



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul

Comarca de Amambai

Processo nº: 0806938-30.2021.8.12.0004

Classe: Execução de Título Extrajudicial - Cédula de Crédito Bancário

Exequente: Banco do Brasil S.A.

Executado: Rui Evaldo Nunes Escobar

Mandado nº: 002.2024/011928-0

LAUDO DE AVALIAÇÃO¹ DE IMÓVEL URBANO

Aos 12 (doze) dias do mês de julho do ano de 2024 (dois mil e vinte e quatro), nesta cidade e Comarca de Amambai, no Fórum local, onde em diligência me encontrava, eu, analista judiciário em atividade externa de cumprimento de mandados infra-assinado, a fim de dar cumprimento ao respeitável mandado n.º 002.2024/011928-0 extraído da Ação de Execução de Título Extrajudicial que **Banco do Brasil S.A.** move contra **Rui Evaldo Nunes Escobar** procedi a Avaliação do imóvel abaixo descrito:

1. Zona e logradouro^{2 3}

1.1. Localização

O imóvel objeto do presente laudo de avaliação trata-se daquele constante na Matrícula 1.995 do Cartório de Registro de Imóveis de Amambai/MS e tem como proprietário Rui Evaldo Nunes Escobar. Segundo ficha cadastral obtida junto ao setor de cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Amambai, a qual segue anexa ao presente, o bem encontra-se cadastrado sob o número 000003729, localizado na Rua Duque de Caxias, nº 1013.

1.2. Condições de infraestrutura urbana

O imóvel objeto do presente trabalho está servido pelos melhoramentos públicos apresentados a seguir: - rede de abastecimento de água; - rede de abastecimento de energia elétrica; - rede de iluminação pública; e, - rede telefônica. Estão servidos pelos serviços públicos apresentados a seguir: - serviços dos correios; - serviço de limpeza pública. Ainda possuem as seguintes características apresentadas a seguir: - acesso: localizado em rua de acesso que corta todo o perímetro urbano - uso do solo: uso residencial; possuem boa localização e excelentes possibilidades de utilização e valorização.

1.3. Perspectiva de Mercado⁴

Atualmente o mercado imobiliário encontra-se estável, havendo certo equilíbrio entre oferta e procura, com leve tendência de baixa dos preços. Em consulta a imobiliárias locais, constatamos que há alguns imóveis semelhantes que aguardam venda por período superior a seis meses.

2. Descrição do imóvel⁵

Ainda, segundo informações fornecidas pela municipalidade, consta que no local existe uma edificação de 315 metros quadrados. No local, constatei que se trata de construção de padrão normal.

3. Data da vistoria⁶

1 Conforme artigo 872 da Lei 13.105, de 16 de março de 2015

2 NBR 14653-1, item 10.1

3 Resolução Cofre 1.066/2007, artigo 5º, § 1º



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul

Comarca de Amambai

A vistoria foi realizada em: sexta-feira, 12 de julho de 2024.

4. Registro fotográfico do imóvel⁷



5. Método avaliatório e definição do valor de mercado⁸

O valor do imóvel será determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado, seguindo o preconizado na NBR 14653-1 da ABNT. Foi, para tanto, efetuada uma pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, no mesmo bairro ou em bairro vizinho ou similares, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos por homogeneização para a formação de preços. Na presente avaliação buscou-se atender ao preconizado na Resolução Cofeci 1.066/2007.



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Amambai

Número da amostra	Bairro	Área do imóvel em m ²	Valor pedido para venda	Valor do m ² (1)
1	Centro	151	R\$ 700.000,00	R\$ 4.635,76
2	Graciela	600	R\$ 1.800.000,00	R\$ 3.000,00
3	Centro	400	R\$ 1.200.000,00	R\$ 3.000,00
4	Centro	500	R\$ 1.200.000,00	R\$ 2.400,00
5	Centro	170	R\$ 820.000,00	R\$ 4.823,53
Preço médio do metro quadrado das amostras				R\$ 3.571,86

(1) valor total pedido dividido pela quantidade de m² de construção ou terreno, conforme o caso

Número da amostra	Referências de localização dos imóveis de amostra
1	Tomodachi Imobiliária
2	Tomodachi Imobiliária
3	Tomodachi Imobiliária
4	Imobiliária Muzzi
5	HP Imobiliária

5.1. Desta forma, o VALOR DE MERCADO determinado para o metro quadrado de imóveis na área central e vilas próximas, após pesquisas de mercado e consulta ao mercado imobiliário atribuo em R\$ **3.571,86/m²** (três mil quinhentos e setenta e um reais e oitenta e seis centavos).

5.2. Fator de Oferta: Considerando-se que os valores provém de oferta, procedemos ao desconto de 10% (dez por cento) sobre os mesmos, atendendo a elasticidade de negócios no mercado imobiliário.

5.3. Fator Topográfico: Considerando-se que todos os dados analisados são de topografia plana, situação paradigma, o fator topográfico é 1,00. Portanto, este fator foi desconsiderado.

5.4. Fator Melhoramentos Públicos: Para corrigir as discrepâncias entre os melhoramentos públicos disponíveis na testada de um dado de referência, em relação à situação paradigma, utiliza-se o modelo proposto pelo Eng. Ruy Carneiro, com os pesos abaixo transcritos:

-água0,15
-esgoto.....0,10
-luz pública.....0,10
-luz domiciliar.....0,15
-guias e sarjetas.....0,10



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul

Comarca de Amambai

Considerando-se que todos os dados analisados possuem alguns dos melhoramentos públicos, este fator foi desconsiderado.

5.5. Fator de Profundidade: Considerando-se que todos os dados analisados encontram-se dentro das medidas padrão para loteamentos residenciais, e o imóvel objeto deste trabalho está incluso neste padrão, este fator foi desconsiderado em 1,00, portanto desconsiderado.

5.6. Fator de Testada: Considerando-se que todos os dados analisados encontram-se dentro de medidas padrão para loteamentos residenciais, este fator foi desconsiderado.

5.7. Valor Unitário Básico: Conforme a análise dos valores obtidos, atribuindo-se valores adequados aos fatores de homogeneização e do tratamento dos resultados, chega-se ao VALOR UNITÁRIO BÁSICO por unidade de metro quadrado de: 3.214,67/m² (três mil duzentos e quatorze reais e sessenta e sete centavos).

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIADO

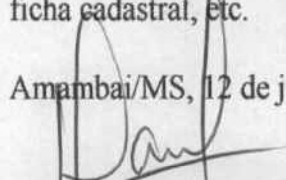
Tamanho do imóvel avaliando (m ² de edificação ou terreno)	315
Valor unitário básico por m ²	R\$ 3.214,67
Valor do imóvel avaliando	R\$ 1.012.621,05
Margem de arredondamento (0,25%)	R\$ 1.010.000,00
Valor final arredondado do imóvel avaliando	R\$ 1.010.000,00

6. Conclusão

Após análises, estudos e diligências necessárias à encontrar o Valor de Mercado do Imóvel urbano, localizado na área central, lote de terreno com benfeitoria – qual seja ***“Lote A-quadra 16: Uma fração do lote determinado pela letra A, do quarteirão n.º 16, situado na zona urbana desta cidade, medindo 15x35ms”***, com seus limites descritos na matrícula nº 1.995 do CRI local, cuja cópia de matrícula segue anexo, situado na cidade e comarca de Amambai, localizado com frente para a Rua Duque de Caxias, com edificação medindo 315 m² (trezentos e quinze metros quadrados), **fica atribuído em R\$ 1.010.000,00 (um milhão e dez mil reais).**

7. Vai o presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano digitado em 04 (quatro) laudas escritas de um só lado, rubricadas, e a última datada e assinada. Acompanha anexo: matrícula, ficha cadastral, etc.

Amambai/MS, 12 de julho de 2024.


Daniel Lacerda Charão

Analista judiciário – atividade externa de Cumprimento de Mandados