



AUTOS: 0026046-09.2006
MANDADO: 2021/073931-3

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1) Objeto Avaliado: Lote de terreno nº 10 (dez), da quadra 154 (cento e cinquenta e quatro), Nova Lima, nesta capital, conforme matrícula 17.487, 1ª CRI.

2) Situação do Imóvel: Edificação residencial em alvenaria, constituída em 1 bloco, composta de 4 apartamentos (pavimento térreo e superior), sendo 2 apartamentos por pavimento.

2.1 Características dos apartamentos vistoriados:

- **APARTAMENTO 1** (ocupado por Joice Aparecida Mendes Sampaio): 2 quartos, sala de estar, hall de circulação, 1 banheiro social, cozinha (azulejada). Imóvel com piso cerâmico. Área de serviço com ampliação e coberta (telha de amianto e contrapiso), garagem externa fechada (em alvenaria: telha de amianto, contrapiso e portão). A pintura do imóvel está em ruim estado; existem diversas infiltrações e corrosões no imóvel;

- **APARTAMENTO 2** (ocupado por Ariane de Oliveira): 2 quartos, sala de estar, hall de circulação, 1 banheiro social, cozinha. Imóvel com piso cerâmico. Área de serviço ampliada e coberta (fundos do imóvel – em alvenaria: telha de amianto, contrapiso e churrasqueira pré-moldada). A pintura do imóvel está em ruim estado; existem diversas infiltrações e corrosões no imóvel;

- **APARTAMENTO 3** : Ocupado por Augusto, o qual não autorizou a vistoria no apartamento. Segundo informações dos moradores do local, este imóvel possui características semelhantes aos demais, com infiltrações.

- **APARTAMENTO 4** (ocupado por Ana Fátima): a qual não autorizou a vistoria em seu apartamento. Segundo informações dos moradores do local, este imóvel possui características semelhantes aos demais, com infiltrações.

- **Área edificada (particular e comum):** aproximadamente 199,96 m², salvo as edificações ampliadas acima mencionadas.

- **Área de circulação/escadaria:** contrapiso e pintura em ruim estado.

2.2: Área do terreno: 360,00 m²;

2.3. Benfeitorias: serviço de água, coleta de lixo e rede elétrica. Não possui asfalto e não possui rede de esgoto.

3) Avaliação do Imóvel: A presente avaliação considera que o valor de mercado é estabelecido pela comparação com imóveis semelhantes (oferecidos à venda e negócios fechados), com deságio entre 10 % e 20 %, previstos para a ocasião do negócio fechado; considera, ainda, que as condições de comercialização do objeto avaliado não pode desprezar o padrão popular do mesmo (com desgastes externos e internos no seu acabamento, e infiltrações diversas, conforme fotos anexas), tornando-o pouco atrativo. Ademais imóveis anunciados na região, em geral, possuem um padrão de amostragem superior ao objeto avaliado.

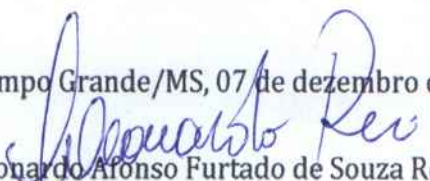
Sendo assim, é razoável o valor de **R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais)** por apartamento, como valor de mercado. Avaliação total do imóvel lote 10, da quadra, 154, Nova Lima: **R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais)**, considerando o deságio de 10% a 20% previstos para o negócio fechado, conforme acima mencionado.

4) MÉTODO E REFERÊNCIAS:

Utilizou-se o método comparativo direto de dados do mercado, após vistoria do imóvel objeto desta avaliação e região ao seu entorno; ainda, consulta às seguintes fontes:

- a) site www.infoimoveis.com.br,
- b) corretor Sr. Silvio Xavier: R. Nefe Pael, 1573 - Nova Lima, Campo Grande - MS;
- c) Importante constar que, em consulta a moradores vizinhos ao objeto avaliado, fui informado pelo **Sr. Antônio** (morador do apartamento 02, Bloco 1204, lote 11, da quadra 154, Nova Lima, nº1204) de que anuncia a venda deste imóvel por R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais), podendo fechar o negócio por **R\$ 45.000,00** (quarenta e cinco mil reais). Trata-se de apartamento semelhante aos apartamentos que compõem o objeto desta avaliação;

Campo Grande/MS, 07 de dezembro de 2021.


Leonardo Afonso Furtado de Souza Reis
Oficial de Justiça e Avaliador.

AO JUÍZO DE DIREITO 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPO GRANDE - MS

AUTOS: 0026046-09.2006.8.12.0001

TARCILIO LEITE, brasileiro, viúvo, leiloeiro oficial escrito na JUCEMS nº 3, portador da Cédula de Identidade nº 5843302 SSP/SP inscrito sob o CPF nº 517.991.628-34, com endereço eletrônico juridico@casadeleiloes.com.br, com escritório profissional a Rua Jaboaão, nº 271, Bairro Silvia Regina, Campo Grande/MS, CEP 79103-060, vem, por intermédio de seus advogados, à presença de Vossa Excelência expor e requerer o que segue:

O Leiloeiro agradece a nomeação para condução dos atos expropriatórios no presente feito, colocando-se à inteira disposição para o fiel cumprimento de sua função.

I - DOS DOCUMENTOS ESSENCIAIS PARA O LEILÃO

Nos termos do art. 491 do Provimento nº 240/2020 da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul, a alienação judicial de bens imóveis exige a prévia apresentação de documentos indispensáveis, a saber:

- Certidão de distribuição cível atualizada;
- Certidão de inexistência de débitos tributários incidentes sobre o imóvel;
- Certidão de matrícula imobiliária atualizada e com descrição do bem.

Referidos documentos visam garantir a legalidade do procedimento expropriatório, a publicidade adequada da hasta e a proteção dos interesses de terceiros e dos arrematantes.

Ocorre que os documentos juntados aos autos pela parte exequente datam de **18/07/2023** (fls. 299), encontrando-se, portanto, **desatualizados**, o que pode comprometer a regularidade e segurança jurídica do leilão.



(67) 99140-4005
(67) 99870-6645



www.aaramrodrigues.com.br



aaramrodrigues.adv@gmail.com
brunamirandadv@gmail.com



R. Tônico de Carvalho, 449 - A
Campo Grande - MS, 79001-900



II - DA AVALIAÇÃO DESATUALIZADA

Constata-se, ainda, que a avaliação do imóvel penhorado foi realizada em **07/12/2021**, conforme consta do laudo de fls. 108. O considerável lapso temporal de aproximadamente três anos configura uma defasagem substancial frente às dinâmicas do mercado imobiliário, podendo acarretar alegações de arrematação por preço vil ou de prejuízo às partes envolvidas.

Dados básicos informados para cálculo	
Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 55.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	IGP-M - (FGV) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	07/12/2021 a 01/06/2025

Dados calculados		
Fator de correção do período	1272 dias	1,103479
Percentual correspondente	1272 dias	10,347882 %
Valor corrigido para 01/06/2025	(=)	R\$ 60.691,34
Sub Total	(=)	R\$ 60.691,34
Valor total	(=)	R\$ 60.691,34

Valor atualizado para 01/06/2025: R\$ 60.691,34 (sessenta mil seiscentos e noventa e um reais e trinta e quatro centavos).

Com o intuito de evitar tal cenário, o Leiloeiro apresenta o **valor da avaliação devidamente corrigido monetariamente** com base no índice IGP-M (FGV), *pro rata die*, metodologia usualmente aceita em processos expropriatórios. Esse valor atualizado poderá servir como parâmetro seguro para fixação do preço mínimo da arrematação, conforme exigem os princípios da legalidade e da proteção à justa avaliação.

Contudo, **subsidiariamente, na hipótese de Vossa Excelência entender insuficiente a simples atualização monetária**, requer-se a designação de **nova avaliação**



(67) 99140-4005
(67) 99870-6645



www.aaramrodrigues.com.br



aaramrodrigues.adv@gmail.com
brunamirandadv@gmail.com



R. Tônico de Carvalho, 449 - Amambai
Campo Grande - MS, 79005-190

judicial do bem, a fim de refletir seu real valor de mercado e resguardar a eficácia do ato expropriatório.

Ainda, requer que as publicações referentes à hasta pública sejam realizadas também em nome da advogada BRUNA MIRANDA DA SILVA, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/MS sob o n. ° 22.746, com endereço profissional à R. Tônico de Carvalho, 449 – Amambai, Campo Grande - MS, 79005-190, conforme procuração em anexo.

Nestes termos, pede deferimento.

Campo Grande- MS, 10/06/2025.

BRUNA MIRANDA DA SILVA
22.746 OAB/MS



(67) 99140-4005
(67) 99870-6645



www.aaramrodrigues.com.br



aaramrodrigues.adv@gmail.com
brunamirandadv@gmail.com



R. Tônico de Carvalho, 449 - Amambai
Campo Grande - MS, 79005-190