



CERTIDÃO – AVALIAÇÃO

Autos: 0800096-76.2017.8.12.0001
Classe: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários
Exequente: Itaú Unibanco S/A
Executado: Rodocentro Comércio e Serviços Ltda - Me e outro
Oficial de Justiça: Walker Ferreira Goulart (5746)
Mandado nº 001.2021/056490-4

Walker Ferreira Goulart, Oficial de Justiça e Avaliador, matrícula 11045, lotado no Fórum desta comarca de Campo Grande/MS, em cumprimento ao mandado extraído dos autos em epígrafe, após as necessárias diligências, vem apresentar a Vossa Excelência a conclusão a que chegou consubstanciada nos seguintes:

Objeto da avaliação

Imóvel denominado Lote 5A resultante dos desdobramentos dos lotes 05, 06 e 07, da Quadra 43, situado no Jardim Itamaracá, matriculada sob nº 227.664 no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição desta comarca.

Área de 1.800m² com frente para a Avenida João Lemes de Resende e confrontações conforme averbação na matrícula do imóvel.

1. Vistoria da região e do imóvel

.1 Vistoria da região

.1.1 Urbanização

Rede de água tratada, telefonia, serviços de internet, luz pública, luz domiciliar, guias, sarjetas, pavimentação asfáltica e calçada.

.1.2 Serviços comunitários

Escola, pequeno comércio circunvizinho, empresas no Setor mecânico, Posto de Saúde, posto de combustível.

.1.3 Padrão dos imóveis

Baixo

1. Vistoria do imóvel

Formato: plano

Topografia: regular

Situação: meio-de-quadra

.2 Edificações

.3 Galpão



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Campo Grande
1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes

fls. 182

Piso: ausente

Revestimento externo: ausente

Revestimento interno: ausente

Forro: ausente

Cobertura: Metálica

Área construída: 260m² (área construída no lote 05)

Obs: outra parte da área desse galpão encontra-se situado em outro lote.

2.2.3 Depósito

Piso: ausente

Revestimento externo: alvenaria comum

Revestimento interno: alvenaria comum

Forro: ausente

Cobertura: fibrocimento

Área construída: 16m²

2.2.4 Casa do caseiro

Piso: inferior

Revestimento externo: alvenaria comum

Revestimento interno: alvenaria comum

Cobertura: telha romana

Área construída: 16m²

1. Benfeitorias

Portão de ferro

Muro

Metodologia utilizada: Método de remuneração de capitais

Valor da Edificação=Ve

Área construída= Ac



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Campo Grande
1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes

fls. 183

K (índice de depreciação) = ver na tabela Ross-Heidecke

Preço/m² de construção nova no mesmo padrão= Tabela CUB Agosto/2021

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

GALPÃO

$Ve = AC \times \text{PREÇO}/M^2 \times (1-K)$

$Ve = 260,00 \times 796,63/m^2 \times (1-0,341)$

$Ve = 207.123,80 \times 0,659$

$Ve = 136.000,00$ aproximado

Obs. Foi utilizado como índice de depreciação 34,1%, com porcentagem de vida útil de 30% (idade aparente/tempo de vida "útil" e estado de conservação – reparos simples, coluna "e" da tabela Hoss-Heidecke. Preço/m² de construção nova no mesmo padrão conforme Tabela CUB de Agosto/2021 (última atualização) – Galpão Industrial (GI)

DEPÓSITO

$Ve = AC \times \text{PREÇO}/M^2 \times (1-K)$

$Ve = 16,00 \times 1.000,64/m^2 \times (1-0,341)$

$Ve = 16.010,24 \times 0,659$

$Ve = 10.000,00$ (aproximado)

Obs. Foi utilizado como índice de depreciação 34,1%, com porcentagem de vida útil de 30% (idade aparente/tempo de vida "útil" e estado de conservação – reparos simples, coluna "e" da tabela Hoss-Heidecke. Preço/m² de construção nova no mesmo padrão conforme Tabela CUB de Agosto/2021 (última atualização) – Projeto de interesse social (PIS)

CASA DO CASEIRO

$Ve = AC \times \text{PREÇO}/M^2 \times (1-K)$

$Ve = 15,00 \times 1.000,64/m^2 \times (1-0,341)$

$Ve = 15.009,60 \times 0,659$

$Ve = 10.000,00$ (aproximado)

Obs. Foi utilizado como índice de depreciação 34,1%, com porcentagem de vida útil de 30% (idade aparente/tempo de vida "útil" e estado de conservação – reparos simples, coluna "e" da tabela Hoss-Heidecke. Preço/m² de construção nova no mesmo padrão conforme Tabela CUB de Agosto/2021 (última atualização) – Projeto de interesse social (PIS)

Modelo 502745 -M11045 -

Endereço: Rua da Paz, nº 14, Jardim dos Estados - CEP 79002-919, Fone: (67) 3317-3533, Campo Grande-MS - E-mail: 1vet.extra@tjms.jus.br



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Campo Grande
1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes

fls. 184

TERRENO

R\$ 900.000,00 (Novecentos mil reais)

Obs. O método utilizado foi o comparativo de capitais, tendo por base outros imóveis semelhantes e ofertados na mesma região.

RESULTADO FINAL

Valor do Galpão + Depósito + casa do caseiro + terreno

Valor total do imóvel= R\$ 1.056.000,00 (Hum milhão, cinquenta e seis mil reais)

Considerações a serem feitas:

1. Os métodos utilizados na presente avaliação aferem com máxima precisão o valor real do imóvel haja vista os cálculos utilizados serem de natureza técnico-estatístico, com base na Norma Brasileira NBR-14653; NBR 12.721:2006 – CUB 2021, além deste Oficial de Justiça e Avaliador utilizar o método comparativo direto em realização a outros imóveis assemelhados à venda nesta capital e em localização próxima ao imóvel avaliando;
2. O imóvel avaliado situa-se numa área circundada por diversas empresas predominantemente do Setor Mecânico.
3. A bairro Jardim Itamaracá encontra-se em região periférica desta capital, sendo predominante os imóveis de padrão baixo.
4. As edificações construídas nos lotes não se encontram averbadas na matrícula do imóvel.

FONTE

Site de venda de imóveis www.infoimoveis.com.br

Sindicato Intermunicipal da Indústria e Construção do Estado de Mato Grosso do Sul – SINDUSCON/MS

O presente laudo de avaliação vai assinado conforme por mim achado.

Campo Grande-MS, 28 de setembro de 2021.

Modelo 502745 -M11045 -

Endereço: Rua da Paz, nº 14, Jardim dos Estados - CEP 79002-919, Fone: (67) 3317-3533, Campo Grande-MS - E-mail: 1vet.extra@tjms.jus.br



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Campo Grande
1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais
Incidentes

fls. 185

Walker Ferreira Goulart (5746)
Analista Judiciário
(assinado por certificação digital)