



Processo n. 0010220-76.2002  
Requerente: MAURÍCIO RODRIGUES CAMUCI  
Requerido: ARY ANTÔNIO DE SOUZA  
Mandado n. 002.2023/036553-9

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### 1) DO BEM AVALIADO

Trata-se do imóvel com matrícula n. 28523 da 2ª CRI, localizado na rua Carnaúbas, quadra 12, lote 13, que recebeu o número n. 136, bairro **BONJARDIM**, em Campo Grande-MS, possuindo 360m<sup>2</sup> de área total, conforme consta na referida matrícula.

#### 1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO

Um lote de terreno descrito acima, no qual está edificada uma casa com área de 150,32m<sup>2</sup>, consoante consta no SIMGEO DA PREFEITURA DE CAMPO GRANDE, cuja edificação é em alvenaria rebocada, sem pintura, coberta com telha cimentícia (tipo Eternit), possuindo esquadrias de ferro, calçadas interna e externa, área do fundo coberta com área com estrutura de madeira e telha cimentícia (tipo Eternit), piso cerâmico, muro em alvenaria e grade de metalão [1/3 (alvenaria) e 2/3 (grade)], com portão para veículo de duas folhas e um portão para pedestre separado, padrão simples (baixo), em péssimo estado de conservação, em rua com asfalto, com acesso à água, energia elétrica e coleta de lixo. Nas proximidades do imóvel há serviços como escolas, conveniência, pizzaria, igreja, hortifrúti e UBS, praça e outros serviços, assim como o imóvel fica próximo à avenida de acesso rápido.

### 2) DA JUSTIFICATIVA

O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio. Nesse tomo, vale ressaltar que a avaliação é expedita, consistindo em um trabalho executado de forma simplificada, no qual o avaliador limita os seus deslocamentos e o tempo gasto para sua execução, visando atender a critério de celeridade e limitação de custos, podendo ou não se pautar por metodologia definida nas normas técnicas, ou sem comprovação expressa dos elementos ou critérios que levaram à convicção de valor (juízo de valor). Além disso, deve-se considerar a liberdade de negociação numa venda real, o que pode oscilar no preço para maior ou menor, conforme interesse dos contratantes acerca do imóvel, sua localização, comodidades e o preço ofertado.

No caso, trata-se de residência unifamiliar, padrão popular (simples), sendo uma residência em que a casa não está completamente acabada, pois sequer possui pintura, com péssimo estado de conservação, imóvel sem maiores rebuscamientos, em rua sem asfalto, com acesso à água, energia elétrica e coleta de lixo. Nas proximidades do imóvel há serviços públicos como escola pública, assim como outros serviços e facilidades como conveniência, pizzaria, igreja, hortifrúti e UBS, e outros serviços, assim como o imóvel fica próximo de uma avenida de acesso rápido.

### 3) DA CONCLUSÃO (AVALIAÇÃO TOTAL)

Considerando as características acima, avalio o imóvel em R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

### 4) DAS FONTES

- Site: [www.infoimoveis.com.br](http://www.infoimoveis.com.br)
- Site: <https://www.sindusconms.com.br/cubs/cub/>
- Locais ao imóvel avaliando.

Campo Grande, 14 de dezembro de 2023.

Tércio Jesus Pinto da Silva - Oficial de Justiça

Modelo 502745 -M7531 -

Endereço: Av. Presidente Vargas, nº 210, Centro - CEP 79804-030, Fone: (67) 3902-1750, Dourados-MS  
- E-mail: dou-2vcivel@tjms.jus.br