

Autos: 0802284-89.2016.8.12.0029

Acao: Execução Fiscal – obrigação acessória

Exequente: Estado de Mato Grosso do Sul

Executada: Claudemira Caliza Santos Rocha-ME

Mandado: 001.2023/1522470

Laudo de Avaliação

Aos 04 (quatro) de abril de 2025 (dois mil e vinte e cinco), nesta cidade e Comarca de Naviraí-MS, em cumprimento ao respeitável mandado, extraído dos autos em epígrafe, assinado pelo MM. Juiz de Direito da 2 Vara Cível de Naviraí-MS, eu, oficial de justiça, abaixo assinado, após haver efetuado as diligências, exames e verificações necessárias, efetuei a **AVALIAÇÃO** do imóvel descrito a seguir:

LOTE URBANO N°6, QUADRA 221, centro, cm área de 450 metros quadrados, localizado na rua Raphael Guedes Chociai, 519, na cidade e comarca de Naviraí-MS, matrícula n° 6.434.

Verifiquei que o total de área construída é de 255,73 metros quadrados e o padrão de construção é médio. A casa é de forro, com dois quartos e uma suíte, e o telhado é de eternite.

Dessa forma, avalio o imóvel no valor de R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais) aproximadamente.

METODOLOGIA ADOTADA

Método comparativo de dados de mercado. Este método define o valor do imóvel através de comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes, segundo pesquisa realizada junto às imobiliárias e corretores de imóveis com endereço nesta cidade.

Observações:

O valor total desta avaliação é referencial, podendo sofrer variações para mais ou para menos, dependendo de propostas e condições de negócios.

Fontes de pesquisas utilizadas: Imobiliária Cia Portal e Belírio Pereira de Souza corretor de imóveis.


Vanessa Lukenczuk Ferrari Pimpinatti
Oficial de Justiça

CADASTRO IMOBILIÁRIO

folha 01/02

Contribuinte Global..... 17130220104 ROBERTO PEDRO DA ROCHA

IMÓVEL E PROPRIETÁRIO:

001 - N° Cadastro..... 3517-0
 794 - Situação do Cadastro: Ativo
 002 - Folha..... 01/01
 135 - Responsável.....
 010 - Proprietário..... ROBERTO PEDRO DA ROCHA
 390 - Complemento do Nome:
 011 - CPF/CNPJ..... 171.302.201-04
 003 - Natureza..... Edificado
 005 - Microrregião..... 6
 006 - Bairro do Imóvel..... CENTRO
 007 - Número da Quadra..... 0221
 008 - Número do Lote..... 0006
 009 - SubLote..... 00,0
 047 - Logradouro do Imóvel: RUA RAFAEL GUEDES CHOCIAI
 784 - Número do Imóvel..... 519
 819 - Compl. Numero Imóvel:
 014 - Compl. End Imóvel....
 129 - BIC Englobado..... -0 -
 130 - Lanço Englobado..... Discriminado

CORRESPONDÊNCIA:

012 - Endereço Corresp.... RUA RAFAEL GUEDES CHOCIAI
 013 - Nr imóvel Corresp... 519
 818 - Complemento Corresp.:
 015 - Bairro Corresp..... CENTRO
 016 - Código CEP Corresp... 79950000
 127 - Cidade Corresp..... Naviraí
 128 - Sigla UF Corresp..... MS
 785 - Telefone.....

CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL:

036 - Uso do Imóvel..... Particular
 017 - Espécie..... Edif.01 Res
 018 - Situação..... Edificado
 019 - Utilização..... Residencial
 020 - Patrimônio..... Particular
 045 - Paralisado..... NÃO
 340 - Código de Isenção..... Tributável
 021 - Pavimentação..... X
 022 - Tipo Pavimentação.... ASFALTO
 023 - Rede de Água..... X
 024 - Rede de Esgoto..... X
 025 - Rede Elétrica..... X
 026 - Galeria Pluvial..... X
 027 - Rede Telefônica..... X
 028 - Guias e Sarjetas.... X
 029 - Iluminação Pública... X
 030 - Coleta de Lixo..... X
 031 - Muro..... X
 032 - Cerca..... X
 033 - Calçada..... X
 034 - Outros Citar.....
 037 - Área Territorial(m2): 450,00
 039 - Letra Testada Princi: Frente
 049 - Metragem T Principal: 15,00
 040 - Posição..... Esquina 2 Tes
 041 - Topografia..... Plano
 042 - Nível..... Em Nível
 043 - Pedologia..... Normal/Firme
 044 - Formato..... Regular
 778 - Depreciação (FMT).... 1,00
 051 - Nome Lograd 02..... RUA VENEZUELA
 054 - Metragem 02..... 30,00
 056 - Nome Lograd 03.....
 059 - Metragem 03..... 0,00
 061 - Nome Lograd 04.....
 064 - Metragem 04..... 0,00

EDIFICAÇÃO:

070 - Área Total..... 255,73
 079 - Área Const.Informar.. 157,98
 081 - Área a Regularizar... 0,00
 078 - Identificação..... 0
 080 - N° Pavimentos..... 1
 082 - Taxa Utilização..... 0
 083 - Posição..... Isolada
 084 - Telheiro..... Nada
 085 - Madeira..... Nada
 086 - Barracão..... Nada
 087 - Mista..... Nada
 088 - Estrutura..... Concreto
 089 - Garagem..... Nada
 090 - Estilo Arquitetônico: Normal



052 - Cód. Logradouro 02..... 308
 053 - Letra/Lado 02..... E
 057 - Cód. Logradouro 03..... 0
 058 - Letra/Lado 03.....
 062 - Cód. Logradouro 04..... 0
 063 - Letra/Lado 04.....

BENFEITORIAS:

106 - Interfone..... Sim
 107 - Alarme Simples..... Não
 108 - Churrasqueira..... Sim
 109 - Portão Automatizado.... Sim
 110 - Sistema Aquecimento.... Não
 111 - Ar Condicionado..... Sim
 112 - Piscina s/. Tratamento.. Não
 113 - Alarme Monitorizado.... Não
 114 - Sauna..... Não
 115 - Piscina c/. Tratamento.. Não
 116 - Quadra Poliesportiva... Não
 117 - Salão de Festas..... Não
 118 - Ar Central.....

091 - Fachada.....: Pintura Latex
092 - Esquadrias Janelas...: Ferr.Chapa Dobr.
093 - Telhado.....: Cim.Amianto
094 - **Forro.....: Madeira Simples**
095 - Portas.....: Mad.Normal
096 - Tubulação.....: Normal(Água Fria)
097 - Louças e Metais.....: Luxo
098 - Inst.Elétrica.....: Embutida
099 - Paredes Áreas Secas...: Látex/PVA
100 - Paredes Áreas Molhad: Azulejo até teto
101 - Pisos Areas Secas....: Cerâmica/Carpet/Pav
102 - Pisos Áreas Molhadas: Linha Comercial
103 - Ano Construção.....: 0
104 - Idade Aparente.....: >15 até 20
105 - Estado Conservação...: Ótimo

UNIDADE DE ACOMPANHAMENTO.:

119 - Identificação.....: 1
120 - Área Const.m2.....: 97,75
121 - N° Pavimentos.....: 1
125 - Utilização.....: Edicula
126 - Tipo Construção.....: Mesmo
122 - Ano Construção.....: 0
123 - Idade Aparente.....: >1 até 5
124 - Estado Conservação...: **Ótimo**

UNIDADES:

833 - **Padrão Construção C.: MÉDIA SIMPLES**
793 - Micro região 2006....: 29
792 - Fração Ideal Terr. C: 450,00
131 - Valor Divisa.....: 0,00
795 - Valor Unit.Terreno C: 150,48
796 - Valor Unit.Constr. C: 950,00
797 - Fator Esquina C.....: 1,15
798 - Fator Obsolência C...: 0,90530
799 - Índice Dif.Constr. C: 1,00
800 - Benfeitorias C.....: 1,037
801 - Valor Orig.Terreno C: 114,00
802 - Fator Pavimentação C: 1,20
803 - Fator Esgoto C.....: 1,10
804 - FT Terreno Engrav C.: 1,00
805 - Fator Gleba C.....: 1,0000
806 - Fator Topografia C...: 1,00
807 - Fator Pedologia C....: 1,00
808 - FT Multplicad.Vias C: 1,00
820 - Valor Ven.Terreno SC: 77873,40
821 - Valor V.Unid.Acom SC: 90605,90
822 - Valor V.Constr. SC...: 140895,50
823 - Valor V.Imóvel SC....: 309374,80
842 - V.V.Const+Uni Acomp.: 231501,40
829 - V.V.Terreno Englobad: 77873,40
830 - V.V.Unid.Acomp.Englo: 90605,90
831 - V.V.Const.Englobado.: 140895,50
832 - V.V.Imóvel Englobado: 309374,80
833 - Padrão Construção C.: MÉDIA SIMPLES
834 - V.V.Terreno Judicial: 0,00
835 - V.V.Construção Judic: 0,00
836 - V.V.Imóvel Judicial..: 0,00
840 - Valor da Informação..: ,00
841 - Origem da Informação:
200 - ISSConst-Utilização.: Nada
201 - IssConst-Conservaçã: Nada
202 - IssConstr. Area Cons: 0,00
203 - Valor Taxa - Geral...: 0,00



OUTROS:

300 - Cod Barras Protocolo: 13517
301 - Carne do Exercício...: Não Informado
302 - Data da Entrega.....: 01/01/1900
356 - Debitos em Aberto....: 0
400 - 1° Ano Devido.....: 0
420 - Débitos Pendentes....: Contribuinte em Dia
783 - Data Atualização.....: 06/12/2011
899 - Decreto Isenção até.: 0
900 - Setor de Vencimento..: 10 Parcelas(valores acima de R\$500,00)
370 - Pendência Documentos: Cadastro em dia com a documentação
xxx -

CO-PROPRIETÁRIO(S)

AVERBAÇÃO:

HISTÓRICO:

DATA PROCESSO

DATA DE EMISSÃO:10/10/2024 FUNCIONÁRIO:RAFAELA SANTOS DE OLIVEIRA