

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Aos vinte e seis de abril de 2023, nesta cidade e comarca de Glória de Dourados, Estado de Mato Grosso do Sul, **em cumprimento ao r. mandado nº 002.2023/011642-3**, com observância às formalidades legais promovidas pela r. decisão judicial proferida à fl. 1183, eu, Mauro Assis dos Reis Pereira, Analista Judiciário – área fim – em serviço externo, referente ao Cumprimento de Sentença nº **0102478-32.2007.8.12.0002** em que são partes os **exequentes: Linda Hiroko Iyama Tonossu e outros** e **executados: MMY Projetos e Construção Civil Ltda EPP e outros**, todos já qualificados nos autos, procedi a avaliação do imóvel urbano descrito abaixo, conforme se vê a seguir:

Descrição e localização do bem imóvel

O objeto da avaliação recai sobre o imóvel urbano, constando o **lote urbano nº 13 da quadra nº 76**, perímetro urbano desta cidade, com **área total de 561,72 m² (quinhentos e sessenta e um metros e setenta e dois centímetros quadrados)**, localizado na área central desta cidade e comarca de Glória de Dourados-MS, com as confrontações descritas na **Matrícula 45 da Ficha 1 do Livro 2 do 1º Serviço de Registro Público e de Protesto de Títulos Cambiais - Registro de Imóveis da Comarca de Glória de Dourados - MS**.

Vistoria do imóvel - Benfeitorias - Metodologia - Valor comercial

Em diligência ao local do bem, verifiquei que se situa às margens da barragem do córrego Dois de Junho e do lago próximo à Rodoviária desta cidade.

Ressalto que o imóvel não possui cerca ou divisão visíveis, não havendo, também, a existência de marcos, cercas etc., para individualizar com exatidão onde começam e onde terminam as suas divisas. Contudo, utilizando-se do mapa da cidade (cópia anexa), foi possível dimensionar e individualizar a localização do terreno, levando-se em consideração a localização do lago central, sendo que não há no imóvel (terreno) qualquer benfeitoria necessária ou voluptuária, tal como: *asfalto, calçamento, rede de esgoto, rede de energia elétrica, rede de internet, serviço de coleta de lixo, nem rua com condição transitável*, conforme se vê nas fotografias ora anexadas.

Ademais, o terreno se localizada na divisa do aterro do lago existente entre as ruas Bento Machado Lobo e Avenida Presidente Vargas (foto anexa), havendo muitas árvores de médio porte, mato rasteiro e resto de entulhos, estando localizado em terreno com alicive/declive acentuado, o que impõe eventual correção de nível com aterramento (alvenaria e terra).

Vale observar, finalmente, que, embora não haja infraestrutura no local, sua localização é razoável, pois está próximo da região central da cidade e de acesso aos bairros Nova Glória, Vila Industrial e BNH, e perto da rodoviária e de alguns comércios.

Ressalto, ainda, que, segundo pesquisas locais (informal) e, especial observando-se a ausência de infraestrutura necessária para eventual edificação de



similares no local, **o imóvel fica avaliado em R\$35.000,00 (trinta e cinco mil reais)**.

Do que, para constar, lavrei o presente auto, que, depois de lido e achado conforme, vai devidamente assinado.

Glória de Dourados/MS, 26 de abril de 2023.

Mauro Assis dos Reis Pereira
Analista Judicial – serviço externo
Matrícula 9821