



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Autos: 0802939-74.2018.8.12.0002

Classe: Cumprimento de sentença - Inadimplemento

Exequente: Carlos Alberto Senarezi e outros

Executado: Luiz Fernando Cardoso Veiga e outro

Oficial de Justiça: Ugo Cesar do Amaral (17687)

Mandado nº 002.2023/018638-3

Aos 25 de julho de 2023, em cumprimento ao r. mandado, com observância das formalidades legais, **AVALIEI** o seguinte bem:

DESCRIÇÃO: Lote de terreno determinado pelo nº 12 da quadra 21 do loteamento denominado COOPHAFRONTEIRA, na cidade de Ponta Porã/MS, medindo 10x25 metros, com a área de 250 m²; confrontando: ao Norte, com o lote nº 28; ao Sul, com a Rua Taquara; à Leste, com o lote nº 11; e, ao Oeste, com o lote nº 13; com uma casa de alvenaria, com a área de 36,87 m², matrícula de nº 16.984 do CRI de Ponta Porã/MS. O imóvel avaliado encontra-se localizado na rua Taquara nº 91, Bairro Coophafronteira, sendo que o logradouro possui pavimentação asfáltica, topografia plana, com os seguintes melhoramentos públicos: rede de água, luz, telefone, rede de esgoto e iluminação pública. No lote as áreas livres estão cobertas por calçamento, havendo edificadas duas construções: **a) uma casa em alvenaria**, medindo aproximadamente 8,00 x 10,00 mts, perfazendo uma área total aproximada de 80 mts², com cobertura de telhas de fibrocimento tipo "calhetão", contendo sala, dois quartos, banheiro, cozinha, e na parte externa uma área de serviço, sendo que possui piso de cerâmica na parte interna, com vários cômodos em desnível, a exceção do quarto menor que possui piso do tipo lajota. Foi observado que a casa foi ampliada para o lado esquerdo em direção ao muro (cerca de 1,50 mts), e para o fundo (cerca de 2,80 mts). A casa possui laje em sua parte original e na ampliação do lado esquerdo, enquanto que ampliação dos fundos, que abrangeu parte da cozinha e a área de serviço externo, não possui forração, ficando aparente a telha de fibrocimento. A construção está de um modo geral em péssimo estado de conservação, pintura bastante desgastada, com infestação de cupins e pisos bastante danificados, com rachaduras próximas às ampliações, ao longo da viga que sustenta a laje da ampliação do lado esquerdo, e na parede da sozinha, próxima a ampliação para os fundos; **b) uma edícula** medindo 4,00 x 10,00 mts, perfazendo um total de 40 mts², com cobertura de telhas de fibrocimento, tratando-se de área aberta com churrasqueira, pia e balcão de pedra (granito) e forro de pvc, além de um quarto com forro de pvc, e um banheiro com laje, tendo a edícula piso tipo cerâmica, estando de um modo geral em péssimo estado de conservação, com problemas no encanamento de água, pintura bastante desgastada, com infestação de cupins e pisos danificados.

AVALIAÇÃO: considerando a localização do imóvel e as benfeitorias nele realizadas, assim como o estado de conservação, avalio o imóvel em R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais).

O método utilizado para avaliar o imóvel foi o comparativo direto de dados de mercado. O valor atribuído ao imóvel em questão corresponde ao preço praticado nas transações imobiliárias de compra e venda de lotes de terreno urbanos, com as características do avaliado, para pagamento à vista.

Do que para constar lavrei o presente, que lido e achado conforme, vai assinado. Dourados-MS, 26 de julho de 2023.

Ugo Cesar do Amaral (17687)

Oficial de Justiça

(assinado por certificação digital)





FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL.

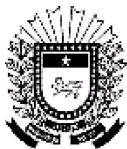
* CASA - vista frontal da rua, frente da casa, vista da parte dos fundos, sala, vista lateral direita, quarto menor, quarto maior, banheiro, cozinha, detalhe da rachadura na cozinha, pia da cozinha e área de serviço.





* EDÍCULA – vista frontal, churrasqueira, balcão e pia, parte interna do quarto, entrada do quarto, banheiro.





CERTIDÃO – AVALIAÇÃO POSITIVA

Autos: 0802939-74.2018.8.12.0002

Classe: Cumprimento de sentença - Inadimplemento

Exequente: Carlos Alberto Senarezi e outros

Executado: Luiz Fernando Cardoso Veiga e outro

Oficial de Justiça: Ugo Cesar do Amaral (17687)

Mandado nº 002.2023/018638-3

Certifico que diligenciei, nos locais, datas e horários abaixo descritos, sendo que na primeira diligência fui até a rua onde se localiza o bem, e com o auxílio de vizinhos identifiquei o imóvel objeto da avaliação como sendo a casa de número 91, sendo que com a vizinha do lado esquerdo (nº 81) obtive o numeral de telefone da pessoa que cuida do imóvel para o proprietário, Sr. Afonso, com quem mantive contato mas sem êxito em conseguir acesso no dia seguinte, tendo então, na última diligência, realizada nesta data, conseguido adentrar no imóvel, e ali **AVALIEI** o bem determinado no mandado, conforme laudo em anexo. Dou fé.

Dourados-MS, 25 de julho de 2023.

Ugo Cesar do Amaral (17687)

Oficial de Justiça

(assinado por certificação digital)

Situação: Cumprido - Ato positivo

Atos, diligências e quilometragem:

Ato: Avaliação

Resultado: Positivo - Direto/Pessoal

Pessoa: Elias Medina

Diligência:

29/06/2023 as 16:40 - local: Rua Taquara, Lote 12 da quadra 21 - Coophafronteira (CEP 79902-512) - Ponta Porã/MS (distância 0 km)

29/06/2023 as 16:55 - local: Rua Taquara nº 81, casa da vizinha à direita - Coophafronteira - Ponta Porã/MS (distância 0 km)

30/06/2023 as 16:20 - local: Rua Taquara nº 91, Lt 12 qd 21 - Coophafronteira - Ponta Porã/MS (distância 0 km)

25/07/2023 as 10:30 - local: Rua Taquara nº 91, Lt 12 qd 21 - Coophafronteira - Ponta Porã/MS (distância 0 km)

