



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Autos: 0830501-95.2017.8.12.0001

Classe: Execução de Título Extrajudicial - Prestação de Serviços (Serviços Profissionais)

Exequente: Robson Gonçalves Felix

Executado: Antônio César Trombini

Oficial de Justiça: Carlos Eduardo Pironcelli

Mandado nº 001.2022/096083-7

1.0 - INTRODUÇÃO:

O presente Auto de Avaliação foi elaborado por Carlos Eduardo Pironcelli.

2.0 - OBJETO.

Unidade autônoma, designada por casa 04 do Condomínio Via Park Residences, situada a rua Mário de Andrade, 127, objeto da matrícula 236.703, no Cartório de Registro de Imóveis da 1º Circunscrição. com limites, medidas e confrontações constantes da matrícula anexa..

3.0 - SOLICITANTE.

Cássio Roberto dos Santos, Juiz(a) de Direito da 1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, embargos e demais incidentes da Comarca de Campo Grande, Estado de Mato Grosso do Sul.

4.0 - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO.

Encontrar justo valor de mercado ao imóvel supracitado.

5.0 - ATIVIDADES DESENVOLVIDAS

- A) Vistoria do Imóvel e da região homogenia;
- B) Pesquisa na região para a identificação de uma amostra de imóveis assemelhados ofertados ou vendidos no mercado imobiliário;
- C) Consulta de sites especializados em compra e venda de Imóveis.



6.0 – VISTORIAS

6.1 - Vistoria da Região.

6.1.1 - Urbanização:

Consta no referido bairro: Rede de água tratada, rede telefônica, luz pública, luz domiciliar, drenagem de águas pluviais, guias e sarjeta, pavimentação asfáltica e calçamento.

6.1.2 - Serviços Comunitários:

Consta no referido bairro: Transporte coletivo, coleta de lixo e comércios.

6.1.3 - Vocação Predominante:

Residencial

6.1.4 Padrão Construtivo Predominante:

Padrão Médio Superior

6.2 - Vistoria do Terreno

Trata se de um terreno plano objeto da matrícula 263.730 da 1º CRI.

6.2.1 - Urbanização

Consta no referido Imóvel: Rede de água tratada, luz pública, luz domiciliar, guias e sarjeta e pavimentação asfáltica.

6.3 - Vistoria das edificações e benfeitorias

Trata se unidade em condomínio, edificado em alvenaria, com piso em cerâmica, lage com acabamento em gesso, sendo o imóvel um sobrado, composto por pavimento térreo e pavimento superior, com as seguintes dependências no pavimento térreo - sala estar, sala de jantar, escada, cozinha americana, lavabo, quarto, área de serviço, varanda, garagem e pátio descoberto, aos fundos há escombros do que teria sido uma piscina e churrasqueira; pavimento superior – hall de circulação, 02 (duas) suítes, imóvel com área total construída de 860,50 m², objeto da matrícula de nº 194.389 da 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Campo Grande-MS. Estando tudo em péssimo estado de conservação, inflamações visíveis por vazamento no telhado e piso superior e necessitando de reparos urgentes.



7.0 - METODOLOGIA ADOTADA

Método Comparativo de dados de mercado, utilizando o tratamento média simples.

8.0 - PESQUISA DE VALORES DE MERCADOS

Procedeu se a uma pesquisa de imóveis assemelhados, junto aos agentes do mercado imobiliário.

9.0 - RESULTADO DO AUTO DE AVALIAÇÃO

Diante dos fundamentos técnicos acima demonstrados, considerando o preço médio de imóvel ofertado neste bairro, sendo inclusive no próprio condomínio, *considerando a depreciação por estado de conservação precário e necessidade de reparos urgentes*, o imóvel em pauta pode ser avaliado em:

Valor final aferido na Avaliação

R\$ 470.000,00 (quatrocentos e setenta mil reais)

10.0 - OBSERVAÇÕES

O valor final da avaliação refere-se a uma avaliação à vista na data do Laudo, com imóvel sem ônus.

11.0 - DATAS

Da pesquisa: 17 de agosto de 2022.

Do Auto: 09 janeiro de 2023.

Autor do Auto de Avaliação: ***Carlos Eduardo Pironcelli*** Analista Judiciário -Área Fim – Externa, (Oficial de Justiça e Avaliador), matriculado sob o ***nº 10520***, junto ao Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul, lotado na Controladoria de Mandados da Comarca de Campo Grande – MS.

Carlos Eduardo Pironcelli

Analista Judiciário - Oficial de Justiça e Avaliador.

(assinado por certificação digital)

RELAÇÃO DAS FOTOS – CASA 4 (Objeto da penhora)

1-



2-



3-



4-



5-



6-



7-



8-



9-



11-



12-



13-



14-



16-



17-



18-



19-





21-



22-



23-



24-



25-



26-

