17, CASA 2, SETOR JARDIM AMÉRICA, GOIANIA-GO matricula 153.461 livro 2, do Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia, conforme descrição constante na certidão de matrícula. Destaco que a avaliação foi efetuada com base na determinação constante no mandado "...determino ao Oficial de Justiça que realize a avaliação de forma indireta, utilizando critérios como: apontamentos similares no local, valor do IPTU, cotação imobiliária, sites especializados, ou outros meios que entender necessário e útil.)", conforme laudo de avaliação em anexo. Sendo o que tinha a certificar, dou fé.

Goiânia, data e assinatura eletrônicas.

LOREN VANIA LOPES DE OLIVEIRA

Oficial(a) de Justiça e avaliador(a) - TJGO

Mat. 5114179

Valor: R\$ 117.446,29  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª  
Usuário: LEONARDO COELHO AVELAR - Data: 17/10/2025 14:31:59





**PODER JUDICIÁRIO**  
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

**Comarca de Goiânia**  
Rua 72, Qd. 15-C, Lt. 15/19 Jardim Goiás, Goiânia - GO,  
CEP 74805-480  
Telefone: (62) 3018-8000

MANDADO: 4012517

SECRETARIA: Goiânia - 1ª UPJ Varas Cíveis: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 32ª

PROCESSO: 5240507-51.2020.8.09.0051

PROMOVENTE: Kézio Ribeiro De Freitas

PROMOVIDO: Claudia Silvanio De Magalhaes Rodrigues

PARTE NOTIFICADA/INTIMADA/CITADA: Claudia Silvanio De Magalhaes Rodrigues

Endereço: RUA C-161, QD. 311, LT. 17, CASA 2, SETOR JARDIM AMÉRICA, GOIANIA-GO

## LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA

Certifico que em cumprimento ao presente nº 4012517 **PROCEDI A AVALIAÇÃO INDIRETA DO BEM IMÓVEL**, situado na RUA C-161, QD. 311, LT. 17, CASA 2, SETOR JARDIM AMÉRICA, GOIANIA-GO **matricula 153.461 livro 2, do Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia**, conforme descrição abaixo constante na certidão de matrícula abaixo: (cabe destacar que a avaliação foi efetuada com base na determinação constante no mandado "...**determino ao Oficial de Justiça que realize a avaliação de forma indireta, utilizando critérios como: apontamentos similares no local, valor do IPTU, cotação imobiliária, sites especializados, ou outros meios que entender necessário e útil.**")"

ESTADO DE GOIÁS		COMARCA DE GOIÂNIA	
Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição			
153.461	01	Livro 2 - Registro Geral -	
Matrícula	Ficha	Goiânia, 15 de dezembro de 2003	Oficial
<p><b>IMÓVEL:</b> Uma Casa Residencial nº 02, do "RESIDENCIAL JARDIM AMERICANO I", com a seguinte divisão interna: GARAGEM PARA 04 CARROS, SENDO 02 COBERTOS, SALA EM TRÊS AMBIENTES, LAVABO, COZINHA, DEPENDÊNCIA COMPLETA DE EMPREGADA, ÁREA DE SERVIÇO, QUATRO QUARTOS, SENDO UM SUÍTE, SALA ÍNTIMA, BANHEIRO SOCIAL E SACADA, com área total de 298,85m², sendo 190,45m² de área construída e 108,40m² de área descoberta, correspondendo-lhe a fração ideal de 260,00m² ou 50,00% da área do lote de terras nº 17, da quadra 311, sito à Rua C-161, no Setor Jardim América, com 520,00m². <b>PROPRIETÁRIO:</b> SÉRGIO NUNES MACHADO, construtor, portador da CI nº 1.061.326-SSP/GO e do CPF nº 282.715.301-78, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77 com Sra. VANESSA BRUM SILVA MACHADO, portadora do CPF nº 246.129.011-14, residente e domiciliado nesta Capital. <b>REGISTRO ANTERIOR:</b> R13-80.459 desta Serventia. Dou fé. O Suboficial. </p>			

Valor: R\$ 117.446,29  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª  
Usuário: LEONARDO COELHO AVELAR - Data: 17/10/2025 14:31:36



Considerando as informações contidas na certidão de matrícula do imóvel, trata-se de uma "casa residencial nº 02 com a seguinte divisão interna: garagem para quatro carros, sendo 02 cobertos, sala de três ambientes, lavabo, cozinha, dependência completa de empregada, área de serviço, quatro quartos, sendo uma suíte, sala íntima, banheiro social e sacada, com área total de 298,85 metros quadrados, sendo 190,45 m2 de área construída e 108,40 m2 de área descoberta, correspondendo-lhe a fração ideal de 260,00m2 ou 50% da área do lote de terras nº 17", bem como a localização do mesmo no setor verifiquei trata-se de um imóvel situado em uma rua com boa localização no setor e próximo das principais avenidas.

Levando em conta as condições de infraestrutura urbana, vez que o local onde se encontra o imóvel é uma das principais avenidas do setor, com ótima valorização imobiliária, e conta com vias asfaltadas, cobertura de internet, rede de esgoto, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal, escolas públicas e privadas nas proximidades, o setor conta com rede bancária, supermercados, farmácias, transporte coletivo e fácil acesso, bem como o valor de mercado atual de imóvel de tamanho e localização similar, razão pela qual **avaliou o presente imóvel em 795.000,00 ( SETECENTOS E NOVENTA E CINCO MIL REAIS).**

Levei em conta o valor de mercado atual, onde o mercado imobiliário encontra-se estável, havendo certo equilíbrio entre oferta e procura;

Foi utilizado o método avaliação indireta, conforme determinação no mandado, onde levei em conta os dados de mercado, no qual foi pesquisado o valor de outros imóveis semelhantes para a composição da amostra e avaliação;

**Valor dos imóveis da amostra pesquisada, circunvizinhos disponibilizados para venda.**

### Imóvel 1:

zap

Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Ajuda

Criar conta Entrar

26 fotos Mapa

Destaque

Sobrados à venda / GO / Sobrados à venda em Goiânia / Jardim América / Rua C145

Venda **R\$ 750.000**

Condomínio IPTU

RD RICARDO DA SILVA RODRIGUES

Nenhuma classificação

8 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem



### Sobrado com 4 Quartos à venda, 158m<sup>2</sup> - Jardim América

(Código do anunciante: R18NDK | Código no Zap: 2743784600)

O sobrado no bairro Jardim América possui 158 metros quadrados com 4 quartos sendo 2 suítes e 5 banheiros.

#### Composição do Imóvel

(Sobrado de 188,22 m<sup>2</sup> / Terreno de 254,80 m<sup>2</sup>)

IPTU 1024: R\$2.204,62

Pavimento Térreo:

Garagem para 4 carros sendo 2 cobertos

Sala de Estar

Lavabo

Cozinha

Área de Serviço

DCE

Piscina

Área Gourmet

Pavimento Superior:

4 Quartos sendo 2 suítes sendo 1 com sacada

Banheiro Social e Circulação

[Ocultar descrição](#) ^

(62) 9647-...[Ver telefone](#)

#### Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Casa, R\$ 750.000, Rua C145 - Jardim América, Goiânia - GO, que encontra-se ZAD. Aguardo seu

Receber ofertas de imóveis similares.

Enviar mensagem






Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-4-quartos-com-copa-jardim-america-goiania-go-158m2-id-2743784600/> PESQUISA REALIZADA EM 09/01/2025

## Imóvel 2:

**wimoveis** Comprar ▾ Alugar ▾ Serviços ▾ Buscar imobiliárias Anunciar Entrar

Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio



Casa · 146m<sup>2</sup> · 3 quartos · 3 vagas

**Venda R\$ 790.000**

[Contate o anunciante](#)

Valor: R\$ 117.446,29  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 1ª UPP VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª  
Usuário: LEONARDO COELHO AVELAR - Data: 17/10/2025 14:31:36



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 09/01/2025 12:20:44

Assinado por LOREN VANIA LOPES DE OLIVEIRA

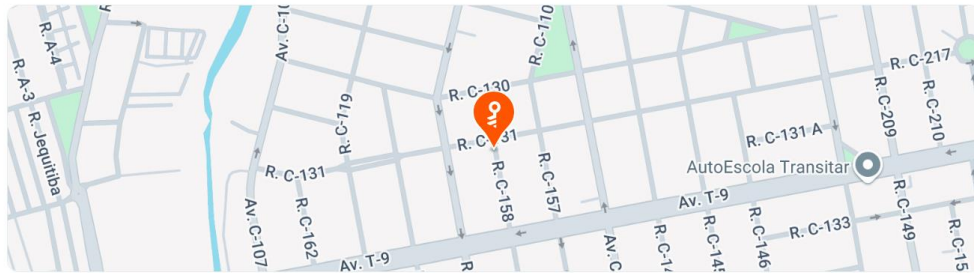
Localizar pelo código: 109887635432563873769255253, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

Processo: 5240507-51.2020.8.09.0051

Movimentacao 121: Mandado Cumprido

Arquivo: laudo de avaliacao casa\_jd\_america\_mandado\_4012517.pdf

Rua C 158, 001, Jardim América, Goiânia



214 m² tot. 146 m² útil 3 banheiros 3 vagas 3 quarto 1 suíte 7 anos

### Sobrado Residencial no Jardim América com 146m2

#### Sobrado Residencial no Jardim América com 146m2

Lindo Sobrado à Venda no Jardim América  
3 Quartos, sendo 1 Suíte com Closet, Banheiro social, Escaninho  
Sala para 2 Ambientes  
Home Office (Brinquedoteca)  
Área Gourmet com Churrasqueira à Carvão  
Área de Serviços e Garagem para 5 Carros  
1 Ofurô para Relaxar  
Completo em Armários Planejados  
Piso Porcelanato  
Lote com 214,06m2  
Construção com 146,35m2  
Aquecimento Solar no Chuveiros, Torneiras dos banheiros e Hidro  
Localizado em Rua Tranquila, Próximo à Avenida T-63

Entre em Contato Comigo e Agende uma Visita

Lusimar Ferreira - Associada RB - CRECI: 22.914

Chave do anúncio: 7s8yFNGHDAhnLxib

Ler menos ^

#### Contate o anunciante

Email  
Nome Telefone  
Mensagem  
Olá! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em Wimoveis.  
Contatar  
Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

R8 IMÓVEIS GOIÂNIA R8 Imóveis Go

#### Contate o anunciante

Email  
Nome Telefone  
Mensagem  
Olá! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em Wimoveis.  
Contatar  
Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

R8 IMÓVEIS GOIÂNIA R8 Imóveis Go

<https://www.wimoveis.com.br/propriedades/sobrado-residencial-no-jardim-ame-rica-com-146m2-3004928581.html> PESQUISA REALIZADA EM 09/01/2025

## Imóvel 3: IMOVEL COM DIMENSAO SEMELHANTE AO OBJETO DA AVALIAÇÃO (298,82M2)

chaves na mão

Procurar imóveis ou veículos

Anuncie Favoritos Entrar

R\$ 850.000 IPTU: R\$ 500 Simular parcelas

150m² Área 4 Quartos 1 Suíte 2 Banheiros 2 Garagens

Sobrado à venda no Setor Jardim América, em Goiânia-GO. código: 92534

MY BROKER AREIÃO Anunciante Bronze No portal desde fevereiro de 2024

Mensagem Solicitar Visita

Valor: R\$ 117.446,29  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 1ª UPP VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª  
Usuário: LEONARDO COELHO AVELAR - Data: 17/10/2025 14:31:36

150m² Área 4 Quartos 1 Suite 2 Banheiros 2 Garagens

Sobrado à venda no Setor Jardim América, em Goiânia-GO. código: 92534

Rua C 179, S/N  
Jardim América, Goiânia

Casa/Sobrado

Referência: 92534

Venda de Sobrado no Jardim América - Qualidade, Conforto e Sofisticação!

Este sobrado no Jardim América é a opção ideal para você e sua família. Localizado em uma das regiões mais desejadas e bem estruturadas da cidade, este imóvel de 298,82 m² de área total oferece o melhor em termos de conforto e design moderno, com acabamentos de alto padrão e um planejamento que prioriza a funcionalidade e o bem-estar. Com 149,85 m² de área privativa coberta e 148,97 m² de área privativa descoberta, o imóvel foi projetado para proporcionar espaços amplos e aconchegantes, que atendem a todas as necessidades do seu dia a dia. No Pavimento Inferior, você encontra: uma sala de estar e jantar integradas, com iluminação natural privilegiada e revestidas com porcelanato de excelente qualidade, criando um ambiente sofisticado e acolhedor para sua família; quarto de serviço, WC e área de serviço independentes, ideais para maior organização

Anunciante Bronze  
No portal desde fevereiro de 2024

Mensagem Solicitar Visita

Mensagem  
Olá, gostaria de mais informações.

Email  
Digite seu email

Nome Digite seu nome Telefone/Whats

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos Termos de Uso e Política de Privacidade.

ENVIAR MENSAGEM

ou

Converse pelo WhatsApp com MY BROKER AREIÃO

(62) 9947- VER TELEFONES +

Venda de Sobrado no Jardim América - Qualidade, Conforto e Sofisticação!

Este sobrado no Jardim América é a opção ideal para você e sua família. Localizado em uma das regiões mais desejadas e bem estruturadas da cidade, este imóvel de 298,82 m² de área total oferece o melhor em termos de conforto e design moderno, com acabamentos de alto padrão e um planejamento que prioriza a funcionalidade e o bem-estar. Com 149,85 m² de área privativa coberta e 148,97 m² de área privativa descoberta, o imóvel foi projetado para proporcionar espaços amplos e aconchegantes, que atendem a todas as necessidades do seu dia a dia. No Pavimento Inferior, você encontra: uma sala de estar e jantar integradas, com iluminação natural privilegiada e revestidas com porcelanato de excelente qualidade, criando um ambiente sofisticado e acolhedor para sua família; quarto de serviço, WC e área de serviço independentes, ideais para maior organização e praticidade; uma varanda ampla e quintal nos fundos, perfeitos para momentos de lazer e descontração. A garagem coberta e avarandada oferece espaço para vários carros, e o quintal frontal é totalmente revestido no piso e nos muros, trazendo mais segurança e praticidade. No Pavimento Superior, você encontrará: quartos, sendo um suite e um quarto com sacada, a maioria com armários planejados de alta qualidade, otimizando o uso de cada ambiente com elegância. O banheiro social conta com louças de primeira linha, que garantem não apenas um acabamento refinado, mas também durabilidade e conforto. Além de toda essa qualidade, o imóvel se localiza em uma área tranquila e bem estruturada do Setor Jardim América, com fácil acesso a comércio, escolas, serviços e transporte público, garantindo praticidade para o seu dia a dia. Não perca a oportunidade de viver com qualidade e sofisticação!

Anunciante Bronze  
No portal desde fevereiro de 2024

Mensagem Solicitar Visita

Mensagem  
Olá, gostaria de mais informações.

Email  
Digite seu email

Nome Digite seu nome Telefone/Whats

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos Termos de Uso e Política de Privacidade.

ENVIAR MENSAGEM

ou

Converse pelo WhatsApp com MY BROKER AREIÃO

(62) 9947- VER TELEFONES +

<https://www.chavesnaomao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-com-garagem-go-goiania-jardim-america-299m2-RS850000/id-26533002/> PESQUISA REALIZADA EM 09/01/2025

Goiânia, 09/01/2025.

Loren Vania Lopes de Oliveira  
Oficial de Justiça Avaliadora-481

Valor: R\$ 117.446,29  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 1ª UPP VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª  
Usuário: LEONARDO COELHO AVELAR - Data: 17/10/2025 14:31:36



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 09/01/2025 12:20:44

Assinado por LOREN VANIA LOPES DE OLIVEIRA

Localizar pelo código: 109887635432563873769255253, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>