



**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 5000481-04.2013.8.21.6001/RS**

**Tipo de Ação:** Despesas Condominiais

**EXEQUENTE:** CONDOMINIO RESIDENCIAL JARDIM SALOMONI IV

**EXECUTADO:** MARILU TEREZINHA GUMA (SUCESSÃO) E OUTRO

**Local:** Porto Alegre - Foro Central

**Data:** 04/09/2025

**CERTIDÃO DE CUMPRIMENTO DE MANDADO**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

Mandado judicial nº 10089219500

IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO: imóvel descrito na **matrícula nº 46137** do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre, **apartamento nº 405, bloco B, do condomínio situado na Rua Joaquim de Carvalho, 295, bairro Vila Nova - Porto Alegre/RS 91740840**. Com área privativa de 35,561m² e área total de 40,337m².

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Joaquim de Carvalho, 295, bloco B - ap. 405, Vila Nova - Porto Alegre/RS 91740840. O imóvel encontra-se a aproximadamente 13 km do centro da cidade.

Coordenadas geográficas (google maps):

**-30.11601907740543, -51.22057522430175**

DATA DA VISTORIA: o apartamento encontra-se desocupado, sem moradores, impossibilitando o acesso interno para vistoria detalhada.

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 - <b>Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro de 52 m², situado na Rua Joaquim de Carvalho - Vila Nova,</b> | R\$ 180.000,00 | R\$ 3.461,53 |

|                                                                                                                                              |                |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|
| <b>Porto Alegre - RS</b>                                                                                                                     |                |              |
| Imobiliária Bento Azavedo - <b>Apartamento 1 Quarto Vila Nova 35m², situado na Rua Joaquim De Carvalho, 295, Vila Nova - Porto Alegre/Rs</b> | R\$ 130.000,00 | R\$ 3.714,28 |
| Imobiliária Quinto Andar - <b>Apartamento na Rua Joaquim de Carvalho, com 62m², 2 quartos e 2 vagas.</b>                                     | R\$ 200.000,00 | R\$ 3.225,80 |

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais)

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

Documento assinado eletronicamente por **CASSIANO CASAPICCOLA CENTENO, Oficial de Justiça**, em 4/9/2025, às 8:19:36, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site [https://eproc1g.tjrs.jus.br/eproc/externo\\_controlador.php?acao=consulta\\_autenticidade\\_documentos](https://eproc1g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos), informando o código verificador **10090038866v1** e o código CRC **a5adda9c**.

**5000481-04.2013.8.21.6001**

**10090038866 .V1 centeno© centeno**