

fls. 122

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
COMARCA DE CAMPO GRANDE  
SALA DOS OFICIAIS DE JUSTIÇA-AVALIADORES**

**Autos:** 0804410-26.2021.8.12.0001

**Ação:** Execução de Título Extrajudicial- Cheque

**Exequente:** Ivan dos Santos Oliveira

**Executado:** Julio Mario Herminio de Lima

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

Aos 26(vinte e seis) dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e três, em cumprimento ao r. mandado anexo procedi **a avaliação de forma indireta do seguinte bem:**

**Imóvel:** Lote de terreno denominado nº10, quadra nº 06, com 516metros quadrados do loteamento denominado Jardim Montevideu, nesta cidade, localizado à rua Pedro Guimarães , conforme Matrícula de n.54.609 no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Campo Grande-MS.

**Benfeitorias:** No local, encontra-se edificada 02(duas) casas residenciais em alvenaria, com área construída de 125,57metros quadrados e outra de 125,80metros quadrados, com as seguintes características: são cobertas com telhas romana, com laje, piso cerâmico, possuem sala, cozinha, banheiro social, 03 quartos, toda murada, cerca elétrica, serpentina, câmera de segurança, calçada tátil, janelas de blindex, portão de elevação, portão social e toda calçada em volta.

O imóvel situa-se em uma região com toda infraestrutura básica tais como: rede de água e esgoto, energia elétrica e telecomunicação; iluminação pública; pavimentação asfáltica, sistema de coleta de lixo. Nas proximidade existem escolas, conveniências, praça, terminal rodoviário, posto de saúde, centro comercial, shopping, supermercados, farmácia. Esta edificado em uma região que esta em grande expansão.

**ATIVIDADES DESENVOLVIDAS:**

Observação do imóvel objeto da avaliação da região do entorno;

Pesquisas na região para identificação de uma amostra de imóveis assemelhados ofertados ou vendidos no mercado imobiliário.

Pesquisas na Internet de classificados de imóveis no site [www.infoimoveis.com.br](http://www.infoimoveis.com.br);

Pesquisa junto a Prefeitura Municipal de Campo Grande.

**MÉTODO UTILIZADO:**

Método comparativo baseado em valor de mercado

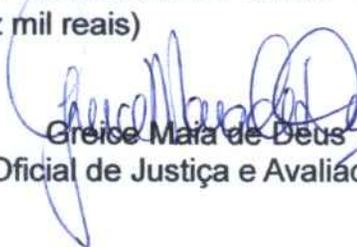
Expedito simples, por tratar-se de avaliação de bem através de Analista Judiciário, sem conhecimentos técnicos de engenharia civil, agrimensura e corretagem de imóveis.

**FONTES CONSULTADAS:**

Imóveis das imediações, Prefeitura Municipal de Campo Grande, Internet

**CONCLUSÃO:**

Diante dos fundamentos acima demonstrados avalio o terreno e suas edificações em R\$ 710.000,00 (Setecentos e dez mil reais)

  
Greice Maia de Deus  
Oficial de Justiça e Avaliador.





**CERTIDÃO – AVALIAÇÃO POSITIVA**

**Autos: 0804410-26.2021.8.12.0001**  
**Classe: Execução de Título Extrajudicial - Cheque**  
**Exequente: Ivan dos Santos Oliveira**  
**Executado: Julio Mario Herminio de Lima**  
**Oficial de Justiça: Greice Maia de Deus (17676)**  
**Mandado nº 001.2023/097668-0**

Certifico que diligenciei, conforme abaixo descrito, e ali **AVALIEI** o(s)bem(s) determinado(s) no mandado, conforme laudo em anexo, Deixei de Intimar o executado, tendo em vista que o mesmo não se encontrava, no local, do imóvel a ser avaliado, porém dirigi-me no endereço à Rua Jamil Félix Nagles, 493, mas não, o encontrei, fui atendida por Maristela, a qual informou que Srº Júlio não se encontrava, mas informou o número do celular, liguei, fui atendida pelo mesmo, o qual informou que estava viajando e retornaria à Campo Grande no dia 20/11, que também informou seu endereço atual: Rua Pedro Guimarães, 71/79. Considerando que o prazo para cumprimento já está expirado, restituo, o mandado ao cartório. Dou fé.

Campo Grande-MS, 10 de novembro de 2023.

Greice Maia de Deus (17676)  
Oficial de Justiça  
(assinado por certificação digital)

Situação: Cumprido - Ato positivo

Atos, diligências e quilometragem:

Ato: Avaliação

Resultado: Positivo - Direto/Pessoal

Pessoa: Julio Mario Herminio de Lima

Diligência:

18/09/2023 as 15:00 - local: Rua Pedro Guimarães, 71/79 - Jardim Montevideu - Campo Grande MS (distância 0 km)

10/11/2023 as 13:40 - local: Rua Jamil Félix Nagles, nº 493 - Vila Nascente (CEP 79036-110) - Campo Grande/MS (distância 0 km)



Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	Atualização avaliação
Valor Nominal	R\$ 710.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	IGP-M - (FGV) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	26/10/2023 a 01/07/2025

Dados calculados

Fator de correção do período	614 dias	1,070380
Percentual correspondente	614 dias	7,038029 %
Valor corrigido para 01/07/2025	(=)	R\$ 759.970,01
Sub Total	(=)	R\$ 759.970,01
<b>Valor total</b>	<b>(=)</b>	<b>R\$ 759.970,01</b>

Memória analítica do cálculo

Valor inicial	710.000,00
Data inicial	26/10/2023
Data final	01/07/2025
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pro-rata die.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
26/10/2023	01/11/2023	0,0966 (%)	710.685,72
01/11/2023	01/12/2023	0,5900 (%)	714.878,76
01/12/2023	01/01/2024	0,7400 (%)	720.168,86
01/01/2024	01/02/2024	0,0700 (%)	720.672,98
01/02/2024	01/03/2024	-0,5200 (%)	716.925,48
01/03/2024	01/04/2024	-0,4700 (%)	713.555,93
01/04/2024	01/05/2024	0,3100 (%)	715.767,96
01/05/2024	01/06/2024	0,8900 (%)	722.138,29
01/06/2024	01/07/2024	0,8100 (%)	727.987,61
01/07/2024	01/08/2024	0,6100 (%)	732.428,34
01/08/2024	01/09/2024	0,2900 (%)	734.552,38
01/09/2024	01/10/2024	0,6200 (%)	739.106,60
01/10/2024	01/11/2024	1,5200 (%)	750.341,02
01/11/2024	01/12/2024	1,3000 (%)	760.095,46
01/12/2024	01/01/2025	0,9400 (%)	767.240,35
01/01/2025	01/02/2025	0,2700 (%)	769.311,90
01/02/2025	01/03/2025	1,0600 (%)	777.466,61
01/03/2025	01/04/2025	-0,3400 (%)	774.823,22
01/04/2025	01/05/2025	0,2400 (%)	776.682,80
01/05/2025	01/06/2025	-0,4900 (%)	772.877,05
01/06/2025	01/07/2025	-1,6700 (%)	759.970,01

Acréscimos de juro, multa e honorários

Sub Total	(=)	R\$ 759.970,01
<b>Valor total</b>	<b>(=)</b>	<b>R\$ 759.970,01</b>