



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
Central de Mandados da Comarca de Porto Alegre

Rua Márcio Veras Vidor (antiga Rua Celeste Gobato), 10, Central de Mandados Cível e Criminal - 10º andar/Sala A 1011 - Bairro: Praia de Belas - CEP: 90110160 - Fone: (51) 3210-6814 - Email: centralmand@tjrs.jus.br

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 5006382-35.2022.8.21.6001/RS

Tipo de Ação: Despesas Condominiais

EXEQUENTE: CONDOMINIO CONJ.RESIDENCIAL JARDIM ZONA SUL

EXECUTADO: FABIANE RIBAS COSTA

Local: Porto Alegre - Foro Central

Data: 11/09/2025

CERTIDÃO DE CUMPRIMENTO DE MANDADO

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Mandado judicial nº 10088560087

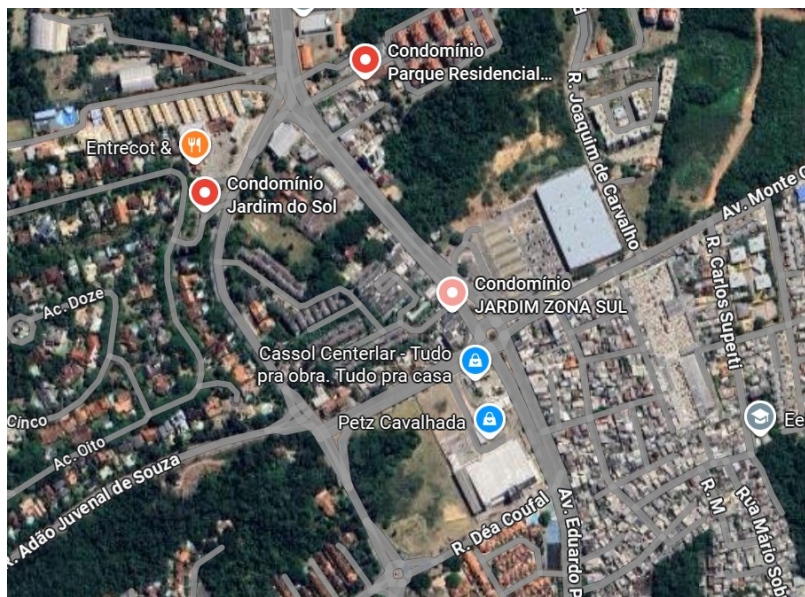
IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO: imóvel descrito na matrícula nº 10879 do Registro de Imóveis de 3ª Zona de Porto Alegre, apartamento nº 417, blobo I do Condomínio Jardim Zona Sul, denominado Edifício Ipanema, com entrada na Av. Eduardo Prado, 333, Cavallhada - Porto Alegre. Apartamento de 3 quartos (um quarto transformado em sala), com privativa de 66,88m², área comum de 14,65m², área total 81,53m².

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Avenida Eduardo Prado, 333, 417, Bloco I, Cavallhada - Porto Alegre/RS 91751000 (Residencial).

Coordenadas geográficas:

-30.1225063022248, -51.221807543221935

Imagem:



DATA DA VISTORIA: 11/09/2025.

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL: o imóvel se encontra em péssimo estado de conservação, aparentemente não é habitado há muito tempo, existem móveis de madeira/mdf que dificilmente podem ser aproveitados, com exceção do armário do quarto. Não há infiltrações aparentes.





MÉTODO AVALIATÓRIO UTILIZADO: O método utilizado foi o método comparativo direto de dados de mercado, nos termos da NBR 14653-1 da ABNT. A escolha por este método se justifica por sua ampla aceitação e aplicabilidade em avaliações de imóveis urbanos, especialmente terrenos, uma vez que reflete o comportamento efetivo do mercado por meio da comparação direta entre bens similares. Para sua aplicação, foram realizadas pesquisas de mercado com imóveis localizados no mesmo bairro ou em bairros vizinhos com características urbanísticas, dimensões, topografia, padrão construtivo predominante e zoneamento compatíveis com o imóvel objeto da avaliação.

Tabela de dados coletado:

Descrição do bem	Valor do bem	Valor do m²
Imobiliária Viva Real - Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 56 m² - (Código do anunciante: DIV484 Código no Viva Real: 2832942331)	R\$ 210.000,00	R\$ 3.750,00
Imobiliária Chaves na Mão - Apartamento com 3 quartos, 1 vaga e 67.88m² no bairro cavahada - Ref: 18428-BT	R\$ 250.000,00	R\$ 3.682,96
Imobiliária Viva Real - Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 66 m² - (Código do anunciante: 916915 Código no Viva Real: 2834874442)	R\$ 220.000,00	R\$ 3.333,00

VALOR DA AVALIAÇÃO: **R\$ 190.000,00** (cento e noventa mil reais).

Por fim, cumpre informar que a ré, **FABIANE RIBAS COSTA** está residindo na Argentina, podendo ser contatada pelo telefone +54 9 221434-6943. Fiz contato com a parte, informado sobre a avaliação e a situação processual. Fabiane colaborou fornecendo as chaves para vistoria do imóvel.

Documento assinado eletronicamente por **CASSIANO CASAPICCOLA CENTENO**.