

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010330411	Data Solicitação 18/09/2025
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente MAXUEL RONCHI CAMARGO DIAS	CPF/CNPJ 396.334.588-89	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Noruega	Número 701	Complemento	
Bairro Jardim Jacy	Município Campo Grande	UF MS	CEP 79006650
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 7671	Núm. Registro de Imóveis 2º CIRCUNSCRIÇÃO DE	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
360,00m²	137,64m²
R\$ 961,26/m²	R\$ 3.229,53/m²
R\$ 346.051,89	R\$ 444.511,87
VALOR DE MERCADO	
R\$ 791.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 553.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO					
01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação			
Casa		Isolado			
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)			
Habitado		5			
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel			
		Bom			
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel			
Normal		Residencial			
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade			
Alvenaria		0			
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios			
0		0			
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas			
0		0			
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal			
0		Pintura			
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)			
Alumínio		137,64			
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)			
0,00		137,64			
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)			
137,64		0,00			
23 - Face do Imóvel					
Sul					
24 - Cômodos					
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa		1	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO				
01 - Região		02 - Infraestrutura Urbana		
Residencial Multifamiliar		Água Energia Elétrica Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone		
03 - Tipo de Pavimentação		04 - Restritivos		
Asfalto		Nenhum		
05 - Serviços Públicos e Comunitários		06 - Localização		
Ônibus Coleta de Lixo		Urbano		
07 - Valor dos Imóveis da Região		08 - Área Urbanizada		
Estável		Mais de 75%		
09 - Tendência de uso do terreno		10 - Situação do Bairro		
Residencial		Antigo		
11 - Limites do Bairro		12 - Padrão construtivo predominante na Região		
		Normal		

TERRENO				
01 - Topografia		02 - Formato		
Plana/Semi-Plana		Regular (Geométrico)		
03 - Área (em m²)		04 - Testada/Frente (em metros)		
360,00		12,00		
05 - Fundos (em metros)		06 - Lado Direito (em metros)		
12,00		30,00		
07 - Lado Esquerdo (em metros)		08 - Fração ideal (em %)		
30,00		1,00		

Sim	
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Não	04 - Observações Não foi realizada vistoria interna
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não	06 - Observações Não foi realizada vistoria interna
07 - O imóvel possui vaga de garagem? Não	08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim
09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim	10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim
11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim	12 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim
13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
17 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação? Não	
CONCLUSÃO	
04 - Tipo de Acompanhante	05 - Nome Acompanhante Vistoria

CONCLUSÃO				
01 - Tipo do Acompanhante		02 - Nome Acompanhante Vistoria		
Outros - Vistoria externa		Vistoria externa		
03 - Contato Telefônico Acompanhante		04 - Observações Finais		
Vistoria externa		Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos. Foi fornecido laudo inicial de 2022		

AMOSTRAS

	Área privativa	67,65	Valor	R\$ 500.000,00				
	Idade aparente	10	Padrão de acabamento	Médio				
	Área do terreno	200,00	Padrão terreno	Médio				
	URL		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-churrasqueira-jardim-jacy-campo-grande-ms-240m2-id-2816614022/?source=ranking%2Crp					
	AMOSTRA 2							
	R\$ 398.000,00							
		Endereço	Rua Nova Bandeirantes, 137 , Jardim Jacy					
Tipo de Imóvel		Casa	Qtd. Quartos	3	Qtd. Banheiros	2	Qtd. Vagas	2
Área privativa		86,00	Valor	R\$ 398.000,00				
Idade aparente		15	Padrão de acabamento	Médio		Estado de conservação	Nova Regular	
Área do terreno		152,00	Padrão terreno	Médio		Topografia	Terreno Plano	
URL		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-jardim-jacy-campo-grande-ms-86m2-id-2829890630/?source=ranking%2Crp						
AMOSTRA 3								
R\$ 315.000,00								
	Endereço	Rua Amazillo Lavall, 136 , Jardim Florestal						
	Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	2	Qtd. Banheiros	2	Qtd. Vagas	2
	Área privativa	63,00	Valor	R\$ 315.000,00				
	Idade aparente	15	Padrão de acabamento	Médio		Estado de conservação	Nova Regular	
	Área do terreno	127,50	Padrão terreno	Médio		Topografia	Terreno Plano	
	URL		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-jardim-jacy-campo-grande-ms-63m2-id-2828549814/?source=ranking%2Crp					
	AMOSTRA 4							
R\$ 430.000,00								
	Endereço	Rua Guassu, 585 , Jardim Jacy						
	Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	2	Qtd. Banheiros	2	Qtd. Vagas	2
	Área privativa	94,00	Valor	R\$ 430.000,00				
	Idade aparente	10	Padrão de acabamento	Médio		Estado de conservação	Nova Regular	
	Área do terreno	100,00	Padrão terreno	Médio		Topografia	Terreno Plano	
	URL		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-seguranca-interna-jardim-jacy-campo-grande-ms-94m2-id-2821394848/?source=ranking%2Crp					
	AMOSTRA 5							
R\$ 950.000,00								
	Endereço	Rua Guatemala, 297 , Jardim Jacy						
	Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	4	Qtd. Banheiros	5	Qtd. Vagas	3
	Área privativa	162,76	Valor	R\$ 950.000,00				
	Idade aparente	15	Padrão de acabamento	Médio		Estado de conservação	Nova Regular	
	Área do terreno	626,76	Padrão terreno	Médio		Topografia	Terreno Plano	
	URL		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-piscina-jardim-jacy-campo-grande-ms-163m2-id-2786716655/?source=ranking%2Crp					

AValiação do Imovel

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO							
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	5	Nova(até 5 anos)	60	8,33	0,000	20	0,036
1	10	NovalRegular	60	16,67	0,003	20	0,080
2	15	NovalRegular	60	25,00	0,003	20	0,127
3	15	NovalRegular	60	25,00	0,003	20	0,127
4	10	NovalRegular	60	16,67	0,003	20	0,080
5	15	NovalRegular	60	25,00	0,003	20	0,127

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA							
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final	
Avaliando	137,64	R\$ 2.392,95	1,40	0,036	R\$ 3.229,53	R\$ 444.511,87	
1	67,65	R\$ 2.392,95	1,30	0,080	R\$ 2.861,97	R\$ 193.612,15	
2	86,00	R\$ 2.392,95	1,20	0,127	R\$ 2.506,85	R\$ 215.589,48	
3	63,00	R\$ 2.392,95	1,20	0,127	R\$ 2.506,85	R\$ 157.931,83	
4	94,00	R\$ 2.392,95	1,50	0,080	R\$ 3.302,27	R\$ 310.413,47	
5	162,76	R\$ 2.392,95	1,00	0,127	R\$ 2.089,05	R\$ 340.013,02	

	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	200,00	R\$ 306.387,85	R\$ 1.531,94	0,80	0,90	0,93	1,00	-	-	-	-	-	-	0,730	S	R\$ 1.006,48
2	152,00	R\$ 182.410,52	R\$ 1.200,07	1,00	0,90	0,90	1,00	-	-	-	-	-	-	0,900	S	R\$ 972,06
3	127,50	R\$ 157.068,17	R\$ 1.231,91	1,00	0,90	0,88	1,00	-	-	-	-	-	-	0,880	S	R\$ 975,67
4	100,00	R\$ 119.586,53	R\$ 1.195,87	1,00	0,90	0,85	1,00	-	-	-	-	-	-	0,850	S	R\$ 914,84
5	626,76	R\$ 609.986,98	R\$ 973,24	1,00	0,90	1,07	1,00	-	-	-	-	-	-	1,070	S	R\$ 937,23

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 961,26	R\$ 672,88	R\$ 1.249,63

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 961,26	R\$ 936,82	R\$ 985,69

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
35.7143	3.7154	1.53	0.0508

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
360,00	R\$ 961,26	R\$ 346.051,89



vista parcial da fachada



vista parcial da fachada



vista parcial da fachada



vista parcial da fachada



vista parcial da fachada



vista parcial da rua



vista parcial da rua