

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Aos vinte e seis de abril de 2023, nesta cidade e comarca de Glória de Dourados, Estado de Mato Grosso do Sul, **em cumprimento ao r. mandado nº 002.2023/011645-8**, com observância às formalidades legais promovidas pela r. decisão judicial proferida à fl. 1183, eu, Mauro Assis dos Reis Pereira, Analista Judiciário – área fim – em serviço externo, referente ao Cumprimento de Sentença nº **0102478-32.2007.8.12.0002** em que são partes os **exequentes: Linda Hiroko Iyama Tonossu e outros** e **executados: MMY Projetos e Construção Civil Ltda EPP e outros**, todos já qualificados nos autos, procedi a avaliação do imóvel urbano descrito abaixo, conforme se vê a seguir:

### Descrição e localização do bem imóvel

O objeto da avaliação recai sobre o imóvel urbano, constando o **lote urbano nº 16 da quadra nº 74**, perímetro urbano desta cidade, com **área total de 562,27 m<sup>2</sup> (quinhentos e sessenta e dois metros e vinte e sete centímetros quadrados)**, localizado na área central desta cidade e comarca de Glória de Dourados-MS, com as confrontações descritas na **Matrícula 45 da Ficha 1 do Livro 2 do 1º Serviço de Registro Público e de Protesto de Títulos Cambiais - Registro de Imóveis da Comarca de Glória de Dourados - MS**.

### Vistoria do imóvel - Benfeitorias - Metodologia - Valor comercial

Em diligência ao local do bem, verifiquei que se situa às margens da barragem do córrego Dois de Junho e do lago próximo à Rodoviária desta cidade, sendo que não há avenida pavimentada ao lado do referido terreno.

Ressalto que o imóvel não possui cerca ou divisão visíveis, não havendo, também, a existência de marcos, cercas etc., para individualizar com exatidão onde começam e onde terminam as suas divisas. Contudo, utilizando-se do mapa da cidade (cópia anexa) e a confrontação com a Rua Bento Machado Lobo, foi possível dimensionar e individualizar a localização do terreno, levando-se em consideração, também, a localização do lago central, sendo que não há no imóvel (terreno) qualquer benfeitoria necessária ou voluptuária, tal como: *asfalto, calçamento, rede de esgoto, rede de energia elétrica, rede de internet, serviço de coleta de lixo, nem rua com condição transitável*, conforme se vê na fotografia ora anexada.

Ademais, o terreno se localizada próximo à divisa do aterro do lago existente entre as ruas Bento Machado Lobo e Avenida Presidente Vargas (foto anexa), havendo algumas árvores de médio porte, mato rasteiro e resto de entulhos, estando localizado em terreno com aclave/declive acentuado, o que impõe eventual correção de nível com aterramento (alvenaria e terra).

Vale observar, finalmente, que, embora não haja infraestrutura no local, sua localização é razoável, pois está próximo da região central da cidade e de acesso aos Nova Glória, Vila Industrial e BNH, e perto da rodoviária e de alguns comércios.



Ressalto, ainda, que, segundo pesquisas locais (informal) e, especialmente, observando-se a ausência de infraestrutura necessária para eventual edificação de casas e similares no local, mas, por estar localizado na esquina, **o imóvel fica avaliado em R\$40.000,00 (quarenta mil reais)**.

Do que, para constar, lavrei o presente auto, que, depois de lido e achado conforme, vai devidamente assinado.

Glória de Dourados/MS, 26 de abril de 2023.

Mauro Assis dos Reis Pereira  
Analista Judicial - serviço externo  
Matrícula 9821

**Excelentíssimo Senhor Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Dourados, Estado de Mato Grosso do Sul.**

**Autos n. 0102478-32.2007.8.12.0002**

Esclarecimento de cumprimento de mandado

Eu, Mauro Assis dos Reis Pereira, analista judicial área fim - trabalho externo – cumprimento de mandados, matrícula n. 9821, lotado na comarca de Glória de Dourados/MS, venho, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência esclarecer o que se segue em relação ao mandado judicial n. 002.2023/011645-8:

Inicialmente, peço sinceras desculpas às partes e a esse D. Juízo pelo equívoco apontado às fls. 1233/1235, ressaltando que este servidor público prima pela boa prestação do trabalho e, especialmente, pela celeridade e eficiência dos seus atos; sendo certo que não houve nenhuma intenção em prejudicar o bom andamento dos autos.

De fato, analisando os laudos confeccionados por este servidor nos autos em epígrafe, **verifiquei ter ocorrido erro material quanto à indicação da matrícula de um dos imóveis**, conforme apontado às fls. 1233/1235, devendo constar o seguinte texto:

*“ O objeto da avaliação recai sobre o imóvel urbano, constando o **lote urbano nº 16 da quadra nº 74**, perímetro urbano desta cidade, com **área total de 562,27 m<sup>2</sup> (quinhentos e sessenta e dois metros e vinte e sete centímetros quadrados)**, localizado na área central desta cidade e comarca de Glória de Dourados-MS, com as confrontações descritas na **Matrícula 8.049 da Ficha 01 do Livro 2 do 1º Serviço de Registro Público e de Protesto de Títulos Cambiais – Registro de Imóveis da Comarca de Glória de Dourados – MS.**”*

Então, diante do erro material apontado, **requero a Vossa Excelência seja alterado o número da matrícula conforme acima colacionado e apontado às fls. 1233/1235**, tendo em vista a ocorrência do erro material, mantendo-se, entretanto, todo o conteúdo integral do laudo ora esclarecido e corrigido para que surta o efeito pretendido, a fim de alcançar o objeto dos autos.

Pede e espera deferimento.

Glória de Dourados/MS, 09/10/2023.

(assinado por certificação digital)

Mauro Assis dos Reis Pereira

Analista Judicial – área fim – trabalho externo - cumprimento de mandados

