

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Matrícula:	Nº 83.050 - 2ª Circunscrição de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Grande.		
Solicitante:			
Grupo/Cota:	PROJURIS 201096		
Proponente:			
Logradouro:	Rua Julia Pereira de Souza	Nº 186	
Complemento:	LT 16 QD 01	Empreendimento: -	
CEP:	79071-200	Bairro: Universitário	
Cidade:	Campo Grande	UF: MS	



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R\$ 347.000,00	R\$ 265.000,00
(Trezentos e quarenta e sete mil reais.)	(Duzentos e sessenta e cinco mil reais.)

Metodologia de cálculo:
Método Evolutivo

3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	61,67m ²
Não Averbada	78,33m ²
Total	140,00m ²
Terreno	300,00m ²

Imóvel com fração	
Privativa (<i>in loco</i>)	0,00m ²
Priv. Descob. (<i>in loco</i>)	0,00m ²
Área Comum (<i>Matrícula</i>)	0,00m ²
Área Total (<i>Matrícula</i>)	0,00m ²
Garagem individualizada	0,00m ²

(São Paulo, 06 de Maio de 2025.)

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da região: Residencial

Infraestrutura urbana

Água Esgoto sanitário Energia elétrica Iluminação Pública Fossa
 Pavimentação Esgoto pluvial Telefone Gás canalizado Cisterna/Poço

Serviços públicos e comunitários

Metrô Rede bancária Lazer Aeroporto Clínicas/Hospitais
 Escola Centro comercial Parque Segurança Coleta de lixo
 Ônibus Shopping

5 - CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES DO AVALIANDO**IMPLANTAÇÃO**

Isolado

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Situação: Meio de quadra

Formato: Regular

DIMENSÕES DO TERRENOÁrea: 300,00m²

Testada: 10,00m

Fração Ideal: 100,00000%

Topografia: Plano

Consistência: Seco

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 20 Anos

Estado de Conservação: Regular

Uso: Residencial

Ocupação: Unifamiliar

Tipo: Casa

Andar: -

Padrão Construtivo: Simples

O imóvel possui patologias? Se sim, quais?

* Inconclusivo. Não foi realizada vistoria interna, o que impediu de verificar condições de habitabilidade.

6 - CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO | Caso existente

Academia Espaço gourmet Lavanderia Playground Salão de festas
 Brinquedoteca Interfone Piscina Quadra Sauna
 Churrasqueira Jardins Pista de cooper Salão de jogos Vig. Eletrônica

7 - SITUAÇÃO DO IMÓVEL**7.1 - O imóvel encontra-se ocupado? Caso positivo, informar o ocupante.**

* Inconclusivo, trata-se de uma vistoria externa. Porém, foi identificado indícios de habitabilidade, como movimento de pessoas e animais no imóvel.

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	Nº 83.050 - 2º Circunscrição de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Grande.
Inscrição imobiliária	-
Outros	VIDE ANEXO

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**9.1 - Descrição do imóvel avaliando**

Avaliação válida para imóvel residencial, situado na Rua Julia Pereira de Souza, nº 186 (Lote nº 16 da quadra nº 01) , Bairro Universitário, Município de Campo Grande - MS.

9.2 - Existe condomínio formal?

Não.

9.3 - O imóvel avaliando caracteriza-se como um terreno (lote) situado em "Loteamento Fechado"?

Não.

9.4 - Se "Sim", o Empreendimento possui ocupação mínima (casas construídas ou em construção) que possa caracterizá-lo como de liquidez aceitável no mercado local?

Não se aplica.

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**10.1 - Foi realizada a vistoria interna?**

* Não. Foi realizada vistoria externa de retomada.

10.2 - O imóvel possui condições de habitabilidade?

* Inconclusivo. Não foi realizada vistoria interna, o que impediu de verificar condições de habitabilidade.

10.3 - O presente imóvel, sob aspectos de engenharia, apresenta condições de estabilidade e solidez, e não apresenta vícios de construção aparente, podendo ser aceito como garantia?

* Não. Se trata de imóvel em processo de retomada (venda em leilão).

10.4 - O presente imóvel, sob aspecto documental (Matrícula, IPTU e planta de Quadra/Lote) está condizente com o físico existente no local, podendo ser aceito como garantia?

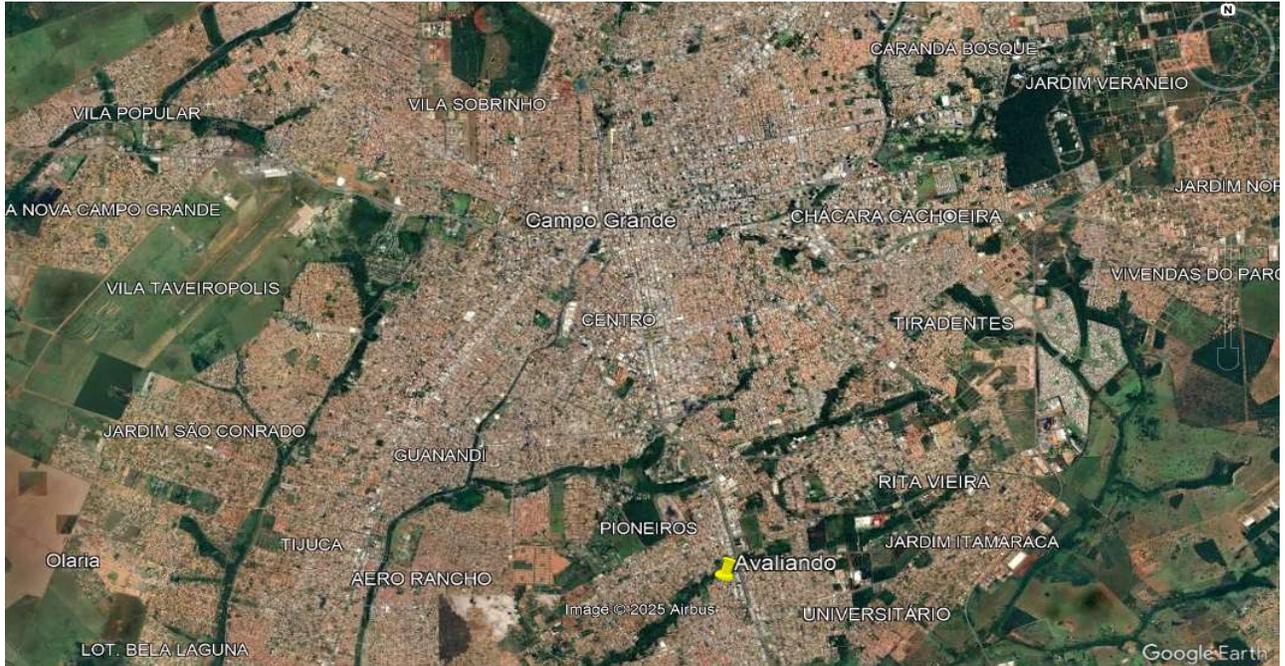
* Não. Se trata de imóvel em processo de retomada (venda em leilão).

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
Não é possível detalhar os ambientes, porque não foi realizada vistoria interna.					

12 - LOCALIZAÇÃO

20°31'12.9"S 54°36'16.5"W



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

CUB-MS (R8-N) | Março/2025 R\$ 1.679,93

ELEMENTO COMPARATIVO 01						Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Júlia Pereira de Souza	Nº: -	Bairro:	Alves Pereira	06/05/2025		
Cidade:	Campo Grande	UF: MS	Fonte:	Nova House Negócios	(67) 99171-1221		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-5-quartos-com-churrasqueira-alves-pereira-campo-grande-ms-182m2-id-2771071615/?source=ranking%2Ctp						Fonte: 2771071615	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
182,00m ²	5	5	Simplex - Mín.	30	Regular		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
360,00m ²	12,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m ²	Valor do Terreno	Terreno/m ²	Status:		
R\$ 350.000,00	R\$ 206.342,71	R\$ 1.133,75	R\$ 143.657,29	R\$ 399,05	Ofertado		
Observações:	Casa 1 com 115m ² e casa 2 com 67m ² totalizando 5 quartos, 4 banheiros e 5 vagas de garagem.						

ELEMENTO COMPARATIVO 02						Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Marquês de Olinda - Universitário, Campo Grande - MS	Nº: -	Bairro:	Universitário	06/05/2025		
Cidade:	Campo Grande	UF: MS	Fonte:	Nova House Negócios	(67) 99171-1221		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-universitario-campo-grande-ms-576m2-id-2771068248/?source=ranking%2Ctp						Fonte: 2771068248	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m ²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
576,00m ²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m ²	Valor do Terreno	Terreno/m ²	Status:		
R\$ 300.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 300.000,00	R\$ 520,83	Ofertado		
Observações:	Terreno sem benfeitoria.						

ELEMENTO COMPARATIVO 03						Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Marquês de Olinda - Universitário, Campo Grande - MS	Nº: -	Bairro:	Universitário	06/05/2025		
Cidade:	Campo Grande	UF: MS	Fonte:	Nova House Negócios	(67) 99171-1221		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-universitario-campo-grande-ms-576m2-id-2771068248/?source=ranking%2Ctp						Fonte: 2771068248	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m ²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
576,00m ²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m ²	Valor do Terreno	Terreno/m ²	Status:		
R\$ 300.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 300.000,00	R\$ 520,83	Ofertado		
Observações:	Terreno sem benfeitoria.						

ELEMENTO COMPARATIVO 04						Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Maria Luiza de Souza	Nº: 64	Bairro:	Universitário	06/05/2025		
Cidade:	Campo Grande	UF: MS	Fonte:	Avelino Imóveis	(67) 99620-6337		
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-universitario-bairros-campo-grande-com-garagem-115m2-venda-RS359000-id-2753623896/?source=ranking%2Ctp						Fonte: 2753623896	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
115,00m ²	3	3	Simplex	20	Regular		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
350,00m ²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m ²	Valor do Terreno	Terreno/m ²	Status:		
R\$ 359.000,00	R\$ 170.226,53	R\$ 1.480,23	R\$ 188.773,47	R\$ 539,35	Ofertado		
Observações:	Casa com 3 dormitórios, 3 banheiros e 3 vagas de garagem. Coordenadas: 20°31'07.4"S 54°36'12.5"W.						

ELEMENTO COMPARATIVO 05						Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Belmira Pereira de Souza	Nº: -	Bairro:	Universitário	06/05/2025		
Cidade:	Campo Grande	UF: MS	Fonte:	Ana Maria da Silva	(67) 99942-3389		
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-universitario-bairros-campo-grande-com-garagem-110m2-venda-RS310000-id-2692747570/						Fonte: 2692747570	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
110,00m ²	3	3	Simplex	30	Regular		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
360,00m ²	0,00m	Esquina	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m ²	Valor do Terreno	Terreno/m ²	Status:		
R\$ 310.000,00	R\$ 144.404,09	R\$ 1.312,76	R\$ 165.595,91	R\$ 459,99	Ofertado		
Observações:	Casa com 3 dormitórios, 3 banheiros e 3 vagas de garagem. Coordenadas: 20°31'14.3"S 54°36'13.6"W.						

Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

14 - HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	VU/m ²	F.f.	F.t.	F.a.	F.tg.	F.c.	F.s.	VU/m ² Hom.
1	R\$ 399,05	0,9000	1,0000	1,0466	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 375,89
2	R\$ 520,83	0,9000	1,0000	1,0850	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 508,57
3	R\$ 520,83	0,9000	1,0000	1,0850	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 508,57
4	R\$ 539,35	0,9000	1,0000	1,0393	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 504,49
5	R\$ 459,99	0,9000	1,0000	1,0466	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 433,30

Legenda:

F.f. = Fator Oferta
 F.t. = Fator Transposição
 F.a. = Fator Área
 F.tg. = Fator Topografia
 F.c. = Fator Consistência
 F.s. = Fator Situação

	Somatório =	R\$ 2.330,82
	Valor Unitário Homogeneizado =	R\$ 466,16
	Limite Inferior (-30%) =	R\$ 326,31
	Limite Superior (+30%) =	R\$ 606,01

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área de terreno	Valor/m ²	Total - Terreno
300,00m ²	R\$ 466,16	R\$ 139.800,00

CUB-MS (R8-N) Março/2025	Coeficiente de padrão construtivo		Estado de conservação
	Casa	Simplex	20 Anos Regular
R\$ 1.679,93	1,056		0,8344

Área averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m ²	Total - Área averbada
61,67m ²	1,00	61,67m ²	R\$ 1.480,23	R\$ 91.300,00
Não Averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m ²	Total - Não Averbada
78,33m ²	1,00	78,33m ²	R\$ 1.480,23	R\$ 115.900,00

Valor total das benfeitorias	R\$ 207.200,00
-------------------------------------	-----------------------

F.a. ¹	VALOR TOTAL DO IMÓVEL ²
1,00	R\$ 347.000,00 (Trezentos e quarenta e sete mil reais.)

16 - GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR | TRATAMENTO POR FATORES

ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO			
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa central	GRAU		
	III	II	I
	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Intervalo de confiança	17,58%		
GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO	III		
<i>*Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50% não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessário justificativa com base no diagnóstico do mercado. (ABNT 14653-2 - 2011 - Item 13.4)</i>			

MEMORIAL DE CÁLCULOS		
Média Saneada		R\$ 466,16
Limite superior		R\$ 606,01
Limite inferior		R\$ 326,31
Desvio Padrão		59,78
Coefficiente de Variação		12,82%
Total de elementos saneados		5
T de Student		1,533
Intervalo de confiança		
Limite Superior	8,79%	R\$ 507,15
Limite Inferior	-8,79%	R\$ 425,18

(São Paulo, 06 de Maio de 2025.)

¹F.a. → Fator de ajuste de mercado

²Conforme ABNT NBR 14653-1:2001, Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, no subitem 7.7.1, é permitido arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.

17 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
01	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
02	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	05	03
03	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
04	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				
	Graus	III	II	I
	Pontos Mínimos	10	6	4
	Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais, no mínimo, no grau II	Itens 2 e 4, no mínimo, no grau II e os demais, no mínimo, no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

18 - GRAU DE PRECISÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

19 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

VALORES CONSIDERANDO APENAS A ÁREA AVERBADA EM MATRÍCULA

R\$ 231.000,00 - VALOR DE MERCADO (considerando apenas área averbada em matrícula);

R\$ 177.000,00 - VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA (considerando apenas área averbada em matrícula).

INFORMAÇÕES DE POPULAÇÃO E SE INTEGRA REGIÃO METROPOLITANA

Município possui 942140 habitantes - Fonte: Relatório "IBGE. Diretoria de Pesquisas - DPE - Coordenação Técnica do Censo Demográfico - CTD" (relatório disponibilizado pelo contratante) - Ano da população estimada: 2022.

Imóvel NÃO integra nenhuma região metropolitana.

LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Para definição do fator de liquidação forçada, foi utilizado índice (i) igual a 1,5% a.m. e período (n) de 18 meses.

INFORMAÇÕES INICIAIS

Avaliação válida para imóvel residencial, situado na Rua Julia Pereira de Souza, nº 186 (Lote nº 16 da quadra nº 01) , Bairro Universitário, Município de Campo Grande - MS. Dados extraídos da documentação acima (Item 08) e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

DEMAIS INFORMAÇÕES

=> Matrícula Nº 83.050: Trata-se de um terreno com 10,00m de frente e 30,00m de frente a fundos, totalizando 300,00m² de área com uma benfeitoria averbada de 61,67m².

VISTORIA EXTERNA

Em atendimento à solicitação do contratante, essa avaliação foi realizada apenas com vistoria externa ao imóvel. Dessa forma, o estado de conservação, idade aparente e padrão de acabamento interno foram classificados com base em aspectos externo do avaliando.

ÁREA NÃO AVERBADA

Pelo fato de ter sido realizada vistoria externa, foi possível estimar a área construída apenas por medição aérea, sendo aproximadamente 140,00m². Sendo assim, o imóvel possui cerca de 78,33m² de área não averbada. Foi utilizada para realização do presente laudo a área total estimada para o imóvel. Recomenda-se a averbação de toda a área construída do imóvel em matrícula.

INFORMAÇÕES FINAIS

Avaliação para determinação do valor de mercado feita pelo método Evolutivo. O presente laudo de avaliação se enquadra no Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III e atende integralmente a Norma da ABNT NBR 14.653 e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE quando cabíveis.



Eng^o Marcos Fortunato Taveira

CREA: 5.068.999.408

MK Avaliações Imobiliárias Ltda.

(São Paulo, 06 de Maio de 2025.)

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Logradouro - vista 01



Logradouro - vista 02



Identificação do logradouro



Vizinho frontal



Identificação do vizinho frontal



Vizinho à direita

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



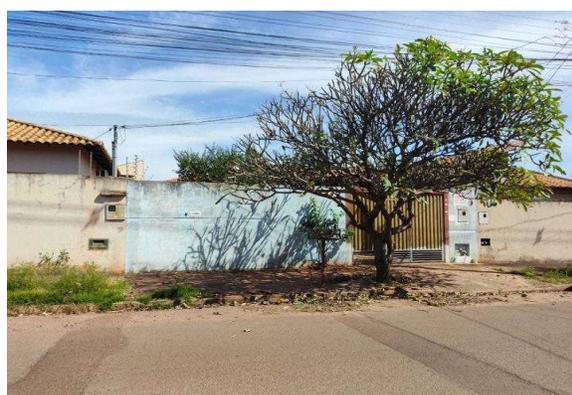
Identificação do vizinho à direita



Vizinho à esquerda



Identificação do vizinho à esquerda



Fachada do avaliando



Identificação do avaliando

EM BRANCO

-

ANEXO B | INFORMAÇÕES DE ZONEAMENTO

Zona: Zona 4



Zona Ambiental 4 - ZA4 que compreende os bairros Alves Pereira, Batistão, Centro Oeste, Coophavila II, Coronel Antonino, Dr. Albuquerque, Estrela Dalva, Maria Aparecida Pedrossian, Moreninha, Noroeste, Nova Lima, Novos Estados, Panamá, Pioneiros, Rita Vieira, Santo Amaro, Santo Antônio, Tijuca, União e Universitário;

Zonas Urbanas Lei Complementar 341/2018

LEI COMPLEMENTAR n. 341, DE 4 DE DEZEMBRO DE 2018.

Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Campo Grande (PDDUA) e dá outras providências.