



CERTIDÃO – AVALIAÇÃO POSITIVA

Autos: 0023196-94.1997.8.12.0001
Classe: Cumprimento de sentença - Pagamento
Requerente: Rosangela Carla de Oliveira Muller
Requerido: Reis de Almeida & Cia Ltda
Oficial de Justiça: Guilherme Ferreira (1078)
Mandado nº 001.2022/084080-7

Certifico que diligenciei ao endereço, conforme abaixo descrito, em 22-08-22 às 16h45min, onde contactei com a Sra. Adriana, zeladora do local, onde este oficial obteve algumas informações sobre o local, e com base em conhecimentos desse oficial do local, em outras vistorias do condomínio, e ali **procedi a AVALIAÇÃO INDIRETA DO CONDOMÍNIO E DOS APARTAMENTOS, os quais devem ter diferentes condições internas de conservação e reformas. Sendo que este oficial não considerou documentações e devidas e possíveis aprovações do local pelas entidades públicas.** Matrícula: 170.509 do CRI da 1ª.Circunscrição de Campo Grande/MS. conforme laudo em anexo. Dou fé.

Campo Grande-MS, 16 de setembro de 2022.

Guilherme Ferreira (1078)
Analista Judiciário
(assinado por certificação digital)

Situação: Cumprido - Ato positivo

Atos, diligências e quilometragem:

Ato: Avaliação

Resultado: Positivo - Direto/Pessoal

Pessoa: Reis de Almeida & Cia Ltda

Diligência:

22/08/2022 as 16:45 - local: rua Alfredo Kassar, nº 178- Carandá Bosque-III- Campo Grande/MS (distância 0 km)



Autos: 0023196-94.1997.8.12.0001
Classe: cumprimento de Sentença-Pagamento
Requerente: Rosangela Carla de Oliveira Muller
Requerido: Reis de Almeida & Cia Ltda
Mandado: nº. 001.2022/084080-7

LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA

Aos 16 dias do mês de Setembro de 2022, procedi a AVALIAÇÃO do lote de terreno denominado 03-A, resultante do remembramento dos lotes de terrenos determinados pelos números 03; 04; 13 e 14 da quadra nº. 02 situado no loteamento denominado Carandá Bosque-III, nesta Cidade, compreendendo dentro dos limites e metragens e áreas seguintes: Frente; rua Alfredo Kassar, medindo 30,42 metros -fundos rua vicente lopes godin, medindo 27,20metros-lateral direita -lotes nº.s 05 e 12 medindo 70,00metros lateral esquerda,lotes nº.s -02 e 15, medindo 70,00 metros, -perfazendo a área total de 2.017,84 metros quadrados. Tudo de acordo com o memorial e planta elaborada pelo arquiteto Gogliardo Vieira Maragno, tudo conforme cópia da matrícula : 170.509 do CRI da 1ª.Circunscrição de Campo Grande/MS . em anexo.

Que passo a avaliar o terreno em :
.....**R\$ 1.800.000,00**

(Hum milhão e Oitocentos Mil Reais)

onde encontra-se construídos dois blocos de apartamentos da seguinte forma:

1- Bloco-01: Contendo garagem sob o bloco, salão de festa todo em piso, balcão azulejado e dois banheiros para o salão,mas do lado externo do salão, contendo treze apartamentos por bloco,sendo



que cada um contém: Três Quartos, uma sala em “ L “ três banheiros, uma cozinha e sacada, com área útil de 98m2, aproximadamente e mais 20m2, aproximadamente de área comum e garagem, com pisos, pintura em látex, encanamento e redes elétricas internos, que passo a avaliar cada apartamento em R\$ **338.000,00 (Trezentos e Trinta e Oito Mil Reais)**valor atribuído ,mas desconsiderando a área comum do valor do terreno, apenas o valor da construção.

Valor total dos apartamentos sem a inclusão do valor proporcional do terreno emR\$ 4.394.000,00 (Quatro Milhões e Trezentos e Noventa e Quatro Mil Reais)

2- Bloco-02: Contendo garagem ,sob o bloco, salão de festa, todo em piso, balcão azulejado, e dois banheiros para o salão, mas do lado externo do salão, contendo treze apartamentos por bloco, sendo que cada um contém: três quartos, uma sala em “L” três banheiros, uma cozinha e sacada, com área útil de 98m2 aproximadamente e mais 20m2 aproximadamente, de área comum.garagem, com pisos, pintura em latex,encanamento e rede elétrica internos, que passo a avaliar em cada apartamento em R\$ **338.000,00(Trezentos e Trinta e Oito Mil Reais)**.valor atribuído ,mas desconsiderando a área comum do valor do terreno, apenas o valor da construção.

Valor total dos apartamentos R\$ 4.394.000,00 (Quatro Milhões e Trezentos e Noventa e Quatro Mil Reais).

passo a avaliar cada bloco e com inclusão da área do terreno e do pátio(área comum),
em..... R\$ 5.294.000,00
(Cinco Milhões e Duzentos e Noventa e Quatro Mil Reais)



passo a avaliar cada apartamento com inclusão da área proporcional do terreno e do pátio (área comum), em..... **R\$ 407.230,76(Quatrocentos e Sete Mil e Duzentos e Trinta Reais e Setenta e Seis Centavos).** **Observa-se que os apartamentos têm diferentes moradores e não sendo possível a constatação de reforma ou estado de conservação e material por dentro dos apartamentos.**

atesto que o condomínio é todo fechado em muro,contendo cerca elétrica,guarita, interfone, saída para ar condicionado, pintura externa razoável pelo lado de fora dos blocos, dotada de rede elétrica,água,telefone e asfalto.

Assim o valor total dos imóveis acima descritos é de R\$ 10.588.000,00 (Dez Milhões e Quinhentos e Oitenta e Oito Mil Reais)

Fontes da presente avaliação foram de imóveis à venda na região e bairros próximos, com base no preço médio por m2 de construção e do terreno.

Campo Grande, 16 de Setembro de 2022

Guilherme Ferreira
Oficial de Justiça-avaliador.