Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de São Gabriel do Oeste

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Autos: **0800517-42.2014.8.12.0043**
Ação: **Cumprimento de Sentença**
Exequente: **Raghiant Torres Advogados Associados**
Executado: **Ernane Eduardo Jost**

Certifico que em cumprimento ao r. mandado retro, dirigi-me à **Rua Menotti Del Picchia, nº 785, Primo Maffissoni, nesta cidade**, onde procedi a **AVALIAÇÃO** do imóvel abaixo descrito, objeto da Matrícula n° 12.810, conforme a seguir descrito:

- **LOTE 18 DA QUADRA 27**, medindo 20 x 30 metros, com a área total de 600m², localizado no lado ímpar da Rua Menotti Del Picchia, do loteamento denominado "**JARDIM ALVORADA**", com as confrontações descritas na Matrícula nº 12.810 do SRI desta Comarca, todo murado, com portão de correr metálico, servido de pavimentação asfáltica, rede de água, luz, esgoto, telefonia fixa, internet e passeio público com calçamento, localizado na área central da cidade. Com edificações residenciais a seguir descritas.

- **CASA RESIDENCIAL EM ALVENARIA**, **com área edificada de 105,02m²**, indicada como "**CASA 01**", dividida em 02 dormitórios simples, sala, cozinha, banheiro social, varanda e garagem. O imóvel possui cobertura de telha romana, com estrutura da cobertura de madeira, piso cerâmico simples, janelas de vidro temperado e venezianas nos quartos, porta principal de madeira, com forro de gesso na parte interna, pintura aparentando boas condições, estando aparentemente em bom estado de conservação, podendo ser considerada de padrão normal, tudo conforme foto abaixo.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUSSARA DOS SANTOS SIMAO e Tribunal de Justica de Mato Grosso do Sul, protocolado em 15/07/2025 às 17:30 , sob o número WSGO25070093606
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800517-42.2014.8.12.0043 e código 44BATCJ.

- **CASA RESIDENCIAL EM ALVENARIA, com área edificada de 105,02m²,** indicada como "**CASA 02**", dividida em 02 dormitórios simples, sala, cozinha, banheiro social, varanda e garagem. O imóvel possui cobertura de telha romana, com estrutura da cobertura de madeira, piso cerâmico simples, janelas de vidro temperado e venezianas nos quartos, porta principal de madeira, com forro de gesso na parte interna, pintura aparentando boas condições, estando aparentemente em bom estado de conservação, podendo ser considerada de padrão normal, tudo conforme foto abaixo.



DA AVALIAÇÃO:

O referido terreno está localizado numa região próxima ao centro da cidade, numa rua com predominância residencial, próximo a alguns pontos comerciais, como: escola, padaria, pizzaria, bares, lanchonetes, salão de cabeleireiro, igrejas, academia de ginástica, supermercados, posto de combustível, praça pública, posto de saúde, etc. Assim, considerando os valores anunciados em alguns sites imobiliários, verifiquei a existência de 10 amostras de lotes a venda com características semelhantes ao imóvel avaliando, os quais estão anunciados por particulares e por corretores de imóveis nos seguintes sites imobiliários: Infoimóveis, Bovicenter, Máxima Imóveis, Clair de Carli, SGO Imóveis e Franciele Maccari, possuindo valores do metro quadrado variando entre R$ 500,00 e R$ 833,33.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUSSARA ADORNO DE SANTANA e Tribunal de Justica de Mato Grosso do Sul, protocolado em 15/07/2025 às 17:30 , sob o número WSGO25070093606
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800657-52.2016.8.12.0043 e código 41BATCJp.

Após a análise e saneamento de todas as amostras, o valor médio do metro quadrado ficou definido em R$ 607,46. Porém, considerando que se trata de um terreno que se encontra em frente ao portão de acesso a uma escola municipal, com rua estreita e intenso fluxo de veículos em vários momentos do dia, seu valor de mercado tendo a dar uma pequena desvalorização de 10% devido a falta de local para estacionar, ficando o valor final em R$ 546,71.

Assim, considerando as informações acima descritas e a análise de saneamento de valores, tenho por bem fixar o seu valor de mercado em 100% da média encontrada, ou seja, R$ 546,71 o metro quadrado, totalizando o valor final do terreno no montante de R$ 328.026,00.

Em relação as duas casas residenciais, as quais são conjugadas, constatei que foram edificadas a menos de 10 anos, conforme declaração de alvará de construção e habite-se fornecidos pela Prefeitura local, apresentando bom estado de conservação. Assim, passo a avaliá-las considerando o valor estabelecido através dos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Federal nº 4.591, de Março de 2025, conforme tabela expedida pelo SindusCon-MS, que institui três faixas de valores do metro quadrado para os imóveis de padrão normal: sendo elas R$ 1.679,93, R$ 1.899,15 e R$ 1.928,27.

Considerando as condições dos imóveis acima descritos, tenho bem por avaliá-los em R$ 1.900,00 o metro quadrado, uma vez que não possui depreciação a ser realizada.

RESUMO:

Assim, com base em todo o exposto, bem como, levando-se em consideração a pesquisa de mercado, segue a avaliação final:

- **LOTE 18 DA QUADRA 27**, medindo 20 x 30 metros, com a área total de 600m², localizado no lado ímpar da Rua Menotti Del Picchia, do loteamento denominado "**JARDIM ALVORADA**",

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUSSARA CRISTINA DE SANTANA e Tribunal de Justica do Estado de Mato Grosso do Sul, protocolado em 15/07/2025 às 17:30 , sob o número WSGO25070093606
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800657-52.2016.8.12.0043 e código 44104.

com as confrontações descritas na Matrícula nº 12.810 do SRI desta Comarca, todo murado, com portão de correr metálico, servido de pavimentação asfáltica, rede de água, luz, esgoto, telefonia fixa, internet e passeio público com calçamento, localizado na área central da cidade, sendo avaliado em.....**R$ 328.026,00**

- **CASA RESIDENCIAL EM ALVENARIA, com área edificada de 105,02m²,** indicada como "**CASA 01**", dividida em 02 dormitórios simples, sala, cozinha, banheiro social, varanda e garagem, sem averbação na matrícula, com pintura aparentando boas condições, estando aparentemente em bom estado de conservação, podendo ser considerada de padrão normal, sendo avaliada em.....**R$ 199.538,00**

- **CASA RESIDENCIAL EM ALVENARIA, com área edificada de 105,02m²,** indicada como "**CASA 02**", dividida em 02 dormitórios simples, sala, cozinha, banheiro social, varanda e garagem, sem averbação na matrícula, com pintura aparentando boas condições, estando aparentemente em bom estado de conservação, podendo ser considerada de padrão normal, sendo avaliada em.....**R$ 199.538,00**

Portanto, considerando os valores acima descritos, importa a avaliação do **Lote 18 da Quadra 27 e suas edificações**, para **VENDA A VISTA** no montante de.....**R$ 727.102,00** *(Setecentos e vinte e sete mil, cento e dois reais)*.

São Gabriel do Oeste-MS, 10 de abril de 2025.

Júnior Aparecido Santiago
Oficial de Justiça e Avaliador

Documento Assinado Digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUNIOR APARECIDO SANTIAGO e Tribunal de Justica de Mato Grosso do Sul, protocolado em 15/07/2025 às 17:30 , sob o número WSGO25070093606
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800657-52.2016.8.12.0043 e código 41BATCUp.