



Poder Judiciário de Mato Grosso do Sul
Comarca de Brasilândia/MS
LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS:
0800366-23.2011.8.12.0030
MANDADO:
nº 030.2019/003910-9

I. OBJETO:

IMÓVEL: 01 (um) imóvel urbano, referente ao Lote 01, Quadra 58, com área de 660,60 metros quadrados, e área construída de 354,41m² mais 73,61m², somando uma área total de construção de 428,02m². Situado na Rua: Jacyra Pedroso de Moraes, nº 828 Centro-Brasilândia/MS, com as seguintes medidas e confrontações, medindo 18,00 metros de frente para a Rua Santa Fé, por 39,60 metros da frente aos fundos, onde divisa com o Lote 02, medindo 18,50,00 metros de frente nos fundos divisa com a Av. Arapuá, medindo 33,60 metros dos fundos a frente, divisa com a Rua: Manoel Galdino de Souza. Conforme matrícula 1270 no Cartório de Registro de Imóveis de Brasilândia/MS em nome de José Natalino Servilla Martinêz e Matilde de Araújo Silva Martinêz.

CARACTERÍSTICAS:

- O imóvel localiza-se na Rua: Jacyra Pedroso de Moraes, nº 828 Centro-de Brasilândia/MS, esquina com a Rua: Dr. Hélio Martinez;
- Localiza-se aproximadamente 100 (cem) metros da Escola Estadual Adilson Alves da Silva, próximo ao Supermercado Beira Rio; farmácias e lojas
- A área do terreno equivale a 660,60 metros quadrados, com uma casa tipo sobrado em alvenaria de 428,02 m² de construção;
- Construção de primeira linha, casa toda murada, com fachadas amplas e portões nas duas entradas; portas e batentes feitos sob medida de madeira bruta; piso em porcelanato;
- A casa possui 03 quartos, 01 suíte, 01 sala, 01 cozinha, 4 banheiros, 01 lavanderia, 01 área com churrasqueira, 01 dispensa composta por mais um quarto e 01 dispensa;
- A casa é toda rebocada, calçada, azulejada e pintada; necessita de pequenos reparos por ter mais de 10 anos de construção;
- A casa não possui piscina;
- A rua é asfaltada, possui guia de sarjeta e rede de energia elétrica e esgoto;
- O terreno é plano, está localizado numa esquina, e a localidade apresenta casas de médio padrão por toda a vizinhança;

II .CRITÉRIOS:

Para aferição do justo valor de mercado realizei pesquisas junto a corretores do mercado local, prefeitura, imobiliárias, Brasilândia/MS.

III. COTAÇÕES:

IMÓVEL: 01 (um) imóvel urbano, referente ao Lote 01, Quadra 58, com área de 660,60 metros quadrados, e área construída de 354,41m² mais 73,61m², somando uma área total de construção de 428,02m². Situado na Rua: Jacyra Pedroso de Moraes, n° 828 Centro-Brasilândia/MS, com as seguintes medidas e confrontações, medindo 18,00 metros de frente para a Rua Santa Fé, por 39,60 metros da frente aos fundos, onde divisa com o Lote 02 , medindo 18,50,00 metros de frente nos fundos divisa com a Av. Arapuá, medindo 33,60 metros dos fundos a frente, divisa com a Rua: Manoel Galdino de souza. Conforme matrícula 1270 no Cartório de Registro de Imóveis de Brasilândia/MS.

1 - INFORMANTE: Prefeitura de Brasilândia/MS, conforme cópia anexa, que o valor venal do imóvel é R\$ 398.574,35 (trezentos e noventa e oito mil, quinhentos e setenta e quatro reais, e trinta e cinco centavos).

2 - INFORMANTE: Manuel Messias, corretor de imóveis em Brasilândia/MS, residente na Rua Idolo Guastaldi, Centro, afirmou que o valor do imóvel equivale a R\$ 720.000,00 (setecentos e vinte mil reais).

3 - INFORMANTE: Mário Zanardi, corretor de imóveis em Brasilândia/MS, afirmou que o valor do imóvel equivale a R\$ 740.000,00(setecentos e quarenta mil reais).

4 - INFORMANTE: Francisley Pantaleão, proprietário de imobiliária, Corretor e Avaliador-Cresci 6711, em Brasilândia/MS, afirmou que o valor do imóvel equivale 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais).

5 - Considerações Finais:

a)- O valor apresentado pela Prefeitura Municipal não é aproveitado nesta avaliação tendo em vista que este refere-se apenas para cotação de IPTU, por esse motivo apresenta-se abaixo de mercado.

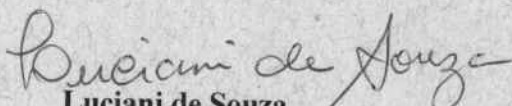
IV. VALOR FINAL DE MERCADO:

Imóvel	Área Imóvel	Edificação	Padrão	Estado das Construções	Valor Total
Urbano	660,60 m ²	428,02	bom	Condições boa para habitar	R\$ 737.000,00

V- TOTAL GERAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 737.000,00 (setecentos e trinta e sete mil reais)

* ANEXO: Fotos e Certidão de Matrícula atualizada em 26/09/2019

Brasilândia/MS, 27 de Janeiro de 2020.


Luciani de Souza
 Matrícula n°: 5379
 Analista Judiciário

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 737.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	IPCA-E (IBGE) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	27/01/2020 a 01/03/2025

	Dados calculados	
Fator de correção do período	1860 dias	1,346297
Percentual correspondente	1860 dias	34,629658 %
Valor corrigido para 01/03/2025	(=)	R\$ 992.220,58
Sub Total	(=)	R\$ 992.220,58
Valor total	(=)	R\$ 992.220,58

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

