LAUDO de AVALIAÇÃO

Autos: 0801660-41.2014.8.12.0019
Classe: Execução de Título Extrajudicial - Cédula de Crédito Bancário
Exequente: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS DO CENTRO SUL DO MATO GROSSO DO SUL - SICREDI CENTRO SUL MS
Executado: Rosana Beker Ferreira
Oficial de Justiça: Antonio César Galeano Echeverria
Mandado nº 019.2025/006216-7

Aos QUATORZE (14) dias do mês de JULHO do ano de 2025, em cumprimento ao Mandado 019.2025/006216-7 dos Autos de Execução 0801660-41.2014.8.12.0019, compareci na rua Marginal s/n, L 11 Q 7, Parque dos Ipês I, cidade de Ponta Porã, a fim de efetuar a constatação das características do imóvel avaliando. Após pesquisas, com observância das formalidades legais, concluí a **AVALIAÇÃO**, a saber:

DESCRIÇÃO: **Matrícula nº 9773** do CRI (Cartório de Imóveis) de Ponta Porã – **Lote de terreno urbano determinado pelo nº 11 (onze) da Quadra nº 07 (sete), loteamento denominado "VILA PARQUE DOS IPÊS"**, cidade de Ponta Porã/MS, situado na rua Marginal nº s/n, o qual **mede 12,00mx12,01m(frente e fundos)x62,35mx62,85m (laterais),** com área total de 751,20m². Confrontações do lote: norte – Lote 27 (medindo 12,00m); sul - rua Marginal (medindo 12,01m); leste – Lote 10 (medindo 62,35m) e oeste – Lote 12 (medindo 62,85m). Melhoramentos e características do lote: topografia com declive acentuado (dons fundos para a frente), tapumes de alvenaria somente na frente do lote, rua sem pavimentação asfáltica, com rede elétrica, lote próximo ao córrego. **Edificações**: uma casa de alvenaria padrão abaixo do popular, em péssimo estado de conservação (abandonada), cobertura de telhas, piso cimento, com área construída aproximada de 70,00m².

AVALIAÇÃO: Considerando a localização, dimensões, características, melhoramentos e, principalmente, valor de mercado, avalio o lote por R$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais); quanto às edificações, considerando o padrão de construção e o estado de conservação, avalio-as por R$ 40.000,00 (quarenta mil reais). **Total da avaliação do imóvel: R$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais).**

VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO: 50% - parte ideal pertencente a Rosana Beker Ferreira – correspondem a quantia de R$ 80.000,00 (oitenta mil reais).

Justificativa da avaliação: pesquisas de valor venal, constatação *in loco*, pesquisas de valores imobiliários de imóveis similares - método direto comparativo.

Do que para constar digitei e assinei o laudo.

Antonio César Galeano Echeverria
Analista Judiciário Área Fim (Oficial de Justiça)
(assinatura por certificado digital)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CESAR GALEANO ECHEVERRIA e LEONARDO FELIPE AVANCO CARREIRA, liberado nos autos em 24/07/2025 às 15:17 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801660-41.2014.8.12.0019 e código wzaJNNhb.