EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DO JUIZADO ESPECIAL ADJUNTO DA COMARCA DE CAMAPUÃ, MS

Patricia de Arruda Pinheiro Velloso, Analista Judiciária, nomeada para efetuar Avaliação nos autos de Cumprimento de Sentença, nº0801423-07.2018.8.12.0006, em curso perante este respeitável Juízo e Cartório, tendo efetuado as diligências necessárias para o cumprimento do trabalho que lhe foi confiado, mandado nº006.2026/001043-2, vem apresentar o seu laudo de:

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

1 - OBJETO

Um lote de terreno urbano, contendo uma casa de alvenaria, situada na Rua Nelson Malaquias, n°224, quadra 18, lote 30, Pontinha do Cocho, Município de Camapuã, com a área de 600m² (seiscentos metros quadrados), matrícula nº 14.765 do Ofício Registral de Camapuã.

Trata-se de uma casa edificada em terreno urbano, padrão popular, com área construída, incluindo varandas, de aproximadamente de 100 metros quadrados, situada em via pública asfaltada, com frente para logradouro público.

2 – Insfraestrutura da Região

A via onde o imóvel se localiza é asfaltada, o que constitui fator relevante de valorização direta do imóvel, garantindo acesso facilitado, melhor condição de tráfego e valorização estética e funcional do entorno. A região dispõe de fornecimento de energia elétrica e água potável por rede pública. Contudo, não há rede pública de esgoto, sendo o imóvel dotado de fossa séptica para tratamento de efluentes. Tal condição deve ser considerada na avaliação, pois impacta o valor de mercado e as condições de habitabilidade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO DUARTE FONSECA COSTA, liberado nos autos em 12/06/2026 às 16:13 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801423-07.2018.8.12.0006 e código mikeKr1m.

3 – Características do Terreno e Benfeitorias

3.1 Fechamento e Acessos

O terreno é murado em todo o seu perímetro, exceto em um pequeno trecho nos fundos, onde o muro ainda não foi concluído. O fechamento frontal é composto por portão de metalon e zinco, conferindo segurança e aspecto funcional. O piso frontal da área externa é composto por brita/cascalho e calçada de concreto com grelha de escoamento.

3.2 Fachada e Uso Comercial

A parte frontal da residência é utilizada como bar/lanchonete, com acesso independente. A fachada está adaptada para o uso comercial, com abertura ampla e comunicação direta com o salão.

3.3 Distribuição da Construção

A edificação possui cobertura total com telhas de Eternit.

A distribuição interna é a seguinte: área comercial (frente): varanda principal com piso cerâmico, cozinha, onde funciona o bar e varanda lateral destinada a duas mesas de sinuca, um banheiro destinado aos clientes. Corpo da casa: sala pequena, dois quartos, pequena varanda, aonde existe um banheiro e tanque de lavar roupas.

4. Estado de conservação

4.1 As áreas destinadas ao bar (varanda frontal, cozinha, varanda lateral com duas mesas de sinuca e um banheiro, foram construídas nos últimos anos, assim, apresentam bom estado de conservação, com pintura regular, pisos íntegros, instalações elétricas e hidráulicas aparentemente funcionais.

4.2 Corpo principal da casa

O corpo principal da residência encontra-se em estado ruim de conservação. Foram identificadas rachaduras nas paredes, indicando possíveis problemas estruturais. Esse setor demanda intervenção significativa para retorno à habitabilidade plena e tais condições impactam diretamente o valor venal do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO DUARTE FONSECA COSTA, liberado nos autos em 12/06/2026 às 16:13 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801423-07.2018.8.12.0006 e código mikeKr1m.

5. Avaliação e valores

Considerando as características do terreno, as benfeitorias existentes, o estado de conservação misto (bom nas áreas comerciais recentes e ruim no corpo da casa) e a valorização decorrente do asfaltamento da via, procede-se à seguinte avalição:

Valor do terreno – R$25.000,00
Valor da construção (casa e benfeitorias) – R$60.000,00
Valor total – R$85.000,00

O valor de R$85.000,00 (oitenta e cinco mil reais) reflete as condições estruturais mistas da construção – com área comercial em bom estado e área residencial carente de muitos reparos – e incorpora a valorização gerada pela pavimentação asfáltica da via pública. O valor do terreno foi estimado com base em pesquisa de mercado na região. A construção foi avaliada, deduzindo-se os custos de recuperação necessários para o corpo principal da casa.

OBJETIVO:

Determinação de Valor de Mercado.

INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS:

Esclarece que a pesquisa e a apuração do valor contido no final do laudo obedeceram ao critério de transação à vista, na data. Não se tratando de valor de custo ou de reposição, podendo este ser maior ou menor que o valor da venda, o valor transacionável e realizável.

Em função do contido nos itens anteriores, pesquisas levadas a efeito para tomadas de preços, esta servidora avalia o terreno em R$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) e a edificação em R$60.000,00 (sessenta mil reais), totalizando o valor de R$85.000,00 (oitenta e cinco mil reais).

ENCERRAMENTO

a. Data da pesquisa:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO DUARTE FONSECA COSTA, liberado nos autos em 12/06/2026 às 16:13 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801423-07.2018.8.12.0006 e código mikeKr1m.

Pesquisa realizada no dia 01 de junho de 2026.

b - Local e data do laudo de avaliação:
Camapuã-MS, 01 de junho de 2026.

c - Responsável:

Patricia de Arruda Pinheiro Velloso
Analista Judiciário

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO DUARTE FONSECA COSTA, liberado nos autos em 12/06/2026 às 16:13 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801423-07.2018.8.12.0006 e código mikeKr1m.