



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do sul

Comarca de Campo Grande

Processo nº: 0811032-51.2022.8.12.0110
 Classe: Cumprimento de Sentença – Causas Supervenientes à Sentença
 Exequente: Condomínio Parque Residencial Flamingos
 Executado: Gilvan da Costa Lima
 Mandado nº: 110.2025/020582-8

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos vinte e seis (26) dias, do mês de junho (06), do ano de dois mil e vinte e cinco (2025), na Av. dos Crisântemos, 490, Bloco B-1, Apto 13, Lar do Trabalhador, nesta Capital, onde diligenciei, em cumprimento ao mandado acima descrito, e ali, com a observância das formalidades legais, procedi à **AVALIAÇÃO** do bem imóvel constantes no mandado, a seguir descritos:

1- IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: *Unidade autônoma designada apartamento nº 13 (treze) do Bloco B-1, 2º pavimento do “Residencial Parque dos Flamingos”, situado na Avenida dos Crisântemos, nº 490, nesta Capital, composta por área privativa de 52,730000 metros quadrados e área de uso comum de 15,577100 metros quadrados, totalizando 68,3071000 metros quadrados, fração ideal de 0,1304000% do terreno. Confrontações da Unidade: Norte, área comum desc. Limitrofe ao estacionamento e espaço vazio; Sul, circulação, área comum descoberta e espaço vazio; Leste, área comum desc. Limitrofe ao estacionamento e espaço vazio; Oeste, apartamento 12, área comum desc. E espaço vazio. Divisão Interna: sala, 02 quartos, banheiro, cozinha, área de serviço e varanda. Edificado sobre o Lote de terreno designado por área B, resultante do desmembramento do imóvel denominado Aviação, com área total de 6 hectares e 909,548 metros quadrados, limitando-se: Norte, 181,30 metros com quem de direito; Sul, 181,30 metros para a Rua Projetada; Leste, 335,96 metros para a Rua Projetada nº 02; e Oeste, 335,96 metros, com frente para a Avenida Crisântemos. Devidamente matriculado sob n. 57,816 da 3ª CRI desta Capital.*

2- METODOLOGIA UTILIZADA: Considerando que na diligência realizada, foi possível verificar que o apartamento está bem conservado, com pintura em bom estado de conservação, instalações elétricas e hidráulicas em bom estado de conservação e funcionamento, a avaliação foi realizada com base no **método comparativo direto de dados de mercado.**

3- VALOR DE MERCADO ESTIMADO: Com base em levantamentos de mercado para imóveis semelhantes (apartamentos padrão médio/bom, 2 dormitórios, área privativa entre 50 e 55 m², condomínio fechado, 2º pavimento, região da Avenida dos Crisântemos), os valores praticados em junho de 2025 encontram-se na faixa de R\$ 3.950,00 a R\$ 4.930,00/m² de área privativa, dependendo do padrão de acabamento e conservação. Considerando o **bom estado de conservação** da unidade, adota-se o valor de **R\$ 4.600,00/m²** de área privativa, resultando em: **Área privativa:** 52,7300 m² × R\$ 4.600,00 = R\$ 242.558,00 (duzentos e quarenta e dois mil, quinhentos e cinquenta e oito reais).





Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do sul Comarca de Campo Grande

Acrescido do valor estimado correspondente à fração ideal do terreno e áreas comuns (aproximadamente 5% do valor da área privativa): **Adicional pelas áreas comuns: R\$ 12.127,90** (doze mil, cento e vinte e sete reais e noventa centavos). Logo, o valor de mercado estimado do apartamento nº 13, Bloco B-1 é:

R\$ 254.685,90 (Duzentos e cinquenta e quatro mil, seiscentos e oitenta e cinco reais e noventa centavos).

4- CONSIDERAÇÕES FINAIS: A presente avaliação foi realizada com base em condições e dados disponíveis até **junho de 2025** e o valor estimado pode variar conforme condições legais, ambientais, documentais e ocupacionais não analisadas nesta avaliação. Do que, para constar, lavrei o presente, que é assinado por mim e de que dou fé.

Campo Grande-MS, 26 de junho de 2025.

Galdino Afonso Vilela Neto
Oficial de Justiça

Gilvan da Costa Lima
Executado