Confidential

Proprietário:	Banco Santander (BRASIL) S.A.	Dossiê	22060
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do imóvel:	Residencial
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada
Endereço Completo:	Rua Oviedo, nº 75 - Vila Alba, Campo Grande – MS.		
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Evolutivo	Idade Imóvel:	20

Metragens

Área Terreno Total (m² ou ha)	Matrícula:	740,00
	IPTU/ITR:	0,00
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	740,00
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	349,06
	IPTU:	0,00
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
Área Privativa empregada na avaliação:		349,06





Observações impactantes na avaliação

As áreas consideradas para os cálculos foram obtidas com base na documentação conforme matrícula. Vistoria externa, não foi permitido acesso ao imóvel. Trata-se de casa em via pública.

Indício de contaminação ambiental

Não há indício de contaminação ambiental.

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua						
Valor de Mercado:	R$ 481.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R$ 382.000,00	% Desc:	-20,58%	
-Construções e Benfeitorias Averbadas						
Valor de Mercado:	R$ 1.111.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R$ 883.000,00	% Desc:	-20,52%	
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas						
Valor de Mercado:	R$ -	Valor de Liq. Forçada:		% Desc:	#DIV/0!	
-Fator Comercialização (quando aplicável)						
FC						

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)					
Valor de Mercado:	**R$ 1.592.000,00**	Valor de Liq. Forçada:	**R$ 1.265.000,00**	**% Desc:**	**-20,54%**
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	20 meses				
Validade do Laudo	1 ANO				

Data do laudo:	24/02/2025	Assinatura Avaliador			
Data da vistoria:	12/02/2025				
Nome Avaliador:	Engª Eny Kaori Uono Sanchez	CREA Resp.:	5061102131-SP	ART nº:	

U|S|E
UONO SANCHEZ ENGENHARIA

AVALIAÇÃO DE MERCADO

Endereço: Rua Oviedo, 75.
Bairro: Vila Alba
Município de Campo Grande - CEP 79100-060 – UF: MS



Valor total: R$ 1.592.000,00
Valor de liquidez: R$ 1.265.000,00

ENGª ENY KAORI UONO SANCHEZ – CREA 5061102131
Rua do Arouche, 23, 9º andar – São Paulo/SP,
Fone: 11 99163-0612
Site: www.uonosanchez.com.br
Email: eny@uonosanchez.com.br

1. -Objetivo

1.1 Laudo destinado a quantia mais provável pela qual o bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas, ou seja, estabelecer o mais provável e atual valor do imóvel situado na: Rua Oviedo, nº 75 - Vila Alba, Campo Grande – MS.

1.2 Inscrição cadastral – nº 4490070244

1.3 Os valores investigados devem ser aqueles que a propriedade poderia no livre mercado, sem nenhum dos interessados em uma eventual transação, comprador e vendedor estivessem, por qualquer circunstância, forçados ao negócio. Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos).

1.4 Os dados numéricos referentes a dimensões e áreas consideradas nos cálculos foram obtidos através da matrícula 62.092 da 3ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Campo Grande e conforme vistoria realizada no dia 12 de fevereiro de 2025. As informações colhidas na pesquisa, a par de verificada a idoneidade das fontes consultadas, serão admitidas como verdadeiras e de boa fé.

2. - Caracterização do Imóvel

2.1 - Do local

2.1.1 – Rua Oviedo, nº 75 - Vila Alba, Campo Grande – MS

Coordenadas: Latitude -20.46115475941849, Longitude -54.63766308847984

Segue sua posição conforme mapa.



2.1.2 - A região é predominantemente residencial ocupado por imóveis de padrão médio a médio superior, situado em área urbana. Possui abastecimento de água, energia, e. Localizado em região de topografia plana, seca. O Bairro de Vila Alba está distante aproximadamente 2,9 km do centro de Campo Grande.

2.1.3 - O bairro está localizado entre as avenidas Duque de Caxias e Julio de Castilho.

2.1.4 - O Município de Campo Grande constou com população no último censo de: 898.100 pessoas. Densidade demográfica: 111,11 habitantes por quilômetro quadrado. Os resultados foram divulgados em 2022 pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

2.1.5 - Segundo o site do IBGE:

Descrição Geral:

"Campo Grande é um município brasileiro da região Centro-Oeste, capital do estado de Mato Grosso do Sul. Reduto histórico de divisionistas entre o Sul e o Norte, Campo Grande foi fundada por mineiros, que vieram aproveitar os campos de pastagens nativas e as águas cristalinas da região dos cerrados. A cidade foi planejada em meio a uma vasta área verde, com ruas e avenidas largas e com diversos jardins por entre as suas vias, é uma das cidades mais arborizadas do Brasil[8] sendo que 96,3% das casas contam com a sombra de um arvoredo."

Geologia:

Campo Grande é a capital do vigésimo primeiro estado mais populoso do Brasil, Mato Grosso do Sul, e está situado no sul da região Centro-Oeste do Brasil. Geograficamente, o município de Campo Grande se situa próximo da fronteira do Brasil com Paraguai e Bolívia. Localiza-se na latitude de 20º26'34" Sul e longitude de 54°38'47" Oeste. Está equidistante dos extremos norte, sul, leste e oeste da América do Sul, e se situa a 1 134 km de Brasília. Está a (-1) hora com relação a Brasília e (-4) com relação a Greenwich. Ocupa uma superfície total de 8 096,051 km², ocupando 2,26% da área total do Estado. A área urbana totaliza 154,45 km² segundo a Embrapa Monitoramento por Satélite.

Histórico:

Em 1870 (por razão da Guerra do Paraguai) chegou a notícia aos moradores de Monte Alegre de Minas, no Triângulo Mineiro, de terras férteis para agropecuária, na região do então "Campo Grande da Vacaria". Isso acabou contentando José Antônio Pereira, que precisava de terras para alojar sua família. Em 21 de junho de 1872 chegou e se alojou em terras férteis e completamente desabitadas da Serra de Maracaju, na confluência de dois córregos - mais tarde denominados Prosa e Segredo - e que hoje é o Horto Florestal.

O primeiro historiador da cidade, Rosário Congro, afirmou que no ano seguinte João voltou a Monte Alegre, deixando a João Nepomuceno a responsabilidade pelo seu rancho. No dia 14 de agosto de 1875, Pereira enfim retorna com sua família (esposa e oito filhos), escravos, além de outros (num total de 62 pessoas). No primeiro rancho, que havia construído, encontra agora Manuel Vieira de Sousa (Manuel Olivério) e sua família, provenientes de Prata, que aqui haviam chegado atraídos pelas notícias dos campos de Vacaria, juntamente com seus irmãos Cândido Vieira de Souza e Joaquim Vieira de Souza, e alguns empregados, um dos quais Joaquim Dias Moreira (Joaquim Bagage). Minas Gerais; as famílias se unem e originam a primeira geração de campo-grandenses.

2.2 - Terreno

2.2.1 – Medindo 20,00m de frente (Leste) para Rua Oviêdo, 75; lado direito (Norte) 37,00m com os lotes 01, 02 e 03, lado esquerdo (Sul) 37,00 com o lote 23 e aos fundos (Oeste) 20,00 com os lotes 07 e 08. Totaliza área de terreno de 740,00m² segundo matricula 62.092.

O terreno com formato regular, seco, meio de quadra e ao nível do greide, com topografia plano. Abastecimento de rede de água, rede elétrica, telefone.



2.3 - Edificações

Vistoria realizada no dia 12 de fevereiro de 2025, verificamos que o imóvel possui características de unifamiliar. Com área construída de 349,06m² documentada em matrícula.

Verificamos que possui 1 cavaletes de água e 1 relógio de luz.

Para avaliação adotamos padrão médio, estado regular, idade aproximada de 20 anos.

Classificamos a edificação como Padrão Médio – VEIU (Valores de Edificações de Imóveis Urbanos) IBAPE 2019.

ENGª ENY KAORI UONO SANCHEZ – CREA 5061102131
Rua do Arouche, 23, 9º andar – São Paulo/SP,
Fone: 11 99163-0612
Site: www.uonosanchez.com.br
Email: eny@uonosanchez.com.br

2.5 PADRÃO MÉDIO

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:

- **Pisos:** pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.
- **Paredes:** pintura a látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.





Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355

ENGª ENY KAORI UONO SANCHEZ – CREA 5061102131
Rua do Arouche, 23, 9º andar – São Paulo/SP,
Fone: 11 99163-0612
Site: www.uonosanchez.com.br
Email: eny@uonosanchez.com.br

Estado de conservação – c – regular

"Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna."

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadsas, sem recuperação do sistema estruturasl. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

3. - Considerações de Mercado

3.1 - A concentração de renda entre as classes econômicas em Campo Grande pode ser considerada alta e é relativamente superior à média estadual. As faixas de menor poder aquisitivo (E e D) participam com 31,4% do total de remunerações da cidade, enquanto que as classes mais altas representam 33,7%. Destaca-se que a composição de renda das classes mais baixas da cidade têm uma concentração 10,1 pontos percentuais menor que a média estadual, já as faixas de alta renda possuem participação 7,8 pontos acima da média.

4. - Metodologia Aplicável

4.1 - Foi utilizado para essa avaliação o método evolutivo – "Método em que o valor do imóvel é obtido através da composição de valor de terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização".

VI = (VT+CB)
VI é o valor de mercado do imóvel
VT é o valor de terreno
CB é o custo de reedição das benfeitorias

O valor de terreno é determinado por método comparativo direto de dados de mercado, descontando o fator de comercialização. De acordo com subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, identificando o valor de mercado do bem por meio de tratamentos técnicos dos atributos dos elementos comparáveis, semelhantes ou assemelhados ao avaliando.
Para o caso, foram selecionados 5 elementos dados de mercado da região circunvizinha, cujas características principais encontram-se relacionado na planilha (ver tabela – anexo nº01) contemplando o período de abril de 2024.
Após os tratamentos e homogeneizações, chegamos ao valor de terreno e construção utilizando as seguintes considerações das amostras:

- Valor ofertado: variável dependente, representando o valor de oferta de cada elemento;

- Área construída: Variável independente quantitativa que considera a área de construção de cada elemento (m2);

- Área de terreno: Variável independente quantitativa que considera a área do terreno de cada elemento (m2);

- Testada dos lotes: variável quantitativa que qualifica o lote (m);

- Profundidade: variável quantitativa que qualifica o lote (m);

- Topografia: variável quantitativa que qualifica o lote (m), convencionando-se 1 = topografia plana, 0,90 = topografia declive, 1,10 = topografia aclive;

- Fator Fonte: fator utilizado para descontar 'gorduras' devido a especulação de mercado;

- Padrão construtivo: variável independente qualitativa, que discrimina o padrão construtivo de cada elemento, utilizando-se como referência tabela Sinduscon – MS, mês de referência março de 2024. Utilizado para cálculos R8 N Sem desoneração – R$ 1.667,56, valor referem-se aos Custos Unitários Básicos de construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Federal nº. 4.591 de 16/12/64 e com a norma técnica NBR 12.721/2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Aplica-se o Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões do estudo do Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – VEIU – Ibape – SP.

- Idade aparente: variável independente quantitativa, que informa a idade estimada de cada elemento;

- Vida útil: variável independente qualitativa que corresponde a durabilidade desejável das edificações.

- Estado de conservação: variável independente qualitativa que classifica as construções; O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do Quadro 1 seguinte.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadsas, sem recuperação do sistema estruturasl. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substitiução eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabiliazação ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistrema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioreia dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

- Fator FOC.: variável dependente que classifica as construções pela vida útil e estado de conservação – Fator de adequação a:

R – Coeficiente residual obtido pela tabela 1 e K – coeficiente de Ross /heideck obtido pela tab 2 o absolutismo e ao estado de conservação.

Foc = R+K*(1-R), onde:

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL – I_r- (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

V.5 – Obtém-se o coeficiente **"K"**, na TABELA 2, mediante dupla entrada:
- na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação I_e – e a vida referencial I_r – relativa ao padrão dessa construção.
- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixando segundo as faixas especificas no QUADRO A.

ENGª ENY KAORI UONO SANCHEZ – CREA 5061102131
Rua do Arouche, 23, 9º andar – São Paulo/SP,
Fone: 11 99163-0612
Site: www.uonosanchez.com.br
Email: eny@uonosanchez.com.br

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	**0,9450**	**0,9420**	**0,9212**	**0,8685**	**0,7740**	**0,6313**	**0,4479**	**0,2344**
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	**0,8800**	**0,8772**	**0,8578**	**0,8088**	**0,7207**	**0,5878**	**0,4171**	**0,2182**
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	**0,8050**	**0,8024**	**0,7847**	**0,7399**	**0,6593**	**0,5377**	**0,3816**	**0,1996**
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	**0,7200**	**0,7177**	**0,7019**	**0,6618**	**0,5897**	**0,4810**	**0,3413**	**0,1786**
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	**0,6250**	**0,6230**	**0,6093**	**0,5744**	**0,5119**	**0,4175**	**0,2963**	**0,1550**
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	**0,5200**	**0,5183**	**0,5069**	**0,4779**	**0,4259**	**0,3474**	**0,2465**	**0,1290**
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	**0,4050**	**0,4037**	**0,3948**	**0,3722**	**0,3317**	**0,2705**	**0,1920**	**0,1004**
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	**0,2800**	**0,2791**	**0,2729**	**0,2573**	**0,2293**	**0,1870**	**0,1327**	**0,0694**
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	**0,1450**	**0,1445**	**0,1413**	**0,1333**	**0,1188**	**0,0969**	**0,0687**	**0,0360**
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**

ENGª ENY KAORI UONO SANCHEZ – CREA 5061102131
Rua do Arouche, 23, 9º andar – São Paulo/SP,
Fone: 11 99163-0612
Site: www.uonosanchez.com.br
Email: eny@uonosanchez.com.br

- Fator esquina: variável qualitativa do lote, convencionando 0,8 = imóveis de esquina e 1 = para meio de quadra.

- Coeficiente de frente C-Fe: Função exponencial da proporção entre a projetada (Fp) e a de referência (Fr), C-Fe = (Fp/Fr) f

- Coeficiente de frente C-Pe: Função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para as zonas (Pmi e Pma), C-Pe=(Pe/Pmi) P

- Local: Utilizamos como parâmetro o Índice fiscal de cada amostras e comparamos com o índice fiscal do avaliando.

Foram testadas as hipóteses recomendadas pela NBR 14653-2

5. – Determinação do valor venal

5.1 - Atributos de entrada:

Matricula: 62.092
Área de terreno: 740,00m²
Área de construção documentada: 349,06m²
Testada: 20,00m
Padrão Construtivo: Residencial Médio
Idade aparente: 20 anos
Estado de conservação: regular
Vida útil: 60 anos

6. – Especificação da avaliação

6.1 – Grau de fundamentação: Grau II

6.2 – Grau de precisão: Grau de precisão da estimativa do valor: Grau III.

7. - Conclusão

7.1 - Concluímos com base fundamentada neste laudo de avaliação:

Valor de terreno R$ 481.000,00
Valor da benfeitoria R$ 1.111.000,00

Valor total R$ 1.592.000,00
Valor de liquidez R$ 1.265.000,00

8. - Anexos

- Anexo 01- Tabela de Dados Amostrais;
- Anexo 02- Cálculos – Homogeneizações e Projeções de Valor;
- Anexo 03- Documentação Fotográfica Avaliando;

São Paulo, 24 de fevereiro de 2025.

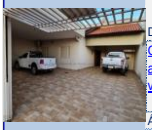


Eny Kaori Uono Sanchez
Responsável Técnico – Engenheira Civil - CREA 5061102131

ANEXO 01

TABELA DE DADOS AMOSTRAIS

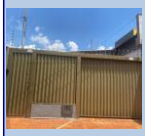
Critério utilizado: Área privativa (x) Área t ( ) Terreno ( )



Endereço: Logradouro: R. Valência | Número: 0 | Complemento: -
Bairro: Vila Alba | Cidade: Campo Grande | UF: MS
Proximidade do Imóvel: - km
Descrição: Casa térrea ampla com 300m² de construção e terreno de 12x50m = 600m². Possui garagem coberta para até 4 carros, sala 2 ambientes, sala de tv, 5 dormitórios, sendo 2 suítes, 2 banheiros, cozinha com armários planejados, lavanderia com espaço reservado, varanda gourmet com cozinha auxiliar e churrasqueira, piscina e quintal.
CEP: 79100-180 | Andar: -
Nome do Contato: Márcia Fernandes de Oliveira | Telefone Contato: (67) 99603-4348 | Status: Ofertado | Nº Vagas: 6
Nº Dormitórios: 2 | Idade Aparente: 20 anos | Ano Construção: 2004 | Estado Conservação Imóvel: Bom
Padrão Acabamento Imóvel: Médio | Testada (Frente): - | Área Terreno (em m²): 600,00
Área da Edificação (em m²): 300,00 | Valor Compra e Venda/Oferta: R$ 950.000,00 | Nº Banheiros: 2 | Data Venda/Oferta: 18/02/2025
Valor m²: R$ 3.166,67 m² | Área Privativa: 300,00 | Área Comum: - | Vida Útil: 60
Tipo do Imóvel: Casa



Endereço: Logradouro: R. Valência | Número: 199 | Complemento: -
Bairro: Vila Alba | Cidade: Campo Grande | UF: MS
Proximidade do Imóvel: - km
Descrição: Sala de estar, sala de jantar ampla integrada com grande ilha, sala de TV, lavabo, cozinha, área de serviço, despensa, seis banheiros, dois quartos, uma suíte, uma suíte master com closet, um apartamento para empregada. Conta com pontos de ar condicionado em todos os ambientes, madeira de lei peroba no telhado e pilares de aroeira, porcelanato acetinado na área externa. Ampla casa com área gourmet com churrasqueira, uma piscina grande, um banheiro para piscina, pergolado, ampla área de lazer, garagem para quatro
CEP: 79100-180 | Andar: -
Nome do Contato: Luisa Empreendimentos Imobiliários | Telefone Contato: (67) 3045-2470 | Status: Ofertado | Nº Vagas: 4
Nº Dormitórios: 3 | Idade Aparente: 15 anos | Ano Construção: 2009 | Estado Conservação Imóvel: Bom
Padrão Acabamento Imóvel: Médio | Testada (Frente): - | Área Terreno (em m²): 600,00
Área da Edificação (em m²): 300,00 | Valor Compra e Venda/Oferta: R$ 1.300.000,00 | Nº Banheiros: 3 | Data Venda/Oferta: 18/02/2025
Valor m²: R$ 4.333,33 m² | Área Privativa: 300,00 | Área Comum: - | Vida Útil: 60
Tipo do Imóvel: Casa



Endereço: Logradouro: R. General Nepomuceno Costa | Número: 0 | Complemento: -
Bairro: Vila Alba | Cidade: Campo Grande | UF: MS
Proximidade do Imóvel: - km
Descrição: Imóvel composto por sala de estar, sala de jantar, cozinha, 02 suítes, 01 quarto, banheiro social, banheiro de serviço, despensa, churrasqueira, quintal, 02 vagas na garagem e uma salão de 47m² com banheiro.
CEP: 79100-010 | Andar: -
Nome do Contato: Senzano Empreendimentos Imobiliários | Telefone Contato: (67) 3044-1751 | Status: Ofertado | Nº Vagas: 2
Nº Dormitórios: 2 | Idade Aparente: 15 anos | Ano Construção: 2009 | Estado Conservação Imóvel: Bom
Padrão Acabamento Imóvel: Médio | Testada (Frente): - | Área Terreno (em m²): 516,00
Área da Edificação (em m²): 209,78 | Valor Compra e Venda/Oferta: R$ 860.000,00 | Nº Banheiros: 2 | Data Venda/Oferta: 18/02/2025
Valor m²: R$ 4.099,53 m² | Área Privativa: 209,78 | Área Comum: - | Vida Útil: 60
Tipo do Imóvel: Casa



Endereço: Logradouro: R. Oviedo | Número: 0 | Complemento: -
Bairro: Vila Alba | Cidade: Campo Grande | UF: MS
Proximidade do Imóvel: - km
Descrição: Ampla casa térrea com 3 quartos sendo 1 suíte, WC social, 2 salas, cozinha planejada, jardim de inverno, varanda, área de serviço, lavanderia com despensa e banheiro de serviço, jardim, 4 vagas de garagem.
CEP: 79100-060 | Andar: -
Nome do Contato: Osvaldo Gomes Gusman | Telefone Contato: (67) 99983-1355 | Status: Ofertado | Nº Vagas: 2
Nº Dormitórios: 2 | Idade Aparente: 15 anos | Ano Construção: 2009 | Estado Conservação Imóvel: Bom
Padrão Acabamento Imóvel: Médio | Testada (Frente): - | Área Terreno (em m²): 430,00
Área da Edificação (em m²): 191,00 | Valor Compra e Venda/Oferta: R$ 700.000,00 | Nº Banheiros: 2 | Data Venda/Oferta: 18/02/2025
Valor m²: R$ 3.664,92 m² | Área Privativa: 191,00 | Área Comum: - | Vida Útil: 60
Tipo do Imóvel: Casa



Endereço: Logradouro: Av. Madri | Número: 993 | Complemento: -
Bairro: Vila Alba | Cidade: Campo Grande | UF: MS
Proximidade do Imóvel: - km
Descrição: Ideal para a construção de pequenos condomínios de sobrados ou para a construção de uma confortável casa com boa área de lazer. Além da segurança oferecida pelos Batalhões do Exército instalados nas proximidades, este terreno está localizado próximo a um posto de combustível e à farmácia São Leopoldo.
CEP: 79100-430 | Andar: -
Nome do Contato: Guilherme M. Bastos | Telefone Contato: (67) 98484-7333 | Status: Ofertado | Nº Vagas: -
Nº Dormitórios: - | Idade Aparente: 1 anos | Ano Construção: 2023 | Estado Conservação Imóvel: Bom
Padrão Acabamento Imóvel: Médio | Testada (Frente): - | Área Terreno (em m²): 720,00
Área da Edificação (em m²): 0,00 | Valor Compra e Venda/Oferta: R$ 525.000,00 | Nº Banheiros: - | Data Venda/Oferta: 18/02/2025
Valor m²: #DIV/0! m² | Área Privativa: 0,00 | Área Comum: - | Vida Útil: 60
Tipo do Imóvel: Terreno

ENGª ENY KAORI UONO SANCHEZ – CREA 5061102131
Rua do Arouche, 23, 9º andar – São Paulo/SP,
Fone: 11 99163-0612
Site: www.uonosanchez.com.br
Email: eny@uonosanchez.com.br

Amostra 1



R. Valência, Vila Alba, Campo grande – MS

Márcia Fernandes de Oliveira (67) 99603-4348 – Cod. 458192– Valor R$ 950.000,00

Casa térrea ampla com 300m² de construção e terreno de 12x50m = 600m². Possui garagem coberta para até 4 carros, sala 2 ambientes, sala de tv, 5 dormitórios, sendo 2 suítes, 2 banheiros, cozinha com armários planejados, lavanderia com espaço reservado, varanda gourmet com cozinha auxiliar e churrasqueira, piscina e quintal.

Atributos de entrada:
Área de terreno: 600,00m²
Área de construção estimada: 300,00m²
Padrão Construtivo: Residencial Simples
Idade aparente: 20 anos
Vida útil: 60 anos

Amostra 2



R. Valência, 199, Vila Alba, Campo grande – MS

Luísa Empreendimentos Imobiliários (67) 3045-2470– Cod. 567509– Valor R$ 1.300.000,00

Sala de estar, sala de jantar ampla integrada com grande ilha, sala de TV, lavabo, cozinha, área de serviço, despensa, seis banheiros, dois quartos, uma suíte, uma suíte master com closet, um apartamento para empregada. Conta com pontos de ar condicionado em todos os ambientes, madeira de lei peroba no telhado e pilares de aroeira, porcelanato acetinado na área externa. Ampla casa com área gourmet com churrasqueira, uma piscina grande, um banheiro para piscina, pergolado, ampla área de lazer, garagem para quatro veículos, mezanino com sacada.

Atributos de entrada:
Área de terreno: 600,00m²
Área de construção estimada: 300,00m²
Padrão Construtivo: Residencial Médio
Idade aparente: 15 anos
Vida útil: 60 anos

Amostra 3



R. General Nepomuceno Costa, Vila Alba, Campo grande – MS

Senzano Empreendimentos Imobiliários (67) 3044-1751 – Cod. 555965 – Valor R$ 860.000,00

Imóvel composto por sala de estar, sala de jantar, cozinha, 02 suítes, 01 quarto, banheiro social, banheiro de serviço, despensa, churrasqueira, quintal, 02 vagas na garagem e um salão de 47m² com banheiro.

Atributos de entrada:
Área de terreno: 516,00m²
Área de construção estimada: 209,78m²
Padrão Construtivo: Residencial Simples
Idade aparente: 15 anos
Vida útil: 60 anos

Amostra 4



R. Oviedo, Vila Alba, Campo grande – MS

Osvaldo Gomes Gusman (67) 99983-1355 – Cod. 585909 - Valor R$ 700.000,00

Ampla casa térrea com 3 quartos sendo 1 suíte, WC social, 2 salas, cozinha planejada, jardim de inverno, varanda, área de serviço, lavanderia com despensa e banheiro de serviço, jardim, 4 vagas de garagem.

Atributos de entrada:
Área de terreno: 430,00m²
Área de construção estimada: 191,00m²
Padrão Construtivo: Residencial Simples
Idade aparente: 15 anos
Vida útil: 60 anos

Amostra 5



Av. Madri, 993, Vila Alba, Campo grande – MS

Guilherme M. Bastos (67) 98484-7333 - Cod. 572021- Valor R$ 525.000,00

Ideal para a construção de pequenos condomínios de sobrados ou para a construção de uma confortável casa com boa área de lazer. Além da segurança oferecida pelos Batalhões do Exército instalados nas proximidades, este terreno está localizado próximo a um posto de combustível e à farmácia São Leopoldo.

Atributos de entrada:
Área de terreno: 720,00m²
Idade aparente: 0 anos
Vida útil: 60 anos

ENGª ENY KAORI UONO SANCHEZ – CREA 5061102131
Rua do Arouche, 23, 9º andar – São Paulo/SP,
Fone: 11 99163-0612
Site: www.uonosanchez.com.br
Email: eny@uonosanchez.com.br



Croqui das amostras

ANEXO 02

CÁLCULOS – HOMOGENEIZAÇÕES E PROJEÇÕES DE VALOR

TABELA DE HOMOGENIZAÇÃO

Grau de Fundamentação: 2,00 — Grau de Precis: 3,00

Metodologia: Evolutivo

8.2 Metodologia: Evolutivo

Cálculo do Coeficiente de Depreciação

N	Vida Útil	Idade Aparente	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.
1	60,00	20,00	33%	Novo e Regular	1,50	0,777	0,20	0,822
2	60,00	15,00	25%	Novo e Regular	1,50	0,844	0,20	0,875
3	60,00	15,00	25%	Novo e Regular	1,50	0,844	0,20	0,875
4	60,00	15,00	25%	Novo e Regular	1,50	0,844	0,20	0,875
5	60,00	1,00	2%	Novo e Regular	1,50	1,000	0,20	1,000

Cálculo Custo Construção e Valor Terreno

N	Valor Venda/ Oferta	Área da Edificação (em m²)	CUB (R$/m²)	Índices-Padrão	Coef. Deprec.	Custo (R$/m²)	Valor Edificação (R$)	Fator Oferta	Valor Terreno (R$)
1	R$ 950.000,00	300,00	1.678,15	1,251	0,822	R$ 1.724,84	R$ 517.451,65	0,90	R$ 389.293,52
2	R$ 1.300.000,00	300,00	1.678,15	1,903	0,875	R$ 2.794,97	R$ 838.490,47	0,90	R$ 415.358,58
3	R$ 860.000,00	209,78	1.678,15	1,497	0,875	R$ 2.198,67	R$ 461.236,82	0,90	R$ 358.886,86
4	R$ 700.000,00	191,00	1.678,15	1,251	0,875	R$ 1.837,36	R$ 350.936,68	0,90	R$ 314.156,99
5	R$ 525.000,00	0,00	1.678,15	1,000	1,000	R$ 1.678,15	R$ 0,00	0,90	R$ 472.500,00

Homogeneização

N	Área (m²)	Dados Iniciais (R$/m²)	FT (1)	FT (2)	FT (3)	FT (4)	FT (5)	FT (6)	FT (7)	Homogeneização (R$/m²)
1	600,00	R$ 648,82	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,940	1,00	R$ 609,89
2	600,00	R$ 692,26	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,940	1,00	R$ 650,73
3	516,00	R$ 695,52	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,950	1,00	R$ 660,74
4	430,00	R$ 730,60	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,930	1,00	R$ 679,46
5	720,00	R$ 656,25	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,990	1,00	R$ 649,69

(1) - Fator Frente (4) - Fator Profdade (6) - Fator Área

(2) - Fator Esquina (5) - Fator Topog (7) - Fator Consist.

(3) - Fator Local

Média das Amostras:	R$ 650,10
Valor Mínimo (-30%)	R$ 455,07
Valor Máximo (+30%)	R$ 845,13

Determinação Valor Terreno

Zona	Área (m²)	Unit (R$/m²)	Fator Frente	ator Profundidad	Fator	Fator Esquina	Fator Topog	Fator Consist.	Homogeneização (R$/m²)	Valor (R$)
2ª Zona Res. Horiz. Médio	740,00	R$ 650,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R$ 650,10	R$ 481.074,93

Determinação Valor Construção

Vida Útil	Idade Aparente	% Vida	Conservação	abela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
60,00	20,00	33%	Regular	2,00	0,76	0,20	0,81

Área Privativa	CUB (R$/m²)	Índices-Padrão	Coef. Deprec.	Custo (R$/m²)	Valor (R$)
349,06	R$ 1.678,15	2,36	0,81	R$ 3.183,77	R$ 1.111.325,37

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Adotado
R$ 481.074,93	R$ 1.111.325,37	1,00	R$ 1.592.400,30

CÁLCULO VALOR AVALIAÇÃO:

				Coef. Deprec.:	Fator Comercialização:			Fator de Liquidez (%):
Área do terreno:	740,00 m²	Valor m²:	R$ 650,10	1,00	1,00	Valor Terreno:	R$ 481.074,93	79,46%
Área da Edificação:	349,06 m²	Valor m²:	R$ 3.183,77	1,00	1,00	Valor Edificação :	R$ 1.111.325,37	
Valor Imóvel:	R$ 1.592.000,00							
Valor de Liquidez:	R$ 1.265.000,00				**Valor Final da Avaliação conforme o mercado:**		R$ 1.592.000,00	
Índice de Liquidez:	Médio							

VARIÂNCIA E SANEAMENTO

Média das amostras (X)	650,10
Limite inferior (0,70 * X)	455,07
Limite Superior (1,30 * X)	845,13
n	5

Variância			
Am	X-X	(Xi-X)^2	(Xi-X)
1	-40,21	1.616,69	40,21
2	0,63	0,39	0,63
3	10,64	113,21	10,64
4	29,35	861,69	29,35
5	-0,41	0,17	0,41
Somatória:		2.592,15	
Variancia		648,04	
Desvio Padrão		25,46	
Desvio Crítico (D/S Calculado)		1,15	

CHAUVENET D/S CRÍTICO (N=5)	1,65
COEFICIENTE DE VARIAÇÃC	3,92%

TABELA I. STUDENT	
GRAU DE CONFIANÇA 80% (N-1)=3	1,53

Limite Inferior / Superior	
LI - limite inferior	648,54
LS - limite superior	651,66

AMPLITUDE DA AMOSTRA	
AP = (LS-LI)/X	
AP=	0,48%

Enquadramento no Grau de Precisão - NBR 14653

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 1.592.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)	%		Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	1,00	0,01% ao mês	Taxa da aplicação financ.	16,25%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,20% ao mês	Inflação média ao ano	5,06%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,10% ao mês	Custo financeiro	10,65%	ao ano
Total 1		**0,31% ao mês**	**Total 2**	**0,85%**	**ao mês**

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,16% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 20 meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 79,46% **R$ 1.265.000,00**

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	alto		médio/alto		médio	x	médio/baixo		baixo	
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo		baixo	x
Absorção:	rápida		normal/rápida		normal		normal/difícil		difícil	x
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo	x	recessivo	

CONSIDERAÇÕES:

ENGª ENY KAORI UONO SANCHEZ – CREA 5061102131
Rua do Arouche, 23, 9º andar – São Paulo/SP,
Fone: 11 99163-0612
Site: www.uonosanchez.com.br
Email: eny@uonosanchez.com.br

ANEXO 03

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

AVALIANDO



Fachada



Identificação Avaliando



Cavalete



Relógio

ENGª ENY KAORI UONO SANCHEZ – CREA 5061102131
Rua do Arouche, 23, 9º andar – São Paulo/SP,
Fone: 11 99163-0612
Site: www.uonosanchez.com.br
Email: eny@uonosanchez.com.br



Vista da rua



Vista da rua



Vizinho



Vizinho

ENGª ENY KAORI UONO SANCHEZ – CREA 5061102131
Rua do Arouche, 23, 9º andar – São Paulo/SP,
Fone: 11 99163-0612
Site: www.uonosanchez.com.br
Email: eny@uonosanchez.com.br