

AUTO DE AVALIAÇÃO

Objeto da avaliação:

1. **Imóvel de matrícula nº 205.620- ficha 01 do livro nº 02 do C. R. I da 1ª circunscrição desta Capital – Situado a Rua San Marino Park 200 - lote 02 R, resultante do remembramento dos lotes 02-P-10 e A-2 do loteamento denominado San Marino Park – Cidade Jardim - Campo Grande – MS.**

Objetivo: Avaliação por determinação judicial

Autos: cumprimento de sentença – Rescisão de contrato e devolução de dinheiro

Exequente : Lidia Helenada Silva

Executado: Ivamil Eventos, consultoria e Assessoria Ltda

Autos nº: 0803708-73.2023.8.12.0110

Mandado nº: 110.2025/032156-9

Atividades desenvolvidas na realização deste trabalho:

- a) Vistoria externa
- b) Pesquisa na região para identificação de uma amostra de imóveis assemelhados ofertados ou vendidos no mercado imobiliário.
- c) Sites imobiliários
- d) Siduscon/MS

Vistoria da região:

A região possui água tratada, coleta de esgoto, telefone, luz pública, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica e calçamento.

Vocação predominante: residencial

Padrão construtivo predominante: médio/médio alto

Vistoria do terreno: ligeiro aclave

Ocupação atual:

- Sobrado em condomínio fechado (residencial)

Metodologia adotada:

- Método comparativo de dados de mercados

1. Análise comparativa da demanda imobiliária – oferta e procura.



2. Imóveis encontrados na região :

• Cidade Jardim – 178 m2 A/C	R\$	1.250.000,00
• Rua Wilson da Luz – 102 m2 A/C	R\$	920.000,00
• Rua Flamboyant – 184 m2 A/C	R\$	1.500.000,00
• Rua Junquilhos – 163 m2 A/C	R\$	1.100.000,00

Média do m2 – R\$ 7,750,00

Área edificada a ser avaliada: 177,46 m2

3. Análise de valorização ou depreciação do imóvel em função de diversos fatores, tais como: que tipo de área que está localizado o imóvel, valores agregados ou não ao imóvel, etc.

O imóvel encontra-se localizado nos altos da Av Afonso Pena – há poucos metros de tal avenida e próximo ao Parque dos Poderes, portanto, em área de grande valorização.

O imóvel deve possuir aproximadamente 20 anos de construção.

- Passo a avaliar o imóvel referente a matrícula abaixo:

Imóvel de matrícula nº 205.620- ficha 01 do livro nº 02 do C. R. I da 1ª circunscrição desta Capital – Situado a Rua San Marino Park 200 - casa 02 – Residencial Le Charmant Residentes- lote 02 R , resultante do remembramento dos lotes 02-P-10 e A-2 do loteamento denominado San Marino Park – Cidade Jardim - Campo Grande – MS. Possui área total de construção : 177,46 m2 sendo 157,55 m2 de uso privativo e 19,92 m2 de uso comum, contendo as seguintes dependências : 02 pavimentos. Pavimento térreo – garagem, sala em 02 ambientes, copa , lavabo, depósito, cozinha, lavanderia, banheiro de empregada e depósito. Pavimento superior – escadarias, hall de circulação , banheiro social, 02 quartos, apartamento e sacada.

Obs: Em função de todas as observações acima, O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

SENDO ASSIM, PASSO A AVALIAR O BEM EM: R\$ 1.250.000,00 (Um milhão duzentos e cinquenta mil reais)

Campo Grande, 24 de novembro de 2025

Rita de Cássia S. B. Veloso
Analista Judiciário

Rita de Cássia S. B. Veloso