



**Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul**  
Comarca de Amambai

Autos: 0002359-86.2009.8.12.0004/02

Ação: Cumprimento de Sentença

Exequente: Geová da Silva Freire

Executado: Jovenal dos Santos

Mandado nº 004.2021/007597-0

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**

1. Apresentação: Para a elaboração do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano o Mandado foi recebido por mim, analista judiciário em atividade externa de cumprimento de mandados, lotado na Secretaria do Foro da Comarca de Amambai, assinatura infra, e cujo trabalho cumpriu diligenciar.

2. Objetivo da Avaliação: Determinar o Valor de Mercado para o seguinte Imóvel: - um lote de terreno com benfeitoria, sob o número nº 01 da quadra 3 – Vila Limeira, nesta cidade, matriculado no CRI local sob nº 3.893, localizado com frente para a Avenida Coronel Valêncio de Brum, com uma área total de 350 metros quadrados e edificação de 148,55 metros quadrados.

3. Metodologia de Avaliação: A avaliação está em conformidade com os requisitos previstos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, NBR 14653-1 e 14653-2.

4. Método Utilizado: COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, determinação do valor do bem através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, para a determinação do valor unitário básico do imóvel misto (residencial e comercial), com nível de precisão normal, observando-se os princípios da proporcionalidade, finalidade e transparência.

4.1. Caracterização do Imóvel: Topografia: A área onde se encontra o imóvel objeto deste trabalho está em local seco e apresenta topografia plana. Ainda segundo informações fornecidas pela municipalidade, consta que existe no local uma edificação de 144,55 m<sup>2</sup>, sendo que na vistoria, fui impedido de entrar pelos atuais moradores.

4.2. Localização: O(s) imóvel(is) a ser(em) avaliado(o) está(ão) localizado(s) com frente para a Avenida Coronel Valêncio de Brum.

4.3. Planta Geral: Consta no relatório fotográfico a delimitação do terreno.

4.4. Infraestrutura Urbana e Uso do Solo: O imóvel objeto do presente trabalho está servido pelos melhoramentos públicos apresentados a seguir: - rede de abastecimento de água; - rede de abastecimento de energia elétrica; - rede de iluminação pública; - rede telefônica; - guias e sarjetas e – pavimentação asfáltica. Está servido pelos serviços públicos apresentados a seguir: - serviços dos correios; – serviço de limpeza pública. Ainda possui as seguintes características apresentadas a seguir: - acesso: está localizado em avenida importante da Vila Limeira, a qual dá acesso ao centro da cidade; - uso do solo: uso misto (residencial e comercial); possuem boa localização e excelentes possibilidades



**Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul**  
Comarca de Amambai

de utilização e valorização.

5. Data da vistoria

A vistoria no local foi realizada em: quarta-feira, 01 de dezembro de 2021.

6. Determinação do Valor Unitário Básico: Para a determinação do VALOR UNITÁRIO BÁSICO aplicável aos imóveis da Vila Limeira, realizou-se uma pesquisa de mercado, baseada em ofertas de imóveis residenciais no mercado imobiliário e consulta a corretores imobiliários atuantes nesta Cidade e Comarca de Amambai/MS, determinando-se o VALOR DE MERCADO por unidade de metro quadrado de imóvel misto (residencial e comercial). Atribuindo-se valores adequados aos fatores de homogeneização: - fator de oferta, fator topográfico, fator melhoramentos públicos, fator de profundidade e fator de testada — a fim de obterem-se valores comparáveis entre os imóveis, pesquisados e o imóvel em avaliação, determina-se o VALOR UNITÁRIO BÁSICO por unidade de metro quadrado.

6.1. Valor de Mercado: O VALOR DE MERCADO determinado para o metro quadrado de imóvel misto (residencial e comercial) na Vila Limeira e vilas próximas, após pesquisas de mercado e consulta ao mercado imobiliário atribuo em R\$ 2.150,00/m<sup>2</sup> (dois mil cento e cinquenta reais por metro quadrado).

6.2. Fator de Oferta: Considerando-se que os valores provém de oferta, procedemos ao desconto de 10% (dez por cento) sobre os mesmos, atendendo a elasticidade de negócios no mercado imobiliário.

6.3. Fator Topográfico: Considerando-se que todos os dados analisados são de topografia plana, situação paradigma, o fator topográfico e 1,00. Portanto, este fator foi desconsiderado.

6.4. Fator Melhoramentos Públicos: Para corrigir as discrepâncias entre os melhoramentos públicos disponíveis na testada de um dado de referência, em relação à situação paradigma, utiliza-se o modelo proposto pelo Eng. Ruy Carneiro, com os pesos abaixo transcritos:

|                        |      |
|------------------------|------|
| -água .....            | 0,15 |
| -esgoto.....           | 0,10 |
| -luz pública.....      | 0,10 |
| -luz domiciliar.....   | 0,15 |
| -guias e sarjetas..... | 0,10 |
| -pavimentação.....     | 0,30 |
| -telefone.....         | 0,10 |

Considerando-se que todos os dados analisados possuem os melhoramentos públicos, este fator foi desconsiderado.

6.5. Fator de Profundidade: Considerando-se que todos os dados analisados encontram-se dentro das medidas padrão para loteamentos residenciais, e o imóvel objeto deste trabalho está incluso neste padrão, este fator foi desconsiderado em 1,00, portanto desconsiderado.

6.6. Fator de Testada: Considerando-se que todos os dados analisados encontram-se dentro de medidas padrão para loteamentos residenciais, este fator foi desconsiderado.

6.7. Valor Unitário Básico: Conforme a análise dos valores obtidos, atribuindo-se valores adequados aos fatores de homogeneização e do tratamento dos resultados, chega-se ao



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul  
Comarca de Amambai

VALOR UNITÁRIO BÁSICO por unidade de metro quadrado de: 1.935,00/m<sup>2</sup> (um mil novecentos e trinta e cinco reais por metro quadrado).

7. Conclusão: Após análises, estudos e diligências necessárias à encontrar o Valor de Mercado do Imóvel urbano, localizado na Vila Limeira, lote de terreno com benfeitoria – sob o número nº 01 da quadra letra 03, com uma área total de 350 metros quadrados e edificação de 148,55 metros quadrados, após arredondamento, **fica atribuído em R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais).**

7. Vai o presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano digitado em 03 (três) laudas escritas de um só lado, rubricadas, e a última datada e assinada. Acompanha anexo: fotos, mapas, etc.

Amambai/MS, 16 de dezembro de 2021.

  
Daniel Lacerda Charão

Analista judiciário – atividade externa de Cumprimento de Mandados