Autos: 0058471-55.2007.8.12.0001
Classe: Execução Fiscal - Crédito Tributário
Exequente: 'Estado de Mato Grosso do Sul
Executado: Taha Hussein Taha - ME
Oficial de Justiça: Fabio Batista de Oliveira (6270)
Mandado nº 001.2025/064696-0

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos 03 (TRÊS) dias de julho de 2025 na cidade de Campo Grande/MS, em cumprimento ao r mandado supra, expedido nos autos em epigrafe na Ação de Execução Fiscal que Estado de Mato Grosso do Sul move face de Taha Hussein Tana - ME, após as formalidades legais, vistoria e pesquisa de mercado **PROCEDI A AVALIAÇAO DO SEGUINTES BENS A SABER**:

01) Lote de terreno determinado sob o número 08 da quadra 06 do loteamento denominado Vila Maracanã, com área total de 360,00 metros quadrados e área construída de 0,00m², devidamente **matriculado sob o número 19.537 junto ao 1º CRI da Comarca de Campo Grande/MS;**

02) Lote de terreno determinado sob o número 09 da quadra 06 do loteamento denominado Vila Maracanã, com área total de 360,00 metros quadrados e área construída de 0,00m², devidamente **matriculado sob o número 19.538 junto ao 1º CRI da Comarca de Campo Grande/MS;**

03) Lote de terreno determinado sob o número 10 da quadra 06 do loteamento denominado Vila Maracanã, com área total de 360,00 metros quadrados e área construída de 0,00m², devidamente **matriculado sob o número 19.539 junto ao 1º CRI da Comarca de Campo Grande/MS.**

CARACTERÍSTICAS
Trata-se de terrenos urbanos, sem benfeitorias, não murado, sem construções, em rua não aberta, em região que não esta provida de pavimentação, região que há grande numero de invasões e “barracos”, porem com rede de agua, luz, telefone, coleta de lixo, próximo a escolas, postos de saúde etc.

MÉTODOS DE AVALIAÇÃO
Na Avaliação Imobiliária, isto é na determinação do valor de um imóvel, sempre que possível o avaliador não deve se ater a um único aspecto da questão, convindo considerar simultaneamente vários fatores, especialmente a utilidade e o custo, por serem inseparáveis e complementares.

O raciocínio do avaliador nesse caso deve ser no sentido de que o objetivo da avaliação seja a de encontrar a tendência central ou média ponderada indicada por importantes dados do mercado; para alcançar isso fica o avaliador subordinado ao seguinte esquema de trabalho:

- Procurar referência de vendas ou ofertas de propriedade comparáveis.

- Atualizar os valores das propriedades tomadas como referência, considerando as diferentes épocas das transações.

- Comparar as propriedades tomadas como referência com a propriedade que está sendo avaliada por:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO BATISTA DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 23/07/2025 às 12:25 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0058471-55.2007.8.12.0001 e código s4Bas3l4.

1. Comparação direta: reduzir ao mesmo denominador, ajustando as diferenças de tamanho, qualidade, localização, estado de conversação, etc.
2. Comparação indireta: comparar as rendas e aplicar a taxa de capitalização adequada à renda da propriedade sob avaliação.

Método Comparativo − Aquele em que o valor do imóvel, ou de sua parte constitutiva, é obtido através da comparação de dados de mercado, relativos a outros de características similares.

Método de Custo − Aquele em que o valor das benfeitorias resulta de orçamento sumário ou detalhado, ou da composição do custo de outros iguais às que são objeto da avaliação (custo de reprodução) ou equivalentes (custo de substituição).

Método da Renda − Aquele em que o valor do imóvel, ou de suas partes constitutivas, é obtido pela capitalização da sua renda líquida, real ou prevista.

Método Residual − Aquele em que, a partir do valor total do imóvel, o do terreno é obtido através da subtração do valor das benfeitorias e o destas resulta da subtração do valor do terreno.

Método Involutivo − Aquele baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica para apropriação do valor do terreno, alicerçando no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado.

AVALIAÇÃO:

Método utilizado: comparativo direto

AVALIO CADA LOTE EM R$40.000,00 (quarenta mil reais)

TOTAL DA AVALIAÇÃO SOMANDO-SE LOTES 08,09,10 DA QUADRA 06 = R$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais)

JUSTIFICATIVA:

Conforme descrito acima, o imóvel está não tem boa localização , próximo a “favela do Jd. Noroeste” em região susceptível a invasões, em rua não asfaltada e não aberta.

FONTES

- SITE: www.infoimoveis.com.br

Campo Grande-MS, 03 de julho de 2025.

Fabio Batista de Oliveira (6270)
Analista Judiciário
(assinado por certificação digital)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO BATISTA DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 23/07/2025 às 12:25 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0058471-55.2007.8.12.0001 e código s4Bas3l4.