

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
COMARCA DE CAMPO GRANDE**

**AUTO DE AVALIAÇÃO**

**1 - INTRODUÇÃO**

A presente avaliação foi elaborada em cumprimento ao mandado de Avaliação, determinado pelo MM. Juiz de 1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais incidentes da Comarca de Campo Grande-MS, extraída dos autos de nº 0826941-43.2020 onde figura como Exequente: Sicredi Campo Grande MS e como Executado: Criar Promoções e Eventos Eireli ME e outro

**2 - OBJETO**

**Identificação:**

01 lote de terreno determinado pelo nº 30 da quadra nº 02 do loteamento denominado Jardim JACARANDA, nesta cidade medindo 10,00 metros de frente por 27,00 metros ditos da frente aos fundos e área total de 270,00 metros quadrados, limitando-se frente com a rua Umbelina Paes Fernandes- Lado Direito com o lote 29-Lado Esquerdo com o lote 31 - Fundos com o lote 05

**Endereço:** Rua Umbelina Paes Fernandes nº 454, bairro Jardim Jacarandá

**Matricula:** matriculado sob nº 193.203, ficha 01 livro nº 2

**Cartório:** Cartório de registro de imóveis de 1ª Circunscrição de Campo Grande-MS

**3 - SOLICITANTE**

Avaliação determinada no processo acima mencionado de nº 0826941-43.2020 conforme despacho do MM. Juiz de Direito da 1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes

**4 - PROPRIETÁRIO**

**NOME:** conforme cópia da matrícula, consta como adquirente: **JEANNICY CRISTINA ARRUDA ROCHA MARTINEZ, casada com THIAGO MARTINEZ ROCHA**

**5 - OBJETIVO E FINALIDADE**

**OBJETIVO:** encontrar o justo valor de mercado.

**FINALIDADE:** Cumprimento do mandado de Avaliação

**6 - ATIVIDADES DESENVOLVIDAS**

Atividades desenvolvidas na realização deste trabalho:

- a) Vistoria do imóvel e da região
- b) Pesquisa na região para identificação de uma amostra de imóveis assemelhados ofertados ou vendidos no mercado imobiliário;
- c) Consulta ao cadastro imobiliário da PMCG
- d) Consulta pela internet Info Imóveis

**7 - VISTORIAS**

*7.1 - Vistorias da região*

• **URBANIZAÇÃO**

SIM	Rede de água tratada	SIM	Guias e sarjetas
SIM	Rede Coletora de esgoto	SIM	Pavimentação asfáltica
SIM	Telefone fixo	SIM	Calçamento
SIM	Luz Pública	NÃO	Paralelepípedo
SIM	Luz domiciliar		
SIM	Drenagem de águas pluviais		

• **SERVIÇOS COMUNITÁRIOS NAS PROXIMIDADES**

SIM	Transporte coletivo	SIM	Escolas(várias nas proximidades)
SIM	Coleta de lixo	SIM	Áreas de lazer(Praças, próximo ao Soter)
SIM	Posto de Saúde(posto saúde Nova Bahia e mata do Jacinto)	SIM	Comércio, conveniência, supermercados, Shopping
SIM	Policiamento		

7.2 - Vistorias do TERRENO

Formato: retangular

Topografia: plano

Ocupação atual: com EDIFICAÇÃO

Metragem total do terreno: 270,00M2

DIVISAS	PONTO CARDEAL	CONFRONTAÇÕES	DIMENSÕES
FRENTE	10,00m		
LATERAL DIREITA	27,00m		
LATERAL ESQUERDA	27,00m		
FUNDOS	10,00m		

ÁREA TOTAL: 270,00 metros quadrados

• **URBANIZAÇÃO (do terreno)**

SIM	Rede de água tratada	SIM	Guias e sarjetas
SIM	Rede Coletora de esgoto	SIM	Pavimentação asfáltica
SIM	Telefone fixo	sim	Calçamento
SIM	Luz Pública		
SIM	Luz domiciliar		
SIM	Drenagem de águas pluviais		

7.3 - VISTORIA DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

No local esta edificado um imóvel em alvenaria com as seguintes especificações:

03 quartos sendo 01 suite; sala conjugada com sala de jantar, cozinha; banheiro social; varanda coberta com garagem para 02 veiculos; lavanderia; Varanda Gourmet nos fundos com churrasqueira; WC externo e Piscina.

O imóvel é todo Coberto de telhas, laje, piso todo em porcelanato, azulejos, revestimentos e acabamentos de 1ª linha. Pintura externa em textura cristal. Possui portão de elevação e portão social, muro e cerca elétrica.

**Total de area construída de aproximadamente 145,67 m2**

**8 - METODOLOGIA**

Método comparativo de dados de mercado

**9 - PESQUISA DE VALORES DE MERCADO**

Procedeu-se uma pesquisa de imóveis semelhantes, junto aos agentes do mercado imobiliário, compondo-se uma amostra com, consulta de imóveis na região, PMCG e internet

**10 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL**

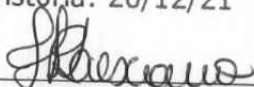
Diante dos fundamentos acima demonstrados, bem como, todas as informações contidas neste auto, o imóvel em pauta foi avaliado em R\$ 490.000,00 (quatrocentos noventa mil reais).

**11 - OBSERVAÇÃO**

O valor final da avaliação se deu de acordo com a localização do imóvel e seu estado de conservação. Encontra-se em uma região que esta em grande expansão na cidade, com acesso rápido ao centro pela via parque. É dotado de toda infra estrutura básica tais como: Energia Elétrica e Telecomunicações; pavimentação asfáltica; sistema de coleta de lixo; transporte publico, etc. O imóvel é novo esta bem conservado e de padrão medio/alto.

**12 - DATA**

Da vistoria: 20/12/21



Nome: **Ivana Ribeiro Lescano Morisson**  
Matrícula n° 5684



Este documento é copia do original assinado digitalmente por CASSIA REGINA PEIXOTO TERRON BORGES. Liberado nos autos digitais por Cássia Regina Peixoto Terron Borges, em 14/01/2022 às 13:51. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0826941-43.2020.8.12.0001 e o código 4533EDA.



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CASSIA REGINA PEIXOTO TERRON BORGES. Liberado nos autos digitais por Cássia Regina Peixoto Terron Borges, em 14/01/2022 às 13:51. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0826941-43.2020.8.12.0001 e o código 4533EDA.

07/01/2022 12:54



07/01/2022 12:54

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CASSIA REGINA PEIXOTO TERRON BORGES. Liberado nos autos digitais por Cássia Regina Peixoto Terron Borges, em 14/01/2022 às 13:51. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0826941-43.2020.8.12.0001 e o código 4533EDA.

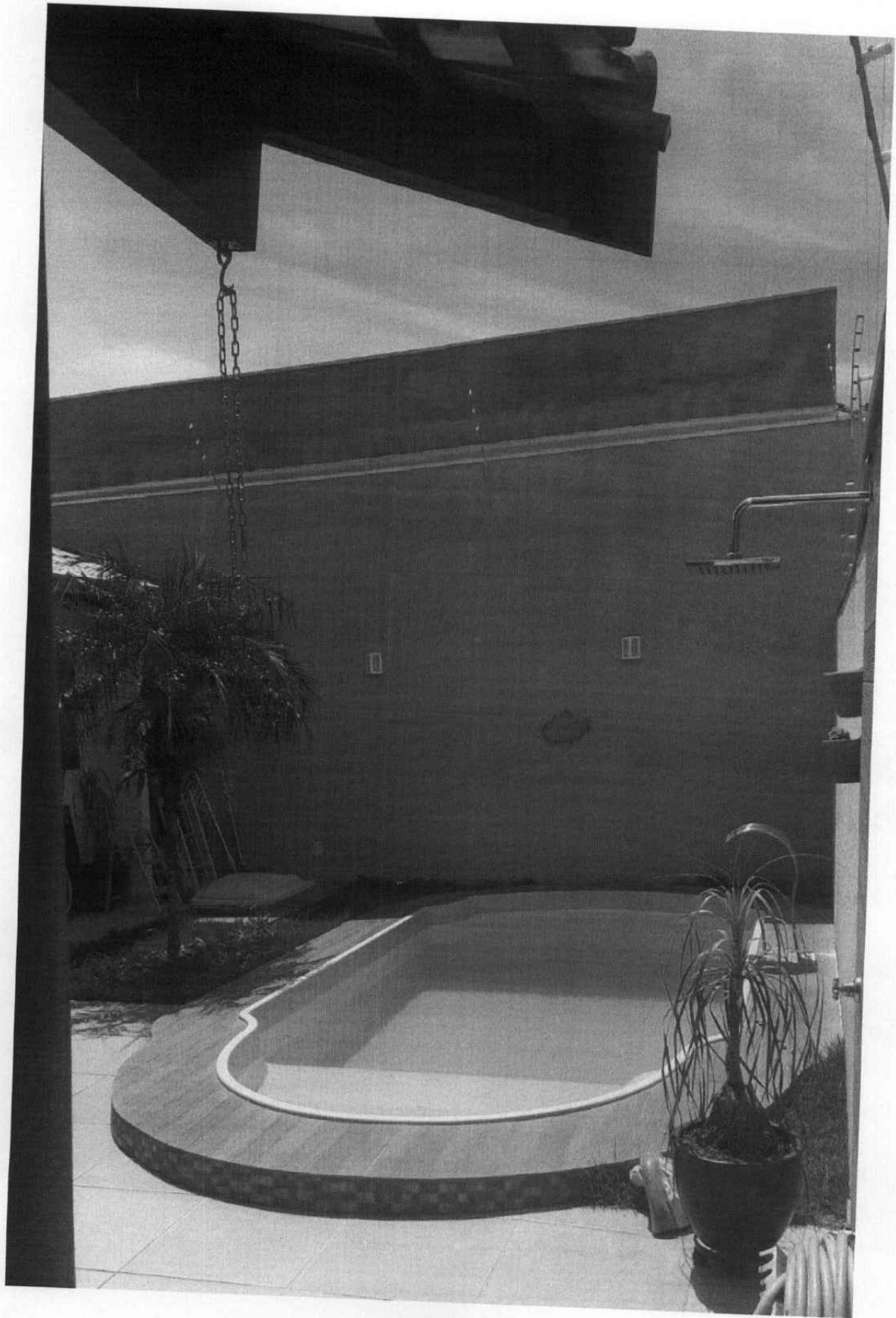




07/01/2022 12:55

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CASSIA REGINA PEIXOTO TERRON BORGES. Liberado nos autos digitais por Cássia Regina Peixoto Terron Borges, em 14/01/2022 às 13:51. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0826941-43.2020.8.12.0001 e o código 4533EDA.





07/01/2022 12:58

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CASSIA REGINA PEIXOTO TERRON BORGES. Liberado nos autos digitais por Cássia Regina Peixoto Terron Borges, em 14/01/2022 às 13:51. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0826941-43.2020.8.12.0001 e o código 4533EDA.