

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de [Campo Grande] [Processo]
[1ª Vara de Processo]

LAUDO DE AVALIAÇÃO (1) DE IMÓVEL

Processo: 0130819-08.2006.8.12.0001/01

Aos vinte e um dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e dois, nesta cidade e comarca de Campo Grande, Estado de Mato Grosso do Sul, onde em diligência me encontrava, eu, Oficiala de Justiça infra-assinado, a fim de dar cumprimento ao respeitável mandado da Ação de Cumprimento de Sentença em que Encon Engenharia, Comércio e Construções Ltda move em desfavor de Vitória Benta O. de Carvalho, procedi a AVALIAÇÃO do imóvel abaixo descrito:

1. Zona e logradouro (2) (3)

a. Localização

O imóvel objeto do presente auto de avaliação trata-se daquele constante da MATRICULA 145.594 da fl. 01F, livro n. 2 do cartório de Registro de Imóveis de Campo Grande, 2ª Circunscrição. O bem se encontra localizado na rua Itaituba, 144, Bloco J, Apto. 302, Jardim Centenário.

b. Condições de infraestrutura urbana

O local onde se encontra o imóvel conta com rua sem pavimentação asfáltica e rede de esgoto, possui rede de água e energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal, escola e posto de saúde nas proximidades, distante do centro da cidade cerca de 25 (vinte e cinco) minutos.

c. Perspectivas de mercado (4)

Atualmente o mercado imobiliário encontra-se estável, havendo certo equilíbrio entre oferta e procura, com leve tendência de baixa nos preços. Em consulta a imobiliárias locais, constatamos que há alguns imóveis semelhantes que aguardam venda por período superior a seis meses.

2. Descrição do imóvel (5)

Trata-se de unidade autônoma designada por Apartamento 302 (trezentos e dois), do bloco "J", terceiro pavimento, do Condomínio Residencial Centenário BX5, localizada na rua Itaituba, nº 144, neste município e comarca, composta por dois quartos, sala, hall, cozinha/área de serviço e banheiro social, com área privativa de 44,98 metros quadrados, área comum de 3,16 metros quadrados, totalizando 48,14 metros quadrados de área construída, correspondente à fração ideal de 2,0833% do lote de terreno e das coisas comuns, estando com pisos danificados na sala e paredes e pisos do banheiro em mau estado de conservação.


(1) Conforme artigo 872 da lei 13.105, de 16 de março de 2015

(2) NBR 14653-1, item 10.1

(3) Resolução Cofeci 1.066/2007, artigo 5º, § 1º

(4) NBR 14653-1, item 7.7.2

(5) Resolução Cofeci 1.066/2007, artigo 5º, § 2º

[Digite aqui] 

Confrontando-se: Norte, com área de recuo em relação à parte do lote BX4; sul, com área descoberta, destinada à entrada do edifício e hall social do pavimento; nascente, com área de recuo em relação ao estacionamento; poente, com o apartamento de final 4 do pavimento. Edificado sobre o lote de terreno BX-5, resultante do desmembramento do lote "A-X", da área reservada, aprovado pela municipalidade local em 30/06/1995, através do processo nº 28.785/95-92, do loteamento denominado Jardim Centenário, com área total de 1.350,8053 metros quadrados, medindo e limitando-se: norte, 61,40 metros, com o lote BX-4; sul, 61,40 metros, com o lote BX-6, leste, 22,5652 metros, com a Rua Itaituba; e oeste, 22,5652 metros, com parte da Gleba "E". Com direito a uma vaga descoberta e indeterminada no estacionamento. No local constatei que se trata de construção de padrão normal.

3. Data da vistoria (6)

A vistoria do local foi realizada em 21 de fevereiro de 2022

4. Registro fotográfico do imóvel (7)

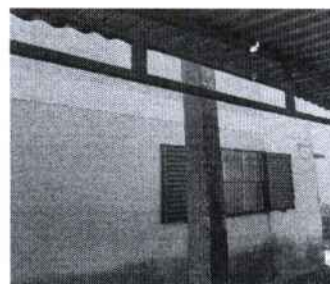
Fachada do bloco J



Porta de entrada do apartamento



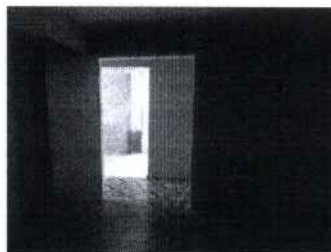
Hall



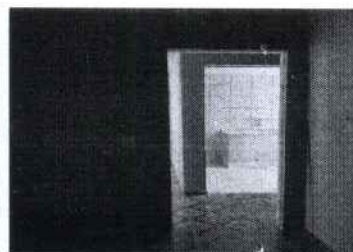
Entrada da sala para cozinha



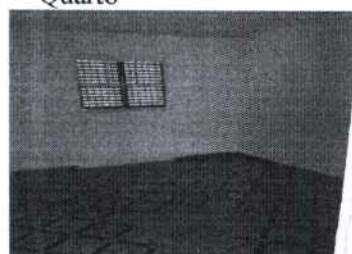
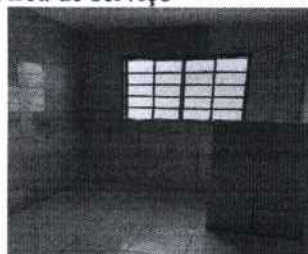
Área de serviço



Cozinha



Quarto



(6) NBR 14653-1, item 7.3.1

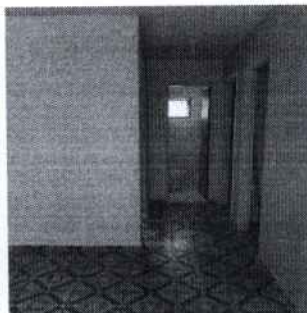
(7) Resolução Cofeci 1.066/2007, artigo 5º, § 3º

[Digite aqui] *P*

Sala



Corredor



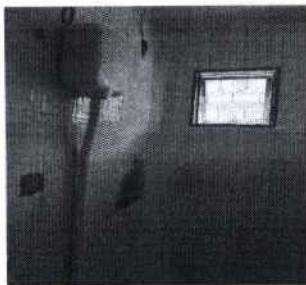
Banheiro



Banheiro



Banheiro



5. Método avaliativo e definição do valor de mercado (8)

O valor do imóvel será determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado, seguindo o preconizado na NBR 14653-1 da ABNT. Foi, para tanto, efetuada uma pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, no mesmo bairro ou em bairro vizinhos e similares, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos por homogeneização para a formação de preços. Na presente avaliação buscou-se atender ao preconizado na resolução COFECI 1.066/2007.

Tabela Amostral

Número da amostra	Bairro	Área do imóvel avaliando em m ²	Valor pedido para venda	Valor do M ² (1)
1	Jardim Centenário	48,15	R\$ 80.000,00	R\$ 1.661,47
2	Jardim Centenário	48,14	R\$ 70.000,00	R\$ 1.454,49
3	Jardim Centenário	48,15	R\$ 90.000,00	R\$ 1.869,15
4	Jardim Centenário	52	R\$ 75.000,00	R\$ 1.442,30

(1) Valor total pedido dividido pela quantidade de m² de construção ou terreno, conforme o caso

Referências de Localização dos imóveis da amostra

1 – Localizado na rua Itaituba, no Jardim Centenário, apartamento localizado no primeiro andar, não possui asfalto, possui rede de água sem esgoto, rede de energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal, escola e posto de saúde nas proximidades, cerca de trinta minutos do centro da cidade.

(8)NBR 14653-1, item 7.5

[Digite aqui] *P*

Este documento é copia do original assinado digitalmente por EDSON CAIRES SIMOES. Liberado nos autos digitais por Edson Caires Simões, em 22/03/2022 às 18:25. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130819-08.2006.8.12.0001 e o código 47EC375.

2 - Localizado na rua Itaituba, no Jardim Centenário, apartamento, não possui asfalto, possui rede de água sem esgoto, rede de energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal, escola e posto de saúde nas proximidades, cerca de trinta minutos do centro da cidade.

3 - Localizado na rua Itaituba, no Jardim Centenário, apartamento localizado no terceiro andar, não possui asfalto, possui rede de água sem esgoto, rede de energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal, escola e posto de saúde nas proximidades, cerca de trinta minutos do centro da cidade.

4 - Localizado na rua Itaituba, no Jardim Centenário, apartamento, não possui asfalto, possui rede de água sem esgoto, rede de energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal, escola e posto de saúde nas proximidades, cerca de trinta minutos do centro da cidade.

Fatores de ponderação aplicados aos imóveis da amostra (em porcentagens)

Item	Fator de ponderação	Imóvel 1	Imóvel 2	Imóvel 3	Imóvel 4
1	Fator de oferta	0%	0%	0%	0%
2	Profundidade do terreno	0%	0%	0%	0%
3	Fator de esquina	0%	0%	0%	0%
4	Melhoramentos públicos diversos				
4.1	Rede de água	0%	0%	0%	0%
4.2	Rede de esgoto	0%	0%	0%	0%
4.3	Rede de energia elétrica	0%	0%	0%	0%
4.4	Galerias pluviais	0%	0%	0%	0%
4.5	Rede telefônica	0%	0%	0%	0%
4.6	Iluminação pública	0%	0%	0%	0%
4.7	Pavimentação	0%	0%	0%	0%
4.8	Guias e sarjetas	0%	0%	0%	0%
4.9	Transporte coletivo	0%	0%	0%	0%
4.10	Gás de rua	0%	0%	0%	0%
4.11	Fator topografia	0%	0%	0%	0%
	Total do fator de moderação	0%	0%	0%	0%
	Valor do metro quadrado do imóvel amostra	R\$ 1.661,47	R\$ 1.454,49	R\$ 1.869,15	R\$ 1.442,30
	Valor do metro homogêneo	R\$ 1.661,47	R\$ 1.454,49	R\$ 1.869,15	R\$ 1.442,30

Preço médio do metro quadrado	R\$ 1.606,85
--------------------------------------	---------------------

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO


Tamanho do imóvel avaliando (m ² de edificação ou terreno)	48,14
---	-------

[Digite aqui]

18

Valor do imóvel avaliando	R\$ 77.353,75
Margem de arredondamento (3%)	R\$ 2.646,25
Valor final do arredondado do imóvel avaliando	R\$ 80.000,00
Limite do intervalo de confiança para cima (+10%)	R\$ 96.000,00
Limite do intervalo de confiança para baixo (-10%)	R\$ 64.000,00

Desta forma AVALIO O IMÓVEL em R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), sendo que é provável que seja comercializado dentro do intervalo de confiança, ou seja, entre R\$ 96.000,00 (Noventa e seis mil reais) e R\$ 64.000,00 (Sessenta e quatro mil reais).


Telma Regina Juvencia da Silva
Analista Judiciária

[Digite aqui]