



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Autos: 0802813-54.2024.8.12.0021

Classe: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

Autor: Condomínio Residencial Musico Rubens Luiz Nogueira da Cunha


Réu: Cristiane Pereira Macambira e outro

Oficial de Justiça: (0)

Mandado nº 021.2025/018038-5

Aos 25/07/2025, em cumprimento ao r. mandado, com observância das formalidades legais, AVALIEI o(s) seguinte(s) bem(ns):

DESCRIÇÃO:

MATRÍCULA 76.563	FOLHA 01		REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS <i>Miriam Reis Costa</i> Oficial do Registro de Imóveis FONE: (67) 3521-6291 - FAX: (67) 3521-2247 AV. ANTONIO TRAJANO, 1320 - CEP 79601-003 - TRÊS LAGOAS-MS
TRÊS LAGOAS / MATO GROSSO DO SUL LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL			
<p>IMÓVEL - UNIDADE AUTÔNOMA, denominada APARTAMENTO n. 102 (cento e dois) - Térreo - BLOCO 6, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MÚSICO RUBENS LUIZ NOGUEIRA DA CUNHA (BINHA)", Implantado no lote 08, Quadra 06, loteamento Novo Oeste II, localizado na Zona Especial de Interesse Ambiental 12 - ZEIA 12, nesta cidade de Três Lagoas/MS, cuja unidade autônoma possui as seguintes características: FRENTE - Hall; FUNDO - Jardim/Passoio; LATERAL ESQUERDA - Jardim/Passoio; LATERAL DIREITA: Apartamentos terminados em 04. Contendo 02 (dois) quartos, 01 (um) banheiro, 01 (uma) sala de estar, 01 (uma) cozinha/área de serviço e 01 (uma) circulação; com 43,60 metros quadrados de área construída, sendo 43,07 metros quadrados de uso privativo; e, 0,53 metros quadrados de uso comum; área total de uso comum de 88,47 metros quadrados, sendo estas cobertas e descobertas e <u>nela incluído o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem descoberta e indeterminada</u>. Unidade com total de 131,54 metros quadrados, fração ideal de 0,73529% corresponde 100,82 metros quadrados, equivalente ao somatório das áreas privativas e de uso comum. <u>O terreno em que se assenta o edifício possui as seguintes metragens e confrontações: 7,07 metros em diagonal mais 78,34 metros ao Sul mais 7,07 metros em diagonal ao Oeste, de frente para a Rua Jacarandá; 160,49 metros ao Oeste com a Rua Tarumá; 88,34 metros ao Norte com os Lotes 01 ao 07; e finalmente 160,49 metros ao Leste com a Rua Carandá; lote este de esquina da Rua Carandá, sendo do lado par do logradouro, formando a área total de 13.710,98m². Memorial</u></p>			

SITUAÇÃO DO IMÓVEL: Regular estado de conservação. Paredes sujas. Piso manchado e descascando por todo imóvel. Infiltração grande na lavadeira.

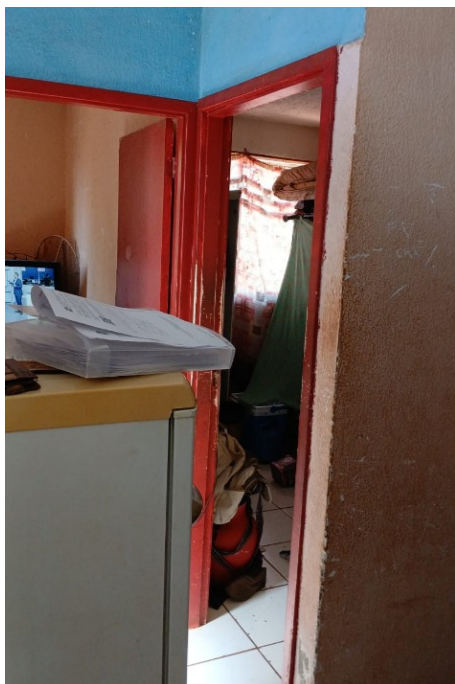
IMAGENS



Modelo 502758 -M13381 -

Endereço: Rua: Zuleide Perez Tabox, 1109, Edifício do Fórum Des. Gerval Bernadino de Souza - CEP 79601-100, Fone: (67) 3929-1700, Três Lagoas-MS - E-mail: trl-3vciv@tjms.jus.br





VISTORIA DA REGIÃO

Possui rede de água tratada, luz pública e domiciliar, sarjeta, pavimentação asfáltica na rua frontal e nas laterais, predominando a existência de residências de padrão popular.

AVALIAÇÃO

R\$43.000,00 (Quarenta e três mil reais). O valor da avaliação refere-se a uma transação à vista, na data do laudo.

Modelo 502758 -M13381 -

Endereço: Rua: Zuleide Perez Tabox, 1109, Edifício do Fórum Des. Gerval Bernadino de Souza - CEP 79601-100, Fone: (67) 3929-1700, Três Lagoas-MS - E-mail: trl-3vciv@tjms.jus.br



PARÂMETROS

A avaliação foi com base no valor atual de mercado. O valor do imóvel foi encontrado levando em consideração a atual situação do mercado imobiliário três-lagoense, desprezando, contudo, as especulações existentes nesta cidade.

Outrossim, houve um prévio levantamento de dados, junto a "sites" de imóveis à venda, bem como considerando ofertas em áreas similares, opções de compras e negociações realizadas.

ENCERRAMENTO:

Do que para constar lavrei o presente, que lido e achado conforme, vai assinado.

Três Lagoas-MS, 25 de julho de 2025.

Marcos Antonio Dias Lovo
Analista Judiciário
(assinado por certificação digital)