

**Estado de Mato Grosso do Sul
Poder Judiciário
Comarca de Três Lagoas**

Autos: 0802742-52.2024.8.12.0021
Mandado nº 021.2025/021645-2

LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA

Thiago de Paula, Oficial de Justiça e Avaliador Judicial, vem apresentar a Vossa Excelência, a conclusão a que chegou consubstanciada nos seguintes.

DESCRIÇÃO

MATRÍCULA 76.524	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 <small>FONE: (51) 3521-4291 - FAX: (51) 3521-2247 AV. ANTONIO TRAJANO, 1330 - CEP 79601-003 - TRÊS LAGOAS-MS</small>
TRÊS LAGOAS / MATO GROSSO DO SUL LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL			

IMÓVEL - UNIDADE AUTÔNOMA, denominada **APARTAMENTO n. 303 (trezentos e três)** - 2º Pavimento - BLOCO 2, 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/Passo; LATERAL ESQUERDA - Jardim/Passo; LATERAL DIREITA: Apartamentos terminados em 01. 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 *nela incluído o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem descoberta e indeterminada*. 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. 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; 150,49 metros ao Oeste com a Rua Tarumã; 88,34 metros ao Norte com os Lotes 01 ao 07; e finalmente 150,49 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 descritivo datado de 23/09/2015 elaborado pelo responsável técnico Danilo Callegari Netto, CREA 21.824/D-GO - Guia de ART n. 11644749. Convenção de Condomínio com 59 artigos, registrada sob n. 24.280, livro 03, em 17/11/2015, neste Registro Imobiliário. **Registro Anterior:** Matrícula 63.680, livro 02, deste Registro Imobiliário. **Proprietária: FUNDO DE**

BENFEITORIAS: descritas na matrícula, o condomínio está em péssimas condições o local é de alta periculosidade, região é comandada pelo PCC. Apartamento estava fechado, avaliação feita de forma indireta.

PADRÃO DO IMÓVEL: Popular

AVALIAÇÃO: Avalio o imóvel acima descrito em **R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais)**.

VISTORIA DA REGIÃO

Possui rede de água tratada, luz pública, luz domiciliar, coleta de lixo, policiamento, escola e hospital. Predomina a existência de imóveis verticais. O valor da avaliação refere-se a uma transação à vista, na data do laudo.

PARÂMETROS

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

ENCERRAMENTO

Nada mais tendo para avaliar, lavrei o presente laudo, que consta de duas folhas de um só lado.

Três Lagoas – MS, 18 de agosto de 2.025.

Thiago de Paula
Oficial de Justiça



Esse é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE PAULA, liberado nos autos em 20/08/2025 às 13:15. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0802742-52.2024.8.12.0021 e código VOVJ62cF.