



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
PODER JUDICIÁRIO  
COMARCA DE ANASTÁCIO**

**AUTO DE AVALIAÇÃO**

**Autos nº 0550200.12.2005.8.12.0052**

**Ação: Execução Fiscal**

**Exequente: União**

**Executado: Âncora Veículos Peças Ltda**

**Mandado nº: 052.2021/002695-7**

**Avaliador**

**Heraldo Tomaz da Silva, Analista Judiciário, Atividade Fim, Cumprimento de Mandados, matrícula 6.386.**

**Descrição dos Imóveis – Lotes Urbanos**

**Matrícula 6.018 – Um lote de terreno urbano, determinado sob nº 09 da quadra nº 13 do loteamento denominado JARDIM INDEPENDÊNCIA, situado na cidade de Anastácio-MS, desta comarca, medindo 12,50 m (doze metros e cinquenta centímetros) de frente, por 24,00 m (vinte e quatro metros) da frente aos fundos em ambos os lados, com a área de 300,00 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), limitando-se: frente para a Av. Maksould; à direita com o lote nº 10; à esquerda com a Rua Maria Pereira Vargas e nos fundos, com parte do lote nº 08.**

Auto de Avaliação Autos 0550200-12.2005.8.12.0052



**Matrícula 6.019** - Um lote de terreno urbano, determinado sob nº 11 da quadra nº 13 do loteamento denominado JARDIM INDEPENDÊNCIA, situado na cidade de Anastácio-MS, desta comarca, medindo 12,50 m (doze metros e cinquenta centímetros) de frente, por 24,00 m (vinte e quatro metros) da frente aos fundos em ambos os lados, com a área de 300,00 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), limitando-se: frente para a Av. Maksould; à direita com o lote nº 12; á esquerda com o lote nº 10 e nos fundos, com parte do lote nº 13.

**Matrícula 6.020** - Um lote de terreno urbano, determinado sob nº 12 da quadra nº 13 do loteamento denominado JARDIM INDEPENDÊNCIA, situado na cidade de Anastácio-MS, desta comarca, medindo 12,50 m (doze metros e cinquenta centímetros) de frente, por 24,00 m (vinte e quatro metros) da frente aos fundos em ambos os lados, com a área de 300,00 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), limitando-se: pela frente com a Av. Maksould; à direita com a rua Aquidauana; á esquerda com o lote nº 11 e nos fundos, com parte do lote nº 13.

**Matrícula 6.021** - Um lote de terreno urbano, determinado sob nº 13 da quadra nº 13 do loteamento denominado JARDIM INDEPENDÊNCIA, situado na cidade de Anastácio-MS, desta comarca, medindo 12,00 m (doze metros) de frente, por 25,00 m (vinte e cinco metros) da frente aos fundos em ambos os lados, com a área de 300,00 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), limitando-se: pela frente com a Rua Aquidauana; à direita com o lote nº 14; à esquerda, com os lotes nºs 11 e 12 e nos fundos, com parte do lote nº 08.

**Matrícula 6.022** - Um lote de terreno urbano, determinado sob nº 14 da quadra nº 13 do loteamento denominado JARDIM INDEPENDÊNCIA, situado na cidade de Anastácio-MS, desta comarca, medindo 12,00 m (doze metros) de frente, por 25,00 m (vinte e cinco metros) da frente aos fundos em ambos os lados, com a área de 300,00 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), limitando-se: frente para a Rua Aquidauana; à direita com



o lote nº 15; à esquerda, com o lote nº 13 e nos fundos, com o lote nº 07.

**Matrícula 6.023** - Um lote de terreno urbano, determinado sob nº 05 da quadra nº 17 do loteamento denominado JARDIM INDEPENDÊNCIA, situado na cidade de Anastácio-MS, desta comarca, medindo 12,00 m (doze metros) de frente, por 25,00 m (vinte e cinco metros) da frente aos fundos em ambos os lados, com a área de 300,00 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), limitando-se: frente para a Rua Aquidauana; à direita com o lote nº 06; à esquerda, com os lotes nº 04 e nos fundos, com o lote nº 16.

**Matrícula 6.024** - Um lote de terreno urbano, determinado sob nº 06 da quadra nº 17 do loteamento denominado JARDIM INDEPENDÊNCIA, situado na cidade de Anastácio-MS, desta comarca, medindo 12,00 m (doze metros) de frente, por 25,00 m (vinte e cinco metros) da frente aos fundos em ambos os lados, com a área de 300,00 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), limitando-se: frente para a Rua Aquidauana; à direita com o lote nº 07; à esquerda, com o lote nº 05 e nos fundos, com o lote nº 15.

### Informações do Local

Os lotes ora avaliando tem topografia plana, livre de inundações. Estão situados no Jardim Independência, neste município de Anastácio-MS, bairro periférico, mas dotado de escola pública, creche, posto de saúde e comércios como conveniências, mercados e drogaria.

As ruas onde estão localizados não são asfaltadas, mas as moradias servidas de rede de energia, iluminação pública, água encanada e algumas das ruas principais do bairro receberam pavimentação asfáltica recentemente.

Embora desenvolvido, no bairro ainda existem muitos lotes de terrenos vagos, e as casas em sua maioria são de padrão baixo de construção.

Os lotes 11, 13 e 14 da quadra "13" e 5 e 6 da quadra "17" são de meio de quadra, e os lotes 9 e 12 da quadra "13" são de esquina.



No lote 5 da quadra "17" existe construído nele um salão tipo comercial de alvenaria, sem acabamento, apenas chapiscado a parede com cimento e coberto com telhas tipo eternit. Na frente a porta de entrada é de material tipo metalão e na lateral tem janelas tipo vitrô. Há muro somente nos fundos na divisa com o terreno vizinho.

No lote 6 da quadra "17" há muro somente na lateral direita e fundos, na divisa com os lotes vizinhos.

No lote 14 da quadra "13" há muro somente na lateral direita com o lote vizinho.

Nos lotes 9, 11, 12 e 13 da quadra "13" não há benfeitorias, ou seja, estão totalmente vazios.

#### **Considerações acerca da avaliação**

Após a vistoria, busquei informações com moradores acerca de terrenos semelhantes à venda no bairro e colhi números de telefones em placas indicando venda para se ter noção acerca dos valores de mercado ali praticados. Observei que tais valores variam de acordo com a localização dentro do próprio bairro e principalmente se possui documentação, ou seja, se é devidamente matriculado em cartório ou se é somente posse ou afim.

Nesse sentido, os valores pesquisados variaram entre 12.000,00 reais para lotes sem documentação e até 35.000,00 reais para lotes regularizados, de esquina ou não e no asfalto.

Por fim, que tanto para a compra como para a venda os valores ainda podem sofrer variações no momento da negociação, levando em consideração a forma de pagamento, se à vista ou parcelado, como em qualquer tipo de negociação.

#### **AVALIAÇÃO**

Avalio, nesta data, os lotes 9 e 12 da quadra "13" em **R\$ 25.000,00 (vinte e cinco**



mil reais) cada, considerando que são de esquina. Os lotes 11, 13, e 14 da quadra "13" e o lote 06 da quadra "17" em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) cada, que são do meio da quadra, e o lote 05 da quadra "17" em R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), considerando a benfeitoria nele existente (salão comercial).

**FONTES:**

Corretor de Imóveis Otávio Vogado Gonçalves – CRECI 2604

Corretor de Imóveis Luiz Rodão – CRECI 6257

Pesquisas no próprio bairro com moradores e anúncios de placas de vende-se.

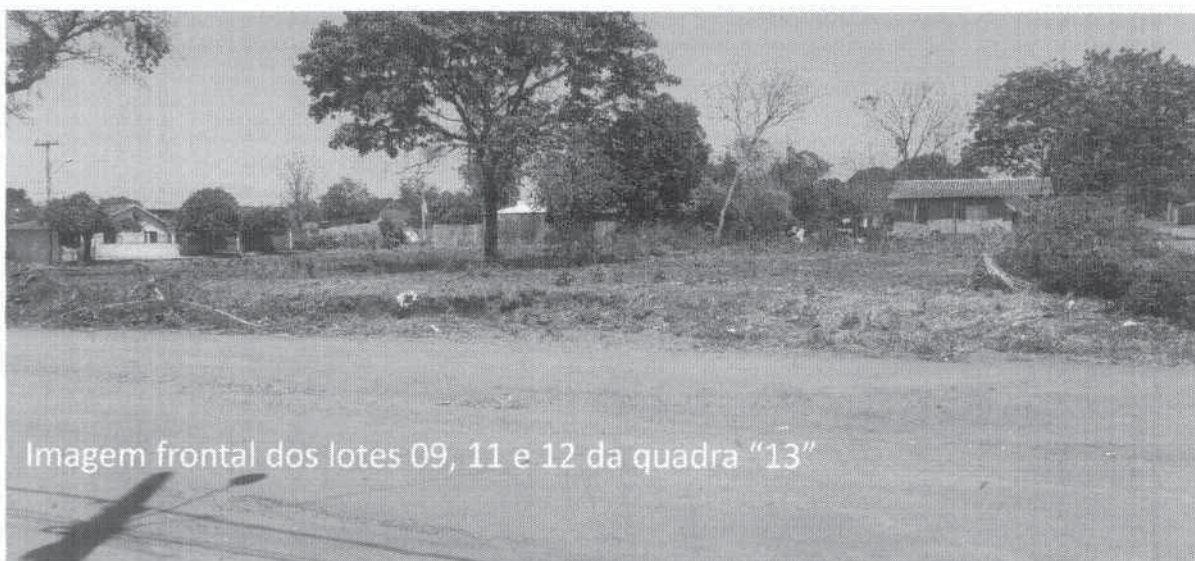
Anastácio, MS, 12 de novembro de 2.021.



Heraldo Tomaz da Silva  
Analista Judiciário  
matrícula 6386



## ANEXO IMAGENS ILUSTRATIVAS e CÓPIA COM A LOCALIZAÇÃO DOS TERRENOS



Auto de Avaliação Autos 0550200-12.2005.8.12.0052

Este documento é copia do original assinado digitalmente por VANESSA APARECIDA SILVA OLIVEIRA ESPINOSA. Liberado nos autos digitais por Carina Neres de Araujo, em 01/12/2021 às 15:28. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0550200-12.2005.8.12.0052 e o código 8BD900F.



Imagem lote 05 da quadra "17" - único com edificação – muro nos fundos



Imagem lote 06 da quadra "17" - muro na lateral e fundos



## Cálculo de Atualização Monetária

## Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	atualização avaliação
Valor Nominal	R\$ 25.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	INPC-IBGE - Calculado pro-rata die.
Período da correção	12/11/2021 a 01/03/2023

## Dados calculados

Fator de correção do período	474 dias	1,085957
Percentual correspondente	474 dias	8,595717 %
Valor corrigido para 01/03/2023	(=)	R\$ 27.148,93
Sub Total	(=)	R\$ 27.148,93
<b>Valor total</b>	<b>(=)</b>	<b>R\$ 27.148,93</b>

[Retornar](#) [Imprimir](#)





## Cálculo de Atualização Monetária

## Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	atualização avaliação
Valor Nominal	R\$ 20.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	INPC-IBGE - Calculado pro-rata die.
Período da correção	12/11/2021 a 01/03/2023

## Dados calculados

Fator de correção do período	474 dias	1,085957
Percentual correspondente	474 dias	8,595717 %
Valor corrigido para 01/03/2023	(=)	R\$ 21.719,14
Sub Total	(=)	R\$ 21.719,14
<b>Valor total</b>	<b>(=)</b>	<b>R\$ 21.719,14</b>

[Retornar](#) [Imprimir](#)