

2. Localização:

2.1 mapa urbano:



2.2. imagem de satélite:



Modelo 502745 -M13400 -

Endereço: Rua Waldemar Francisco da Silva, 1017, Nossa Senhora da Conceição I - CEP 79180-000,
Fone: (67) 3238-1242, Ribas do Rio Pardo-MS - E-mail: rrp-1v@tjms.jus.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELSO MIGUEL DIAS PEREIRA, liberado nos autos em 23/09/2024 às 14:43 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0550005-65.2002.8.12.0041 e código DRAhhjSk.



2.3 Individação:

Conforme memorial descritivo presente na matrícula imobiliária 2770 acima, o terreno mede 12,00 metros de frente por 12,00 metros de fundos; lado direito 34,00 metros e lado esquerdo 34,00 metros, totalizando 408 m² (quatrocentos e oito metros quadrados) e fica posicionado na esquina da quadra (vide mapa e imagem de satélite acima).

2.4 Informações gerais sobre o bem:

O imóvel possui topografia plana e possui acesso à rede de fornecimento de energia e de água tratada, esgoto e coleta de lixo. É totalmente murado, com um portão para acesso de veículos. Está localizado em rua asfaltada. No bairro e proximidades há escola, creche, hospital público, mercado, padaria, quadra de esportes, banco, praças e outros serviços – públicos e privados.

O bairro é bem urbanizado e de boa qualidade e o lote, como dito, está posicionado em uma esquina - o que aumenta as possibilidades de utilização - , inclusive eventual partição em imóveis individuais menores ou em condomínio.

2.5 Sobre eventuais construções e eventual status de bem de família:

O lote em análise, de nº 01, da quadra nº 09, integra a residência do requerido, que está edificada no contíguo lote de nº 02 da mesma quadra. Não há muro separando-os. O muro circunda os limites externos dos dois terrenos. No momento da diligência estavam presentes Lucineide Marques Nossa Friosi e seu filho Thiago Nossa Friosi. Disseram que o executado estava em viagem para tratamento médico e que os três residem no local.

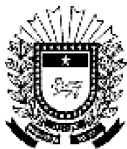
No lote nº 01 está edificada uma residência em alvenaria, de bom padrão, com sala, cozinha, três quartos, garagem, varanda e área de serviço. No lote nº 02 não há construções - apenas o muro externo, conforme fotografias abaixo tiradas por este oficial e também obtidas junto ao Google Maps:



À esquerda o lote 01 e à direita o lote 02 (vista dos fundos para a frente)



O lote 01 na esquina e a casa com telhado cerâmico à esquerda



2.6. Ônus:

Em consulta à matrícula imobiliária 2770 (extraída em 20/07/2022), há o registro R.04 de penhora requerida pelo Município de Ribas do Rio Pardo - MS, oriunda dos então autos 078/02. E o registro 05, de ajuizamento de execução proposta por João Alfredo Danieze, autos nº 041.10.001600-7. O registro R.06 de penhora requerida pelo Estado de Mato Grosso do Sul, oriunda dos autos 041.01.550057-9. O registro nº 07 de penhora requerida pela OAB/MS juntos aos autos nº 0008201-23.2008403.6000 - da justiça federal. E, por fim, o registro R. 08, de penhora requerida por Agromec Jales Agrícola Ltda, junto aos autos nº 0800662-07.2014.8.12.0041. Não encontrei informações sobre eventuais débitos de IPTU.

3. Avaliação:

Para avaliação de um imóvel é necessária a aplicação de técnicas capazes de se atribuir, o mais próximo possível, o seu provável valor de mercado. Iniciamos com a coleta de amostras (paradigmas) dentre imóveis semelhantes que estejam à venda ou tenham sido vendidos recentemente e ainda levando em consideração as peculiaridades de cada imóvel ou oferta (tais como o prazo de pagamento, expectativa de valor do vendedor, localização, topografia, infraestrutura local, destinação, etc.). São escassos o lotes não edificadas nessa região e com pouca frequência são encontrados à venda – sobretudo de esquina.

Em pesquisas realizadas a imóveis semelhantes, todos no município de Ribas do Rio Pardo – MS, ofertados no mercado, encontramos preços que variam de R\$ 250.000,00 a R\$ 340.000,00.

4. Conclusão:

Considerando as características positivas do imóvel – especialmente o fato de ser de esquina e em consulta a corretores de imóveis locais, concluo que **o provável valor atual de mercado do bem é de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)**, acaso livre de quaisquer ônus, valor que submeto à apreciação das partes e do juízo.

Ribas do Rio Pardo-MS, 18 de setembro de 2024.

Els0 Miguel Dias Pereira (17028)

Oficial de Justiça

(assinado por certificação digital)