



**Tipo de Imóvel:**  
Loteamento Urbano

**Local:**  
Loteamento Quebra Coco  
Rodovia MS 162 - Sidrolândia - MS  
**LAT. -20°44'32"S      LONG. -55°05'11"O**

**Solicitante:**  
Usina Santa Cruz S/A  
CNPJ nº 33.302.506/0004-57

**Finalidade da Avaliação:**  
Apuração de Valor de Venda

**Grau de Fundamentação:**  
Grau II da NBR 14653-2

**Número do Laudo:**



CH941 - XJHLH - ZSPWT BXIPK



## CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

### VALOR DE VENDA (V<sub>v</sub>):

O valor de mercado sugerido para os imóveis pertencentes ao Loteamento denominado “Quebra Coco”, situado às margens da Rodovia MS 162 (Sentido Sidrolândia – Dois Irmãos do Buriti) no Distrito Quebra Coco, município de Sidrolândia, Estado do Mato Grosso do Sul, com área bruta de terreno de 39.997,02 m<sup>2</sup> (trinta e nove mil novecentos e noventa e sete metros quadrados e dois decímetros quadrados), subdividida em 07 (sete) quadras e 53 (cinquenta e três) lotes, é de:

### **Valor Total de Venda (53 lotes)**

**R\$ 2.249.916,80**

**(dois milhões duzentos e quarenta e nove mil novecentos e dezesseis reais, oitenta centavos)**

**Os valores detalhados dos 53 (cinquenta e três) lotes encontram-se na planilha anexa ao presente trabalho**

**Obs.: Valores referentes ao mês de janeiro de 2019.**

A pesquisa de lotes levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em imóveis similares junto ao entorno do Distrito quebra Coco cujos preços por metro quadrados giravam em torno de R\$ 50,00 e R\$ 70,00. Aplicando-se fatores de oferta, aplicado à elasticidade das negociações, localização (considerando a localização dos lotes dentro do loteamento avaliado) e aproveitamento (fator esquina e meio de quadra), chegou-se ao valor médio de R\$ 60,00 (sessenta reais) por metro quadrado de terreno como o mais adequado para conclusão de seu valor final. Dentro do loteamento foram balizadas áreas de valores de acordo com sua infraestrutura e localização. Com relação às construções e benfeitorias, o Item 03 do laudo coloca claramente suas características e seu estado de conservação, aplicando-se o recomendado no “Estudo Valores de Venda”, publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.



# Planilha Resumo de Valores dos Lotes



Item	Rua	Número	Quadra	Lote	Matricula Imobiliária	Tipo	VALOR DO IMÓVEL
1	1	22	1	2	1394	Lote Urbano com Constr. Residencial	R\$ 57.487,87
2	1	32	1	3	1395	Lote Urbano com Constr. Residencial	R\$ 54.487,87
3	1	52	1	5	1397	Lote Urbano com Constr. Residencial	R\$ 49.242,47
4	1	62	1	6	1398	Lote Urbano com Constr. Residencial	R\$ 57.487,87
5	1	72	1	7	1399	Lote Urbano com Constr. Residencial	R\$ 59.287,87
6	2	71	1	8	1400	Lote Urbano com Constr. Residencial	R\$ 59.287,87
7	2	61	1	9	1401	Lote Urbano com Constr. Residencial	R\$ 56.587,87
8	2	51	1	10	1402	Lote Urbano com Constr. Residencial	R\$ 53.737,87
9	2	41	1	11	1403	Lote Urbano com Constr. Residencial	R\$ 48.492,47
10	2	21	1	13	1405	Lote Urbano com Constr. Residencial	R\$ 51.342,47
11	2	11	1	14	1406	Lote Urbano com Constr. Residencial	R\$ 51.342,47
12	2	12	2	1	1407	Lote Urbano com Constr. Residencial	R\$ 59.050,27
13	2	22	2	2	1408	Lote Urbano com Constr. Residencial	R\$ 59.050,27
14	2	32	2	3	1409	Lote Urbano com Constr. Residencial	R\$ 49.062,47
15	2	52	2	5	1411	Lote Urbano com Constr. Residencial	R\$ 54.307,87
16	2	72	2	7	1413	Lote Urbano com Constr. Residencial	R\$ 53.804,87
17	3	61	2	9	1415	Lote Urbano com Constr. Residencial	R\$ 51.090,47
18	3	51	2	10	1416	Lote Urbano com Constr. Residencial	R\$ 53.527,87
19	3	31	2	12	1418	Lote Urbano com Constr. Residencial	R\$ 53.527,87
20	3	21	2	13	1419	Lote Urbano com Constr. Residencial	R\$ 51.090,47
21	3	11	2	14	1420	Lote Urbano com Constr. Residencial	R\$ 52.775,27
22	4	0	3	7	1421	Lote Urbano Vago	R\$ 16.830,00
23	4	0	3	6	1422	Lote Urbano Vago	R\$ 15.300,00
24	4	0	3	5	1423	Lote Urbano Vago	R\$ 15.300,00
25	4	0	3	3	1425	Lote Urbano Vago	R\$ 15.300,00
26	4	0	3	2	1426	Lote Urbano Vago	R\$ 18.360,00
27	4	0	3	1	1427	Lote Urbano Vago	R\$ 20.196,00
28	5	61	4	7	1428	Lote Urbano com Constr. Residencial	R\$ 58.297,87
29	5	31	4	4	1431	Lote Urbano com Constr. Residencial	R\$ 53.737,87
30	5	21	4	3	1432	Lote Urbano com Constr. Residencial	R\$ 53.737,87
31	5	0	5	9	1435	Lote Urbano Vago	R\$ 14.025,00
32	5	0	5	8	1436	Lote Urbano Vago	R\$ 12.750,00
33	5	0	5	7	1437	Lote Urbano Vago	R\$ 12.750,00
34	5	0	5	6	1438	Lote Urbano Vago	R\$ 12.750,00
35	5	121	5	5	1439	Lote Urbano com Constr. Residencial	R\$ 52.987,87
36	5	101	5	3	1441	Lote Urbano com Constr. Residencial	R\$ 47.742,47
37	5	91	5	2	1442	Lote Urbano com Constr. Residencial	R\$ 47.742,47
38	5	81	5	1	1443	Lote Urbano com Constr. Residencial	R\$ 52.062,47
39	6	0	4	1	1434	Lote Urbano Vago	R\$ 26.235,00
40	8	12	7	1	1444	Lote Urbano com Constr. Residencial	R\$ 55.606,67
41	8	22	7	2	1445	Lote Urbano com Constr. Residencial	R\$ 49.182,47
42	8	32	7	3	1446	Lote Urbano com Constr. Residencial	R\$ 49.182,47
43	8	42	7	4	1447	Lote Urbano com Constr. Residencial	R\$ 48.435,47
44	8	52	7	5	1448	Lote Urbano com Constr. Residencial	R\$ 47.688,47
45	8	62	7	6	1449	Lote Urbano com Constr. Residencial	R\$ 51.991,19
46	8	0	8	9	1450	Lote Urbano Vago	R\$ 16.762,68
47	8	0	8	8	1451	Lote Urbano Vago	R\$ 12.699,00
48	8	0	8	7	1452	Lote Urbano Vago	R\$ 12.699,00
49	8	0	8	6	1453	Lote Urbano Vago	R\$ 12.699,00
50	8	122	8	5	1454	Lote Urbano com Constr. Residencial	R\$ 52.933,87
51	8	112	8	4	1455	Lote Urbano com Constr. Residencial	R\$ 47.688,47
52	8	92	8	2	1457	Lote Urbano com Constr. Residencial	R\$ 52.933,87
53	8	82	8	1	1458	Lote Urbano com Constr. Residencial	R\$ 57.236,59
							R\$ 2.249.916,80



## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente laudo sugerir o valor de imóveis pertencentes ao Loteamento denominado “Quebra Coco”, situado às margens da Rodovia MS 162 (Sentido Sidrolândia – Dois Irmãos do Buriti) no Distrito Quebra Coco, município de Sidrolândia, Estado do Mato Grosso do Sul, com área bruta de terreno de 39.997,02 m<sup>2</sup> (trinta e nove mil novecentos e noventa e sete metros quadrados e dois decímetros quadrados), subdividida em 07 (sete) quadras e 53 (cinquenta e três) lotes, conforme solicitação da empresa Usina Santa Cruz, CNPJ nº 33.302.506/0004-57.

A avaliação dos lotes levaram em consideração os seguintes aspectos básicos:

- A localização dos lotes no loteamento avaliado.
- O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

## 2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

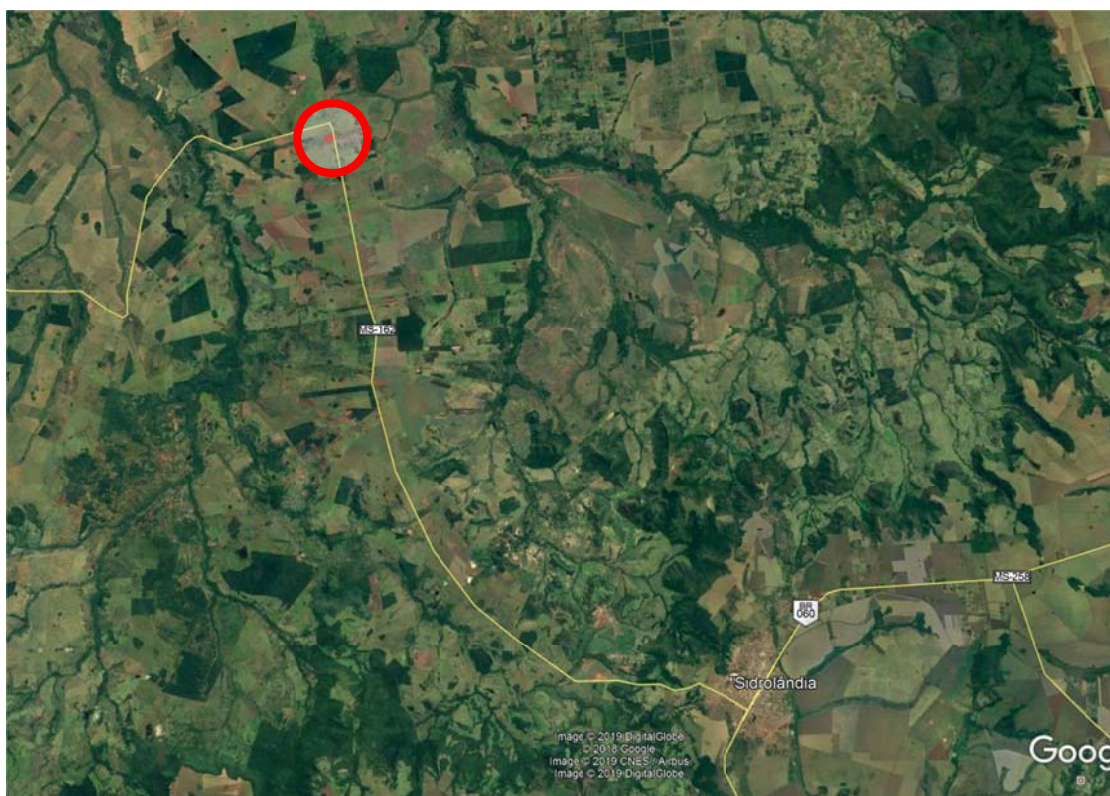
Nas vistorias e diligências datadas de **06/12/2018** visando caracterizar o objeto desta avaliação, fomos acompanhados por um representante dos interessados, que nos indicou a gleba urbana a ser avaliada.

### 2.1. Localização do imóvel avaliado:

O imóvel avaliado localiza-se às margens da Rodovia MS 162, por onde se dá seu acesso principal, localizando-se no entorno do Distrito Quebra Coco, distante 40 Km do perímetro urbano do município de Sidrolândia. De acordo com o Sistema de Coordenadas UTM, o imóvel localiza-se a -20°44'32”S e -55°07'117”O.



**Fotografia 01** – Aspecto do Loteamento quebra Coco e seus limites (em vermelho).

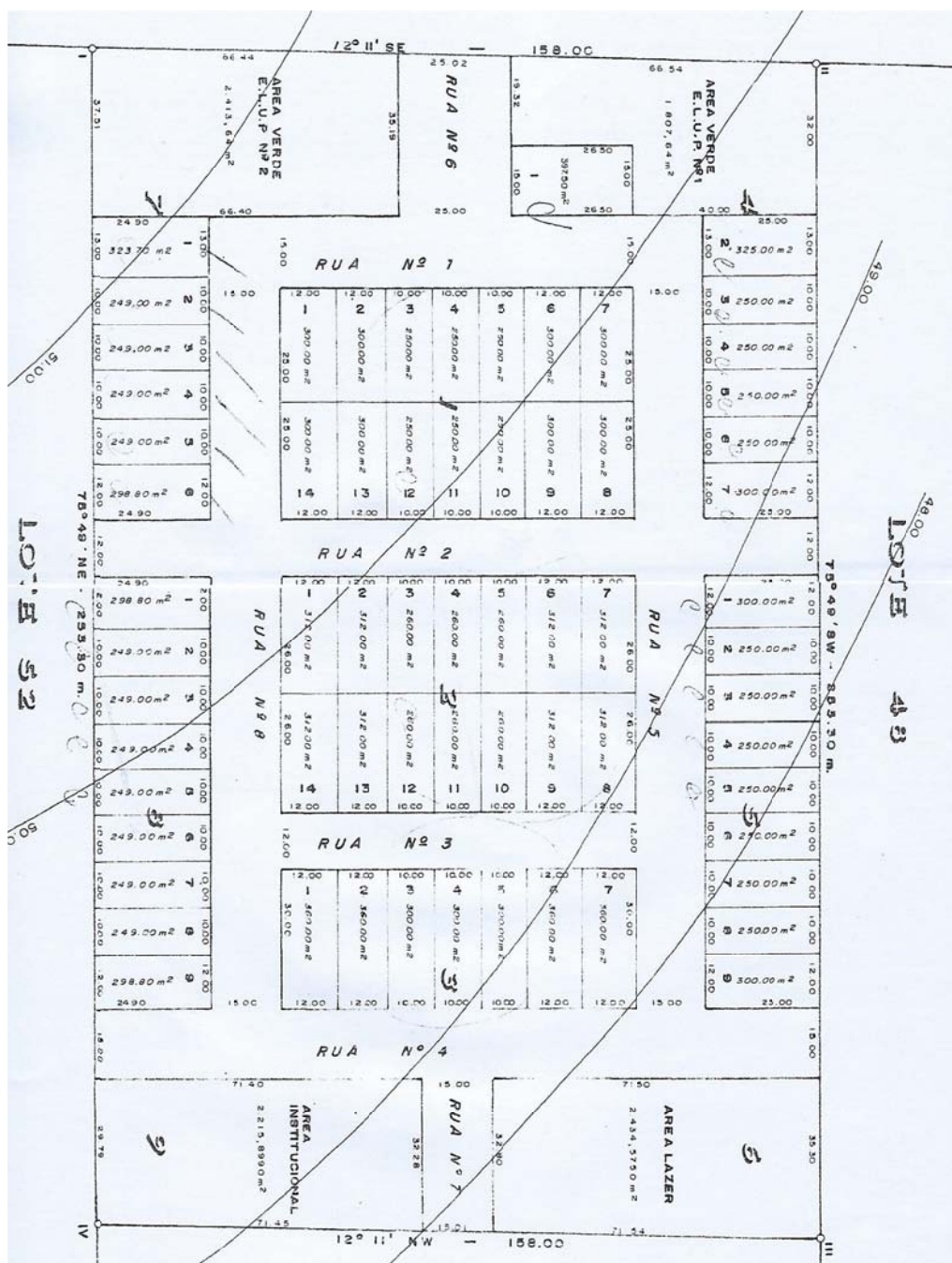


**Fotografia 02** – Situação do Loteamento Quebra Coco (em vermelho) em relação ao Município de Sidrolândia.



## 2.2. Uso do imóvel:

Conforme vistoria, constatamos que o objeto da avaliação abrange o Loteamento Quebra Coco está assim subdividido:



## 2.3. Documentação e dados legais do imóvel:

De acordo com a documentação apresentada, o imóvel possui área bruta de terreno de **39.997,02 m<sup>2</sup>** (trinta e nove mil novecentos e noventa e sete metros quadrados e dois decímetros quadrados). O loteamento encontra-se aprovado perante a Prefeitura Municipal de Sidrolândia e averbado no Cartório de Registro de Imóveis daquela Comarca, possuindo o seguinte parcelamento oficial:



ÁREAS	M <sup>2</sup>	%
Verde	4.221,2800	10,55%
Institucional	2.215,8990	5,54%
Lotes	17.329,5000	43,33%
Equipamento Comunitário	2.832,0750	7,08%
Ruas	13.398,2660	33,50%
<b>Total</b>	<b>39.997,0200</b>	<b>100,00%</b>

## 2.4. Descrição do Loteamento:

### 2.4.1. Características:

De acordo com o item anterior, a área bruta de terreno do Loteamento Quebra Coco perfaz o total de **39.997,02 m<sup>2</sup> (trinta e nove mil novecentos e noventa e sete metros quadrados e dois decímetros quadrados)**. Desse total de lotes foram indicados pelo solicitante aqueles a serem avaliados, conforme planilha constante no item 3 deste laudo.

Foram avaliados 53 (cinquenta e três) lotes, sendo 15 (quinze) lotes urbanos sem benfeitorias e vagos e os restantes 38 (trinta e oito) lotes com área construída padrão consistente em residência padrão simples com 48,39 m<sup>2</sup> (quarenta e oito metros quadrados e trinta e nove decímetros quadrados) e 28,00 m<sup>2</sup> (vinte e oito metros quadrados) referente à cobertura de veículos. A idade aparente das construções foi estimada em de 40 (quarenta) anos, com depreciação em estado de conservação regular. Estas construções são originárias da ocupação do Loteamento Quebra Coco através de um projeto residencial padrão, que em alguns lotes sofreram discretos aumentos em sua área original e variam de padrão de conservação caso a caso.

### 2.4.2. Topografia:

O imóvel avaliado possui em sua área topografia predominantemente plana.

### 2.4.3. Infraestrutura e características da região:

A região onde se localiza o imóvel pode ser classificada como área de expansão urbana, possuindo melhoramentos públicos e demais infraestruturas compatíveis com essa classificação.

## 2.5. Aproveitamento do imóvel:

Constatamos que o Loteamento Quebra Coco está regularizado junto à Prefeitura Municipal de Sidrolândia e junto ao Cartório de Registro de Imóveis daquela Comarca, inclusive com todos os lotes avaliados já individualizados em Matrículas Imobiliárias distintas.

## 3. CARACTERIZAÇÃO E AVALIAÇÃO DO LOTEAMENTO

Para melhor caracterizar os lotes a serem avaliados, discriminamos cada um deles e todas suas características relevantes, a saber:





**Endereço:**

Rua Dr. Nélio Saraiva Paim, nº 22

**Quadra:**

01

**Lote:**

02

**Matrícula Imobiliária:**

1.394

**CRI – Comarca:**

1º - Sidrolândia MS



**Tipo de Imóvel:**

Lote Urbano com Construção Residencial

**Dados do Imóvel:**

**Terreno:**

Área: 300,00 m<sup>2</sup>

Frente: 12,00 metros

Profundidade Equivalente: 25,00 metros

Situação: Meio de Quadra

Via: Não Pavimentada

Localização: 01

**Construção:**

Área: 71,39 m<sup>2</sup>

Nº de pavimentos: 01

Padrões Construtivos:

Casa Padrão Simples: 42,39 m<sup>2</sup>

Cobertura / Garagem: 28,00 m<sup>2</sup>

Valor CUPE PINI/m<sup>2</sup>: R\$ 1.129,28

Idade: 40 anos (Vida Útil Restante = 20 anos)

Estado de conservação: Necessitando de Reparos Simples

Fator depreciação: =0,2+0,588 x (1-0,2) = 0,670



**Endereço:**

Rua Dr. Nélio Saraiva Paim, nº 32

**Quadra:**

01

**Lote:**

03

**Matrícula Imobiliária:**

1.395

**CRI – Comarca:**

1° - Sidrolândia MS



**Tipo de Imóvel:**

Lote Urbano com Construção Residencial

**Dados do Imóvel:**

**Terreno:**

Área: 250,00 m<sup>2</sup>

Frente: 10,00 metros

Profundidade Equivalente: 25,00 metros

Situação: Meio de Quadra

Via: Não Pavimentada

Localização: 01

**Construção:**

Área: 71,39 m<sup>2</sup>

Nº de pavimentos: 01

Padrões Construtivos:

Casa Padrão Simples: 42,39 m<sup>2</sup>

Cobertura / Garagem: 28,00 m<sup>2</sup>

Valor CUPE PINI/m<sup>2</sup>: R\$ 1.129,28

Idade: 40 anos (Vida Útil Restante = 20 anos)

Estado de conservação: Necessitando de Reparos Simples

Fator depreciação: =0,2+0,588 x (1-0,2) = 0,670



**Endereço:**

Rua Dr. Nélio Saraiva Paim, nº 52

**Quadra:**

01

**Lote:**

05

**Matrícula Imobiliária:**

1.397

**CRI – Comarca:**

1º - Sidrolândia MS



**Tipo de Imóvel:**

Lote Urbano com Construção Residencial

**Dados do Imóvel:**

**Terreno:**

Área: 250,00 m<sup>2</sup>

Frente: 10,00 metros

Profundidade Equivalente: 25,00 metros

Situação: Meio de Quadra

Via: Não Pavimentada

Localização: 01

**Construção:**

Área: 71,39 m<sup>2</sup>

Nº de pavimentos: 01

Padrões Construtivos:

Casa Padrão Simples: 42,39 m<sup>2</sup>

Cobertura / Garagem: 28,00 m<sup>2</sup>

Valor CUPE PINI/m<sup>2</sup>: R\$ 1.129,28

Idade: 40 anos (Vida Útil Restante = 20 anos)

Estado de conservação: Necessitando de Reparos Simples / Importantes

Fator depreciação:  $= 0,2 + 0,476 \times (1 - 0,2) = 0,581$



**Endereço:**

Rua Dr. Nélio Saraiva Paim, nº 62

**Quadra:**

01

**Lote:**

06

**Matrícula Imobiliária:**

1.398

**CRI – Comarca:**

1º - Sidrolândia MS



**Tipo de Imóvel:**

Lote Urbano com Construção Residencial

**Dados do Imóvel:**

**Terreno:**

Área: 300,00 m<sup>2</sup>

Frente: 12,00 metros

Profundidade Equivalente: 25,00 metros

Situação: Meio de Quadra

Via: Não Pavimentada

Localização: 01

**Construção:**

Área: 71,39 m<sup>2</sup>

Nº de pavimentos: 01

Padrões Construtivos:

Casa Padrão Simples: 42,39 m<sup>2</sup>

Cobertura / Garagem: 28,00 m<sup>2</sup>

Valor CUPE PINI/m<sup>2</sup>: R\$ 1.129,28

Idade: 40 anos (Vida Útil Restante = 20 anos)

Estado de conservação: Necessitando de Reparos Simples

Fator depreciação: =0,2+0,588 x (1-0,2) = 0,670



**Endereço:**

Rua Dr. Nélio Saraiva Paim, nº 72

**Quadra:**

01

**Lote:**

07

**Matrícula Imobiliária:**

1.399

**CRI – Comarca:**

1º - Sidrolândia MS



**Tipo de Imóvel:**

Lote Urbano com Construção Residencial

**Dados do Imóvel:**

**Terreno:**

Área: 300,00 m<sup>2</sup>

Frente: 12,00 metros

Profundidade Equivalente: 25,00 metros

Situação: Esquina

Via: Não Pavimentada

Localização: 01

**Construção:**

Área: 71,39 m<sup>2</sup>

Nº de pavimentos: 01

Padrões Construtivos:

Casa Padrão Simples: 42,39 m<sup>2</sup>

Cobertura / Garagem: 28,00 m<sup>2</sup>

Valor CUPE PINI/m<sup>2</sup>: R\$ 1.129,28

Idade: 40 anos (Vida Útil Restante = 20 anos)

Estado de conservação: Necessitando de Reparos Simples

Fator depreciação:  $=0,2+0,588 \times (1-0,2) = 0,670$



**Endereço:**

Rua 2, nº 71

**Quadra:**

01

**Lote:**

08

**Matrícula Imobiliária:**

1.400

**CRI – Comarca:**

1º - Sidrolândia MS



**Tipo de Imóvel:**

Lote Urbano com Construção Residencial

**Dados do Imóvel:**

**Terreno:**

Área: 300,00 m<sup>2</sup>

Frente: 12,00 metros

Profundidade Equivalente: 25,00 metros

Situação: Esquina

Via: Não Pavimentada

Localização: 02

**Construção:**

Área: 71,39 m<sup>2</sup>

Nº de pavimentos: 01

Padrões Construtivos:

Casa Padrão Simples: 42,39 m<sup>2</sup>

Cobertura / Garagem: 28,00 m<sup>2</sup>

Valor CUPE PINI/m<sup>2</sup>: R\$ 1.129,28

Idade: 40 anos (Vida Útil Restante = 20 anos)

Estado de conservação: Necessitando de Reparos Simples

Fator depreciação: =0,2+0,588 x (1-0,2) = 0,670



**Endereço:**

Rua 2, nº 61

**Quadra:**

01

**Lote:**

09

**Matrícula Imobiliária:**

1.401

**CRI – Comarca:**

1º - Sidrolândia MS



**Tipo de Imóvel:**

Lote Urbano com Construção Residencial

**Dados do Imóvel:**

**Terreno:**

Área: 300,00 m<sup>2</sup>

Frente: 12,00 metros

Profundidade Equivalente: 25,00 metros

Situação: Meio de Quadra

Via: Não Pavimentada

Localização: 02

**Construção:**

Área: 71,39 m<sup>2</sup>

Nº de pavimentos: 01

Padrões Construtivos:

Casa Padrão Simples: 42,39 m<sup>2</sup>

Cobertura / Garagem: 28,00 m<sup>2</sup>

Valor CUPE PINI/m<sup>2</sup>: R\$ 1.129,28

Idade: 40 anos (Vida Útil Restante = 20 anos)

Estado de conservação: Necessitando de Reparos Simples

Fator depreciação:  $=0,2+0,588 \times (1-0,2) = 0,670$



**Endereço:**

Rua 2, nº 51

**Quadra:**

01

**Lote:**

10

**Matrícula Imobiliária:**

1.402

**CRI – Comarca:**

1º - Sidrolândia MS



**Tipo de Imóvel:**

Lote Urbano com Construção Residencial

**Dados do Imóvel:**

**Terreno:**

Área: 250,00 m<sup>2</sup>

Frente: 10,00 metros

Profundidade Equivalente: 25,00 metros

Situação: Meio de Quadra

Via: Não Pavimentada

Localização: 02

**Construção:**

Área: 71,39 m<sup>2</sup>

Nº de pavimentos: 01

Padrões Construtivos:

Casa Padrão Simples: 42,39 m<sup>2</sup>

Cobertura / Garagem: 28,00 m<sup>2</sup>

Valor CUPE PINI/m<sup>2</sup>: R\$ 1.129,28

Idade: 40 anos (Vida Útil Restante = 20 anos)

Estado de conservação: Necessitando de Reparos Simples

Fator depreciação:  $=0,2+0,588 \times (1-0,2) = 0,670$





**Endereço:**

Rua 2, nº 41

**Quadra:**

01

**Lote:**

11

**Matrícula Imobiliária:**

1.403

**CRI – Comarca:**

1º - Sidrolândia MS



**Tipo de Imóvel:**

Lote Urbano com Construção Residencial

**Dados do Imóvel:**

**Terreno:**

Área: 250,00 m<sup>2</sup>

Frente: 10,00 metros

Profundidade Equivalente: 25,00 metros

Situação: Meio de Quadra

Via: Não Pavimentada

Localização: 02

**Construção:**

Área: 71,39 m<sup>2</sup>

Nº de pavimentos: 01

Padrões Construtivos:

Casa Padrão Simples: 42,39 m<sup>2</sup>

Cobertura / Garagem: 28,00 m<sup>2</sup>

Valor CUPE PINI/m<sup>2</sup>: R\$ 1.129,28

Idade: 40 anos (Vida Útil Restante = 20 anos)

Estado de conservação: Necessitando de Reparos Simples / Importantes

Fator depreciação:  $=0,2+0,476 \times (1-0,2) = 0,581$



**Endereço:**

Rua 2, nº 21

**Quadra:**

01

**Lote:**

13

**Matrícula Imobiliária:**

1.405

**CRI – Comarca:**

1º - Sidrolândia MS



**Tipo de Imóvel:**

Lote Urbano com Construção Residencial

**Dados do Imóvel:**

**Terreno:**

Área: 300,00 m<sup>2</sup>

Frente: 12,00 metros

Profundidade Equivalente: 25,00 metros

Situação: Meio de Quadra

Via: Não Pavimentada

Localização: 02

**Construção:**

Área: 71,39 m<sup>2</sup>

Nº de pavimentos: 01

Padrões Construtivos:

Casa Padrão Simples: 42,39 m<sup>2</sup>

Cobertura / Garagem: 28,00 m<sup>2</sup>

Valor CUPE PINI/m<sup>2</sup>: R\$ 1.129,28

Idade: 40 anos (Vida Útil Restante = 20 anos)

Estado de conservação: Necessitando de Reparos Simples / Importantes

Fator depreciação:  $= 0,2 + 0,476 \times (1 - 0,2) = 0,581$



**Endereço:**

Rua 2, nº 11

**Quadra:**

01

**Lote:**

14

**Matrícula Imobiliária:**

1.406

**CRI – Comarca:**

1º - Sidrolândia MS



**Tipo de Imóvel:**

Lote Urbano com Construção Residencial

**Dados do Imóvel:**

**Terreno:**

Área: 300,00 m<sup>2</sup>

Frente: 12,00 metros

Profundidade Equivalente: 25,00 metros

Situação: Esquina

Via: Não Pavimentada

Localização: 02

**Construção:**

Área: 71,39 m<sup>2</sup>

Nº de pavimentos: 01

Padrões Construtivos:

Casa Padrão Simples: 42,39 m<sup>2</sup>

Cobertura / Garagem: 28,00 m<sup>2</sup>

Valor CUPE PINI/m<sup>2</sup>: R\$ 1.129,28

Idade: 40 anos (Vida Útil Restante = 20 anos)

Estado de conservação: Necessitando de Reparos Simples / Importantes

Fator depreciação:  $=0,2+0,476 \times (1-0,2) = 0,581$



**Endereço:**

Rua 2, nº 12

**Quadra:**

02

**Lote:**

01

**Matrícula Imobiliária:**

1.407

**CRI – Comarca:**

1º - Sidrolândia MS



**Tipo de Imóvel:**

Lote Urbano com Construção Residencial

**Dados do Imóvel:**

**Terreno:**

Área: 312,00 m<sup>2</sup>

Frente: 12,00 metros

Profundidade Equivalente: 26,00 metros

Situação: Esquina

Via: Não Pavimentada

Localização: 02

**Construção:**

Área: 71,39 m<sup>2</sup>

Nº de pavimentos: 01

Padrões Construtivos:

Casa Padrão Simples: 42,39 m<sup>2</sup>

Cobertura / Garagem: 28,00 m<sup>2</sup>

Valor CUPE PINI/m<sup>2</sup>: R\$ 1.129,28

Idade: 40 anos (Vida Útil Restante = 20 anos)

Estado de conservação: Necessitando de Reparos Simples

Fator depreciação: =0,2+0,588 x (1-0,2) = 0,670



**Endereço:**

Rua 2, nº 22

**Quadra:**

02

**Lote:**

02

**Matrícula Imobiliária:**

1.408

**CRI – Comarca:**

1º - Sidrolândia MS



**Tipo de Imóvel:**

Lote Urbano com Construção Residencial

**Dados do Imóvel:**

**Terreno:**

Área: 312,00 m<sup>2</sup>

Frente: 12,00 metros

Profundidade Equivalente: 26,00 metros

Situação: Meio de Quadra

Via: Não Pavimentada

Localização: 02

**Construção:**

Área: 71,39 m<sup>2</sup>

Nº de pavimentos: 01

Padrões Construtivos:

Casa Padrão Simples: 42,39 m<sup>2</sup>

Cobertura / Garagem: 28,00 m<sup>2</sup>

Valor CUPE PINI/m<sup>2</sup>: R\$ 1.129,28

Idade: 40 anos (Vida Útil Restante = 20 anos)

Estado de conservação: Necessitando de Reparos Simples

Fator depreciação:  $= 0,2 + 0,588 \times (1 - 0,2) = 0,670$



**Endereço:**

Rua 2, nº 32

**Quadra:**

02

**Lote:**

03

**Matrícula Imobiliária:**

1.409

**CRI – Comarca:**

1º - Sidrolândia MS



**Tipo de Imóvel:**

Lote Urbano com Construção Residencial

**Dados do Imóvel:**

**Terreno:**

Área: 260,00 m<sup>2</sup>

Frente: 10,00 metros

Profundidade Equivalente: 26,00 metros

Situação: Meio de Quadra

Via: Não Pavimentada

Localização: 02

**Construção:**

Área: 71,39 m<sup>2</sup>

Nº de pavimentos: 01

Padrões Construtivos:

Casa Padrão Simples: 42,39 m<sup>2</sup>

Cobertura / Garagem: 28,00 m<sup>2</sup>

Valor CUPE PINI/m<sup>2</sup>: R\$ 1.129,28

Idade: 40 anos (Vida Útil Restante = 20 anos)

Estado de conservação: Necessitando de Reparos Simples / Importantes

Fator depreciação: =0,2+0,476 x (1-0,2) = 0,581



**Endereço:**

Rua 2, nº 52

**Quadra:**

02

**Lote:**

05

**Matrícula Imobiliária:**

1.411

**CRI – Comarca:**

1º - Sidrolândia MS



**Tipo de Imóvel:**

Lote Urbano com Construção Residencial

**Dados do Imóvel:**

**Terreno:**

Área: 260,00 m<sup>2</sup>

Frente: 10,00 metros

Profundidade Equivalente: 26,00 metros

Situação: Meio de Quadra

Via: Não Pavimentada

Localização: 02

**Construção:**

Área: 71,39 m<sup>2</sup>

Nº de pavimentos: 01

Padrões Construtivos:

Casa Padrão Simples: 42,39 m<sup>2</sup>

Cobertura / Garagem: 28,00 m<sup>2</sup>

Valor CUPE PINI/m<sup>2</sup>: R\$ 1.129,28

Idade: 40 anos (Vida Útil Restante = 20 anos)

Estado de conservação: Necessitando de Reparos Simples

Fator depreciação:  $=0,2+0,588 \times (1-0,2) = 0,670$



**Endereço:**

Rua 2, nº 72

**Quadra:**

02

**Lote:**

07

**Matrícula Imobiliária:**

1.413

**CRI – Comarca:**

1º - Sidrolândia MS



**Tipo de Imóvel:**

Lote Urbano com Construção Residencial

**Dados do Imóvel:**

**Terreno:**

Área: 312,00 m<sup>2</sup>

Frente: 12,00 metros

Profundidade Equivalente: 26,00 metros

Situação: Esquina

Via: Não Pavimentada

Localização: 02

**Construção:**

Área: 71,39 m<sup>2</sup>

Nº de pavimentos: 01

Padrões Construtivos:

Casa Padrão Simples: 42,39 m<sup>2</sup>

Cobertura / Garagem: 28,00 m<sup>2</sup>

Valor CUPE PINI/m<sup>2</sup>: R\$ 1.129,28

Idade: 40 anos (Vida Útil Restante = 20 anos)

Estado de conservação: Necessitando de Reparos Simples / Importantes

Fator depreciação:  $=0,2+0,476 \times (1-0,2) = 0,581$





**Endereço:**

Rua 3, nº 61

**Quadra:**

02

**Lote:**

09

**Matrícula Imobiliária:**

1.415

**CRI – Comarca:**

1º - Sidrolândia MS



**Tipo de Imóvel:**

Lote Urbano com Construção Residencial

**Dados do Imóvel:**

**Terreno:**

Área: 312,00 m<sup>2</sup>

Frente: 12,00 metros

Profundidade Equivalente: 26,00 metros

Situação: Meio de Quadra

Via: Não Pavimentada

Localização: 03

**Construção:**

Área: 71,39 m<sup>2</sup>

Nº de pavimentos: 01

Padrões Construtivos:

Casa Padrão Simples: 42,39 m<sup>2</sup>

Cobertura / Garagem: 28,00 m<sup>2</sup>

Valor CUPE PINI/m<sup>2</sup>: R\$ 1.129,28

Idade: 40 anos (Vida Útil Restante = 20 anos)

Estado de conservação: Necessitando de Reparos Simples / Importantes

Fator depreciação:  $=0,2+0,476 \times (1-0,2) = 0,581$



**Endereço:**

Rua 3, nº 51

**Quadra:**

02

**Lote:**

10

**Matrícula Imobiliária:**

1.416

**CRI – Comarca:**

1º - Sidrolândia MS



**Tipo de Imóvel:**

Lote Urbano com Construção Residencial

**Dados do Imóvel:**

**Terreno:**

Área: 260,00 m<sup>2</sup>

Frente: 10,00 metros

Profundidade Equivalente: 26,00 metros

Situação: Meio de Quadra

Via: Não Pavimentada

Localização: 03

**Construção:**

Área: 71,39 m<sup>2</sup>

Nº de pavimentos: 01

Padrões Construtivos:

Casa Padrão Simples: 42,39 m<sup>2</sup>

Cobertura / Garagem: 28,00 m<sup>2</sup>

Valor CUPE PINI/m<sup>2</sup>: R\$ 1.129,28

Idade: 40 anos (Vida Útil Restante = 20 anos)

Estado de conservação: Necessitando de Reparos Simples

Fator depreciação: =0,2+0,588 x (1-0,2) = 0,670



**Endereço:**

Rua 3, nº 31

**Quadra:**

02

**Lote:**

12

**Matrícula Imobiliária:**

1.418

**CRI – Comarca:**

1º - Sidrolândia MS



**Tipo de Imóvel:**

Lote Urbano com Construção Residencial

**Dados do Imóvel:**

**Terreno:**

Área: 260,00 m<sup>2</sup>

Frente: 10,00 metros

Profundidade Equivalente: 26,00 metros

Situação: Meio de Quadra

Via: Não Pavimentada

Localização: 03

**Construção:**

Área: 71,39 m<sup>2</sup>

Nº de pavimentos: 01

Padrões Construtivos:

Casa Padrão Simples: 42,39 m<sup>2</sup>

Cobertura / Garagem: 28,00 m<sup>2</sup>

Valor CUPE PINI/m<sup>2</sup>: R\$ 1.129,28

Idade: 40 anos (Vida Útil Restante = 20 anos)

Estado de conservação: Necessitando de Reparos Simples

Fator depreciação:  $=0,2+0,588 \times (1-0,2) = 0,670$



**Endereço:**

Rua 3, nº 21

**Quadra:**

02

**Lote:**

13

**Matrícula Imobiliária:**

1.419

**CRI – Comarca:**

1º - Sidrolândia MS



**Tipo de Imóvel:**

Lote Urbano com Construção Residencial

**Dados do Imóvel:**

**Terreno:**

Área: 312,00 m<sup>2</sup>

Frente: 12,00 metros

Profundidade Equivalente: 26,00 metros

Situação: Meio de Quadra

Via: Não Pavimentada

Localização: 03

**Construção:**

Área: 71,39 m<sup>2</sup>

Nº de pavimentos: 01

Padrões Construtivos:

Casa Padrão Simples: 42,39 m<sup>2</sup>

Cobertura / Garagem: 28,00 m<sup>2</sup>

Valor CUPE PINI/m<sup>2</sup>: R\$ 1.129,28

Idade: 40 anos (Vida Útil Restante = 20 anos)

Estado de conservação: Necessitando de Reparos Simples / Importantes

Fator depreciação: =0,2+0,476 x (1-0,2) = 0,581



**Endereço:**

Rua 3, nº 11

**Quadra:**

02

**Lote:**

14

**Matrícula Imobiliária:**

1.420

**CRI – Comarca:**

1º - Sidrolândia MS



**Tipo de Imóvel:**

Lote Urbano com Construção Residencial

**Dados do Imóvel:**

**Terreno:**

Área: 312,00 m<sup>2</sup>

Frente: 12,00 metros

Profundidade Equivalente: 26,00 metros

Situação: Esquina

Via: Não Pavimentada

Localização: 03

**Construção:**

Área: 71,39 m<sup>2</sup>

Nº de pavimentos: 01

Padrões Construtivos:

Casa Padrão Simples: 42,39 m<sup>2</sup>

Cobertura / Garagem: 28,00 m<sup>2</sup>

Valor CUPE PINI/m<sup>2</sup>: R\$ 1.129,28

Idade: 40 anos (Vida Útil Restante = 20 anos)

Estado de conservação: Necessitando de Reparos Simples / Importantes

Fator depreciação:  $=0,2+0,476 \times (1-0,2) = 0,581$



**Endereço:**  
Rua 4, nº 0

**Quadra:**  
03

**Lote:**  
07

**Matrícula Imobiliária:**  
1.421

**CRI – Comarca:**  
1º - Sidrolândia MS



**Tipo de Imóvel:**  
Lote Urbano Vago

**Dados do Imóvel:**

**Terreno:**

Área: 360,00 m<sup>2</sup>

Frente: 12,00 metros

Profundidade Equivalente: 30,00 metros

Situação: Esquina

Via: Não Pavimentada

Localização: 04



**Endereço:**  
Rua 4, nº 0

**Quadra:**  
03

**Lote:**  
06

**Matrícula Imobiliária:**  
1.422

**CRI – Comarca:**  
1º - Sidrolândia MS



**Tipo de Imóvel:**  
Lote Urbano Vago

**Dados do Imóvel:**

**Terreno:**

Área: 360,00 m<sup>2</sup>

Frente: 12,00 metros

Profundidade Equivalente: 30,00 metros

Situação: Meio de Quadra

Via: Não Pavimentada

Localização: 04



**Endereço:**  
Rua 4, nº 0

**Quadra:**  
03

**Lote:**  
05

**Matrícula Imobiliária:**  
1.423

**CRI – Comarca:**  
1º - Sidrolândia MS



**Tipo de Imóvel:**  
Lote Urbano Vago

**Dados do Imóvel:**

**Terreno:**

Área: 300,00 m<sup>2</sup>

Frente: 10,00 metros

Profundidade Equivalente: 30,00 metros

Situação: Meio de Quadra

Via: Não Pavimentada

Localização: 04





**Endereço:**  
Rua 4, nº 0

**Quadra:**  
03

**Lote:**  
03

**Matrícula Imobiliária:**  
1.425

**CRI – Comarca:**  
1° - Sidrolândia MS



**Tipo de Imóvel:**  
Lote Urbano Vago

**Dados do Imóvel:**

**Terreno:**

Área: 300,00 m<sup>2</sup>

Frente: 10,00 metros

Profundidade Equivalente: 30,00 metros

Situação: Meio de Quadra

Via: Não Pavimentada

Localização: 04



**Endereço:**  
Rua 4, nº 0

**Quadra:**  
03

**Lote:**  
02

**Matrícula Imobiliária:**  
1.426

**CRI – Comarca:**  
1º - Sidrolândia MS



**Tipo de Imóvel:**  
Lote Urbano Vago

**Dados do Imóvel:**

**Terreno:**

Área: 360,00 m<sup>2</sup>

Frente: 12,00 metros

Profundidade Equivalente: 30,00 metros

Situação: Meio de Quadra

Via: Não Pavimentada

Localização: 04



**Endereço:**  
Rua 4, nº 0

**Quadra:**  
03

**Lote:**  
01

**Matrícula Imobiliária:**  
1.427

**CRI – Comarca:**  
1° - Sidrolândia MS



**Tipo de Imóvel:**  
Lote Urbano Vago

**Dados do Imóvel:**

**Terreno:**

Área: 360,00 m<sup>2</sup>

Frente: 12,00 metros

Profundidade Equivalente: 30,00 metros

Situação: Esquina

Via: Não Pavimentada

Localização: 04



**Endereço:**

Rua 5, nº 61

**Quadra:**

04

**Lote:**

07

**Matrícula Imobiliária:**

1.428

**CRI – Comarca:**

1º - Sidrolândia MS



**Tipo de Imóvel:**

Lote Urbano com Construção Residencial

**Dados do Imóvel:**

**Terreno:**

Área: 300,00 m<sup>2</sup>

Frente: 12,00 metros

Profundidade Equivalente: 25,00 metros

Situação: Esquina

Via: Não Pavimentada

Localização: 03

**Construção:**

Área: 71,39 m<sup>2</sup>

Nº de pavimentos: 01

Padrões Construtivos:

Casa Padrão Simples: 42,39 m<sup>2</sup>

Cobertura / Garagem: 28,00 m<sup>2</sup>

Valor CUPE PINI/m<sup>2</sup>: R\$ 1.129,28

Idade: 40 anos (Vida Útil Restante = 20 anos)

Estado de conservação: Necessitando de Reparos Simples

Fator depreciação: =0,2+0,588 x (1-0,2) = 0,670



**Endereço:**

Rua 5, nº 31

**Quadra:**

04

**Lote:**

04

**Matrícula Imobiliária:**

1.431

**CRI – Comarca:**

1º - Sidrolândia MS



**Tipo de Imóvel:**

Lote Urbano com Construção Residencial

**Dados do Imóvel:**

**Terreno:**

Área: 250,00 m<sup>2</sup>

Frente: 10,00 metros

Profundidade Equivalente: 25,00 metros

Situação: Meio de Quadra

Via: Não Pavimentada

Localização: 03

**Construção:**

Área: 71,39 m<sup>2</sup>

Nº de pavimentos: 01

Padrões Construtivos:

Casa Padrão Simples: 42,39 m<sup>2</sup>

Cobertura / Garagem: 28,00 m<sup>2</sup>

Valor CUPE PINI/m<sup>2</sup>: R\$ 1.129,28

Idade: 40 anos (Vida Útil Restante = 20 anos)

Estado de conservação: Necessitando de Reparos Simples

Fator depreciação:  $=0,2+0,588 \times (1-0,2) = 0,670$



**Endereço:**

Rua 5, nº 21

**Quadra:**

04

**Lote:**

03

**Matrícula Imobiliária:**

1.432

**CRI – Comarca:**

1º - Sidrolândia MS



**Tipo de Imóvel:**

Lote Urbano com Construção Residencial

**Dados do Imóvel:**

**Terreno:**

Área: 250,00 m<sup>2</sup>

Frente: 10,00 metros

Profundidade Equivalente: 25,00 metros

Situação: Meio de Quadra

Via: Não Pavimentada

Localização: 03

**Construção:**

Área: 71,39 m<sup>2</sup>

Nº de pavimentos: 01

Padrões Construtivos:

Casa Padrão Simples: 42,39 m<sup>2</sup>

Cobertura / Garagem: 28,00 m<sup>2</sup>

Valor CUPE PINI/m<sup>2</sup>: R\$ 1.129,28

Idade: 40 anos (Vida Útil Restante = 20 anos)

Estado de conservação: Necessitando de Reparos Simples

Fator depreciação: =0,2+0,588 x (1-0,2) = 0,670



**Endereço:**  
Rua 5, nº 0

**Quadra:**  
05

**Lote:**  
06

**Matrícula Imobiliária:**  
1.438

**CRI – Comarca:**  
1º - Sidrolândia MS



**Tipo de Imóvel:**  
Lote Urbano Vago

**Dados do Imóvel:**

**Terreno:**

Área: 250,00 m<sup>2</sup>

Frente: 10,00 metros

Profundidade Equivalente: 25,00 metros

Situação: Meio de Quadra

Via: Não Pavimentada

Localização: 04



**Endereço:**  
Rua 5, nº 0

**Quadra:**  
05

**Lote:**  
07

**Matrícula Imobiliária:**  
1.437

**CRI – Comarca:**  
1º - Sidrolândia MS



**Tipo de Imóvel:**  
Lote Urbano Vago

**Dados do Imóvel:**

**Terreno:**

Área: 250,00 m<sup>2</sup>

Frente: 10,00 metros

Profundidade Equivalente: 25,00 metros

Situação: Meio de Quadra

Via: Não Pavimentada

Localização: 04





**Endereço:**  
Rua 5, nº 0

**Quadra:**  
05

**Lote:**  
08

**Matrícula Imobiliária:**  
1.436

**CRI – Comarca:**  
1º - Sidrolândia MS



**Tipo de Imóvel:**  
Lote Urbano Vago

**Dados do Imóvel:**

**Terreno:**

Área: 250,00 m<sup>2</sup>

Frente: 10,00 metros

Profundidade Equivalente: 25,00 metros

Situação: Meio de Quadra

Via: Não Pavimentada

Localização: 04



**Endereço:**  
Rua 5, nº 0

**Quadra:**  
05

**Lote:**  
09

**Matrícula Imobiliária:**  
1.435

**CRI – Comarca:**  
1º - Sidrolândia MS



**Tipo de Imóvel:**  
Lote Urbano Vago

**Dados do Imóvel:**

**Terreno:**

Área: 300,00 m<sup>2</sup>

Frente: 12,00 metros

Profundidade Equivalente: 25,00 metros

Situação: Esquina

Via: Não Pavimentada

Localização: 04



**Endereço:**

Rua 5, nº 121

**Quadra:**

05

**Lote:**

05

**Matrícula Imobiliária:**

1.439

**CRI – Comarca:**

1° - Sidrolândia MS



**Tipo de Imóvel:**

Lote Urbano com Construção Residencial

**Dados do Imóvel:**

**Terreno:**

Área: 250,00 m<sup>2</sup>

Frente: 10,00 metros

Profundidade Equivalente: 25,00 metros

Situação: Meio de Quadra

Via: Não Pavimentada

Localização: 03

**Construção:**

Área: 71,39 m<sup>2</sup>

Nº de pavimentos: 01

Padrões Construtivos:

Casa Padrão Simples: 42,39 m<sup>2</sup>

Cobertura / Garagem: 28,00 m<sup>2</sup>

Valor CUPE PINI/m<sup>2</sup>: R\$ 1.129,28

Idade: 40 anos (Vida Útil Restante = 20 anos)

Estado de conservação: Necessitando de Reparos Simples

Fator depreciação:  $=0,2+0,588 \times (1-0,2) = 0,670$



**Endereço:**

Rua 5, nº 101

**Quadra:**

05

**Lote:**

03

**Matrícula Imobiliária:**

1.441

**CRI – Comarca:**

1º - Sidrolândia MS



**Tipo de Imóvel:**

Lote Urbano com Construção Residencial

**Dados do Imóvel:**

**Terreno:**

Área: 250,00 m<sup>2</sup>

Frente: 10,00 metros

Profundidade Equivalente: 25,00 metros

Situação: Meio de Quadra

Via: Não Pavimentada

Localização: 03

**Construção:**

Área: 71,39 m<sup>2</sup>

Nº de pavimentos: 01

Padrões Construtivos:

Casa Padrão Simples: 42,39 m<sup>2</sup>

Cobertura / Garagem: 28,00 m<sup>2</sup>

Valor CUPE PINI/m<sup>2</sup>: R\$ 1.129,28

Idade: 40 anos (Vida Útil Restante = 20 anos)

Estado de conservação: Necessitando de Reparos Simples / Importantes

Fator depreciação:  $= 0,2 + 0,476 \times (1 - 0,2) = 0,581$



**Endereço:**

Rua 5, nº 91

**Quadra:**

05

**Lote:**

02

**Matrícula Imobiliária:**

1.442

**CRI – Comarca:**

1º - Sidrolândia MS



**Tipo de Imóvel:**

Lote Urbano com Construção Residencial

**Dados do Imóvel:**

**Terreno:**

Área: 250,00 m<sup>2</sup>

Frente: 10,00 metros

Profundidade Equivalente: 25,00 metros

Situação: Meio de Quadra

Via: Não Pavimentada

Localização: 03

**Construção:**

Área: 71,39 m<sup>2</sup>

Nº de pavimentos: 01

Padrões Construtivos:

Casa Padrão Simples: 42,39 m<sup>2</sup>

Cobertura / Garagem: 28,00 m<sup>2</sup>

Valor CUPE PINI/m<sup>2</sup>: R\$ 1.129,28

Idade: 40 anos (Vida Útil Restante = 20 anos)

Estado de conservação: Necessitando de Reparos Simples / Importantes

Fator depreciação:  $= 0,2 + 0,476 \times (1 - 0,2) = 0,581$



**Endereço:**

Rua 5, nº 81

**Quadra:**

05

**Lote:**

01

**Matrícula Imobiliária:**

1.443

**CRI – Comarca:**

1º - Sidrolândia MS



**Tipo de Imóvel:**

Lote Urbano com Construção Residencial

**Dados do Imóvel:**

**Terreno:**

Área: 300,00 m<sup>2</sup>

Frente: 12,00 metros

Profundidade Equivalente: 25,00 metros

Situação: Meio de Quadra

Via: Não Pavimentada

Localização: 03

**Construção:**

Área: 71,39 m<sup>2</sup>

Nº de pavimentos: 01

Padrões Construtivos:

Casa Padrão Simples: 42,39 m<sup>2</sup>

Cobertura / Garagem: 28,00 m<sup>2</sup>

Valor CUPE PINI/m<sup>2</sup>: R\$ 1.129,28

Idade: 40 anos (Vida Útil Restante = 20 anos)

Estado de conservação: Necessitando de Reparos Simples / Importantes

Fator depreciação:  $=0,2+0,476 \times (1-0,2) = 0,581$



**Endereço:**  
Rua 6, nº 0

**Quadra:**  
04

**Lote:**  
01

**Matrícula Imobiliária:**  
1.434

**CRI – Comarca:**  
1º - Sidrolândia MS



**Tipo de Imóvel:**  
Lote Urbano Vago

**Dados do Imóvel:**

**Terreno:**

Área: 397,50 m<sup>2</sup>

Frente: 15,00 metros

Profundidade Equivalente: 26,50 metros

Situação: Meio de Quadra

Via: Não Pavimentada

Localização: 01



**Endereço:**

Rua 8, nº 12

**Quadra:**

07

**Lote:**

01

**Matrícula Imobiliária:**

1.444

**CRI – Comarca:**

1º - Sidrolândia MS



**Tipo de Imóvel:**

Lote Urbano com Construção Residencial

**Dados do Imóvel:**

**Terreno:**

Área: 323,70 m<sup>2</sup>

Frente: 13,00 metros

Profundidade Equivalente: 24.90 metros

Situação: Meio de Quadra

Via: Não Pavimentada

Localização: 01

**Construção:**

Área: 71,39 m<sup>2</sup>

Nº de pavimentos: 01

Padrões Construtivos:

Casa Padrão Simples: 42,39 m<sup>2</sup>

Cobertura / Garagem: 28,00 m<sup>2</sup>

Valor CUPE PINI/m<sup>2</sup>: R\$ 1.129,28

Idade: 40 anos (Vida Útil Restante = 20 anos)

Estado de conservação: Necessitando de Reparos Simples /  
Importantes

Fator depreciação: =0,2+0,476 x (1-0,2) = 0,581





**Endereço:**

Rua 8, nº 22

**Quadra:**

07

**Lote:**

02

**Matrícula Imobiliária:**

1.445

**CRI – Comarca:**

1º - Sidrolândia MS



**Tipo de Imóvel:**

Lote Urbano com Construção Residencial

**Dados do Imóvel:**

**Terreno:**

Área: 249,00 m<sup>2</sup>

Frente: 10,00 metros

Profundidade Equivalente: 24.90 metros

Situação: Meio de Quadra

Via: Não Pavimentada

Localização: 01

**Construção:**

Área: 71,39 m<sup>2</sup>

Nº de pavimentos: 01

Padrões Construtivos:

Casa Padrão Simples: 42,39 m<sup>2</sup>

Cobertura / Garagem: 28,00 m<sup>2</sup>

Valor CUPE PINI/m<sup>2</sup>: R\$ 1.129,28

Idade: 40 anos (Vida Útil Restante = 20 anos)

Estado de conservação: Necessitando de Reparos Simples /  
Importantes

Fator depreciação:  $= 0,2 + 0,476 \times (1 - 0,2) = 0,581$



**Endereço:**

Rua 8, nº 32

**Quadra:**

07

**Lote:**

03

**Matrícula Imobiliária:**

1.446

**CRI – Comarca:**

1º - Sidrolândia MS



**Tipo de Imóvel:**

Lote Urbano com Construção Residencial

**Dados do Imóvel:**

**Terreno:**

Área: 249,00 m<sup>2</sup>

Frente: 10,00 metros

Profundidade Equivalente: 24.90 metros

Situação: Meio de Quadra

Via: Não Pavimentada

Localização: 02

**Construção:**

Área: 71,39 m<sup>2</sup>

Nº de pavimentos: 01

Padrões Construtivos:

Casa Padrão Simples: 42,39 m<sup>2</sup>

Cobertura / Garagem: 28,00 m<sup>2</sup>

Valor CUPE PINI/m<sup>2</sup>: R\$ 1.129,28

Idade: 40 anos (Vida Útil Restante = 20 anos)

Estado de conservação: Necessitando de Reparos Simples / Importantes

Fator depreciação:  $=0,2+0,476 \times (1-0,2) = 0,581$



**Endereço:**

Rua 8, nº 42

**Quadra:**

07

**Lote:**

04

**Matrícula Imobiliária:**

1.447

**CRI – Comarca:**

1º - Sidrolândia MS



**Tipo de Imóvel:**

Lote Urbano com Construção Residencial

**Dados do Imóvel:**

**Terreno:**

Área: 249,00 m<sup>2</sup>

Frente: 10,00 metros

Profundidade Equivalente: 24.90 metros

Situação: Meio de Quadra

Via: Não Pavimentada

Localização: 02

**Construção:**

Área: 71,39 m<sup>2</sup>

Nº de pavimentos: 01

Padrões Construtivos:

Casa Padrão Simples: 42,39 m<sup>2</sup>

Cobertura / Garagem: 28,00 m<sup>2</sup>

Valor CUPE PINI/m<sup>2</sup>: R\$ 1.129,28

Idade: 40 anos (Vida Útil Restante = 20 anos)

Estado de conservação: Necessitando de Reparos Simples / Importantes

Fator depreciação: =0,2+0,476 x (1-0,2) = 0,581



**Endereço:**

Rua 8, nº 52

**Quadra:**

07

**Lote:**

05

**Matrícula Imobiliária:**

1.448

**CRI – Comarca:**

1º - Sidrolândia MS



**Tipo de Imóvel:**

Lote Urbano com Construção Residencial

**Dados do Imóvel:**

**Terreno:**

Área: 249,00 m<sup>2</sup>

Frente: 10,00 metros

Profundidade Equivalente: 24.90 metros

Situação: Meio de Quadra

Via: Não Pavimentada

Localização: 03

**Construção:**

Área: 71,39 m<sup>2</sup>

Nº de pavimentos: 01

Padrões Construtivos:

Casa Padrão Simples: 42,39 m<sup>2</sup>

Cobertura / Garagem: 28,00 m<sup>2</sup>

Valor CUPE PINI/m<sup>2</sup>: R\$ 1.129,28

Idade: 40 anos (Vida Útil Restante = 20 anos)

Estado de conservação: Necessitando de Reparos Simples /  
Importantes

Fator depreciação: =0,2+0,476 x (1-0,2) = 0,581



**Endereço:**

Rua 8, nº 62

**Quadra:**

07

**Lote:**

06

**Matrícula Imobiliária:**

1.449

**CRI – Comarca:**

1º - Sidrolândia MS



**Tipo de Imóvel:**

Lote Urbano com Construção Residencial

**Dados do Imóvel:**

**Terreno:**

Área: 298,80 m<sup>2</sup>

Frente: 12,00 metros

Profundidade Equivalente: 24.90 metros

Situação: Esquina

Via: Não Pavimentada

Localização: 03

**Construção:**

Área: 71,39 m<sup>2</sup>

Nº de pavimentos: 01

Padrões Construtivos:

Casa Padrão Simples: 42,39 m<sup>2</sup>

Cobertura / Garagem: 28,00 m<sup>2</sup>

Valor CUPE PINI/m<sup>2</sup>: R\$ 1.129,28

Idade: 40 anos (Vida Útil Restante = 20 anos)

Estado de conservação: Necessitando de Reparos Simples / Importantes

Fator depreciação: =0,2+0,476 x (1-0,2) = 0,581



**Endereço:**  
Rua 8, nº 0

**Quadra:**  
08

**Lote:**  
09

**Matrícula Imobiliária:**  
1.450

**CRI – Comarca:**  
1° - Sidrolândia MS



**Tipo de Imóvel:**  
Lote Urbano Vago

**Dados do Imóvel:**

**Terreno:**

Área: 249,00 m<sup>2</sup>

Frente: 10,00 metros

Profundidade Equivalente: 24.90 metros

Situação: Meio de Quadra

Via: Não Pavimentada

Localização: 04



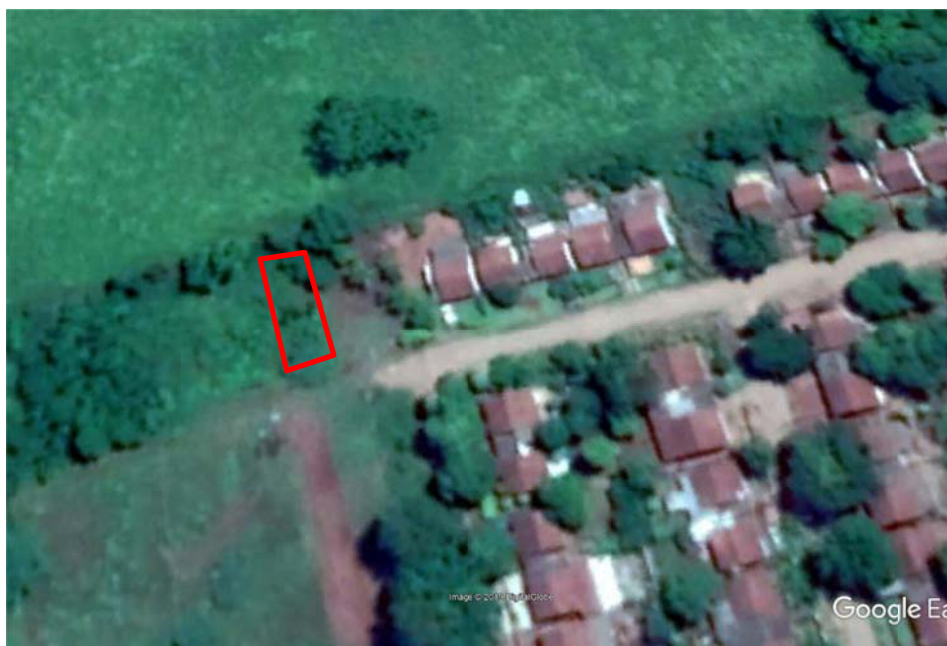
**Endereço:**  
Rua 8, nº 0

**Quadra:**  
08

**Lote:**  
08

**Matrícula Imobiliária:**  
1.451

**CRI – Comarca:**  
1° - Sidrolândia MS



**Tipo de Imóvel:**  
Lote Urbano Vago

**Dados do Imóvel:**

**Terreno:**

Área: 249,00 m<sup>2</sup>

Frente: 10,00 metros

Profundidade Equivalente: 24.90 metros

Situação: Meio de Quadra

Via: Não Pavimentada

Localização: 04



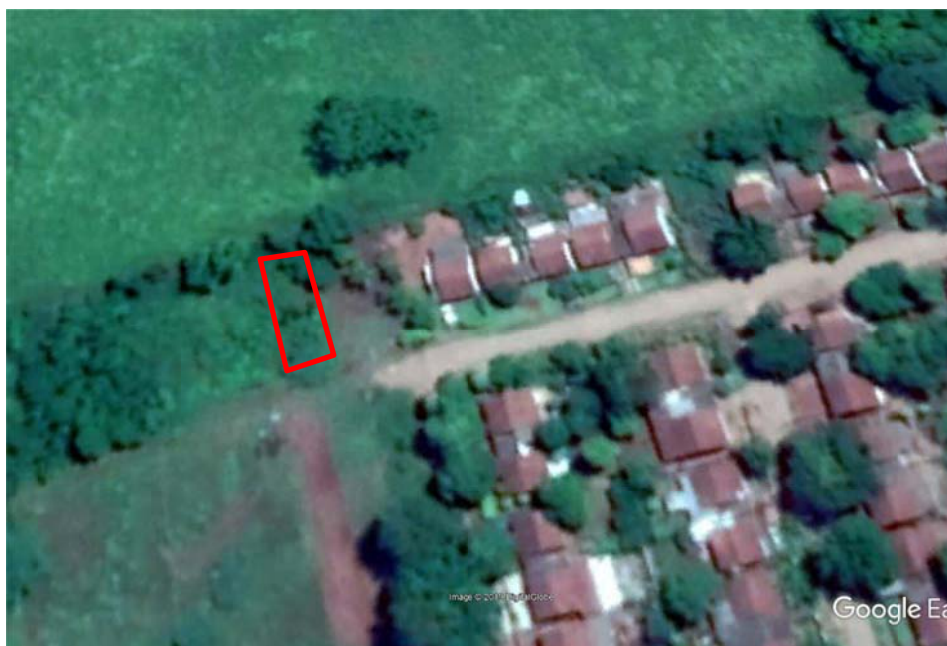
**Endereço:**  
Rua 8, nº 0

**Quadra:**  
08

**Lote:**  
07

**Matrícula Imobiliária:**  
1.452

**CRI – Comarca:**  
1º - Sidrolândia MS



**Tipo de Imóvel:**  
Lote Urbano Vago

**Dados do Imóvel:**

**Terreno:**

Área: 249,00 m<sup>2</sup>

Frente: 10,00 metros

Profundidade Equivalente: 24.90 metros

Situação: Meio de Quadra

Via: Não Pavimentada

Localização: 04





**Endereço:**  
Rua 8, nº 0

**Quadra:**  
08

**Lote:**  
06

**Matrícula Imobiliária:**  
1.453

**CRI – Comarca:**  
1º - Sidrolândia MS



**Tipo de Imóvel:**  
Lote Urbano Vago

**Dados do Imóvel:**

**Terreno:**

Área: 249,00 m<sup>2</sup>

Frente: 10,00 metros

Profundidade Equivalente: 24.90 metros

Situação: Meio de Quadra

Via: Não Pavimentada

Localização: 04



**Endereço:**

Rua 8, nº 122

**Quadra:**

08

**Lote:**

05

**Matrícula Imobiliária:**

1.454

**CRI – Comarca:**

1º - Sidrolândia MS



**Tipo de Imóvel:**

Lote Urbano com Construção Residencial

**Dados do Imóvel:**

**Terreno:**

Área: 249,00 m<sup>2</sup>

Frente: 10,00 metros

Profundidade Equivalente: 24,90 metros

Situação: Meio de Quadra

Via: Não Pavimentada

Localização: 03

**Construção:**

Área: 71,39 m<sup>2</sup>

Nº de pavimentos: 01

Padrões Construtivos:

Casa Padrão Simples: 42,39 m<sup>2</sup>

Cobertura / Garagem: 28,00 m<sup>2</sup>

Valor CUPE PINI/m<sup>2</sup>: R\$ 1.129,28

Idade: 40 anos (Vida Útil Restante = 20 anos)

Estado de conservação: Necessitando de Reparos Simples

Fator depreciação:  $=0,2+0,588 \times (1-0,2) = 0,670$



**Endereço:**

Rua 8, nº 112

**Quadra:**

08

**Lote:**

04

**Matrícula Imobiliária:**

1.455

**CRI – Comarca:**

1º - Sidrolândia MS



**Tipo de Imóvel:**

Lote Urbano com Construção Residencial

**Dados do Imóvel:**

**Terreno:**

Área: 249,00 m<sup>2</sup>

Frente: 10,00 metros

Profundidade Equivalente: 24,90 metros

Situação: Meio de Quadra

Via: Não Pavimentada

Localização: 03

**Construção:**

Área: 71,39 m<sup>2</sup>

Nº de pavimentos: 01

Padrões Construtivos:

Casa Padrão Simples: 42,39 m<sup>2</sup>

Cobertura / Garagem: 28,00 m<sup>2</sup>

Valor CUPE PINI/m<sup>2</sup>: R\$ 1.129,28

Idade: 40 anos (Vida Útil Restante = 20 anos)

Estado de conservação: Necessitando de Reparos Simples

Fator depreciação:  $= 0,2 + 0,588 \times (1 - 0,2) = 0,670$



**Endereço:**

Rua 8, nº 92

**Quadra:**

08

**Lote:**

02

**Matrícula Imobiliária:**

1.457

**CRI – Comarca:**

1º - Sidrolândia MS



**Tipo de Imóvel:**

Lote Urbano com Construção Residencial

**Dados do Imóvel:**

**Terreno:**

Área: 249,00 m<sup>2</sup>

Frente: 10,00 metros

Profundidade Equivalente: 24,90 metros

Situação: Meio de Quadra

Via: Não Pavimentada

Localização: 03

**Construção:**

Área: 71,39 m<sup>2</sup>

Nº de pavimentos: 01

Padrões Construtivos:

Casa Padrão Simples: 42,39 m<sup>2</sup>

Cobertura / Garagem: 28,00 m<sup>2</sup>

Valor CUPE PINI/m<sup>2</sup>: R\$ 1.129,28

Idade: 40 anos (Vida Útil Restante = 20 anos)

Estado de conservação: Necessitando de Reparos Simples

Fator depreciação: =0,2+0,588 x (1-0,2) = 0,670



**Endereço:**

Rua 8, nº 82

**Quadra:**

08

**Lote:**

01

**Matrícula Imobiliária:**

1.458

**CRI – Comarca:**

1º - Sidrolândia MS



**Tipo de Imóvel:**

Lote Urbano com Construção Residencial

**Dados do Imóvel:**

**Terreno:**

Área: 298,80 m<sup>2</sup>

Frente: 12,00 metros

Profundidade Equivalente: 24,90 metros

Situação: Meio de Quadra

Via: Não Pavimentada

Localização: 03

**Construção:**

Área: 71,39 m<sup>2</sup>

Nº de pavimentos: 01

Padrões Construtivos:

Casa Padrão Simples: 42,39 m<sup>2</sup>

Cobertura / Garagem: 28,00 m<sup>2</sup>

Valor CUPE PINI/m<sup>2</sup>: R\$ 1.129,28

Idade: 40 anos (Vida Útil Restante = 20 anos)

Estado de conservação: Necessitando de Reparos Simples / Importantes

Fator depreciação: =0,2+0,476 x (1-0,2) = 0,581



## 4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, adotamos o **Método Comparativo** para o terreno, com ofertas similares obtidas junto ao mercado imobiliário.

### 4.1. Valor do Metro Quadrado do Terreno:

Para concluirmos pelo valor de terreno nu, procedemos pesquisa na região onde se localiza o imóvel. Nossa pesquisa localizou ofertas de terrenos nas regiões próximas ao Distrito Quebra Coco com valores de oferta entre R\$ 50,00 e R\$ 70,00 o metro quadrado para venda. Aplicando-se fatores de oferta, aplicado à elasticidade das negociações, localização (considerando a localização dos lotes dentro do loteamento) e aproveitamento (fator esquina e meio de quadra), chegou-se ao valor médio de R\$ 60,00 (sessenta reais) por metro quadrado de terreno como o mais adequado para conclusão de seu valor final.

- a) Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator “**OFERTA**”, representado pelo fator de **0,90**, observadas as condições ideais de oferta e procura do imóvel.
- b) Os lotes avaliados possuem localizações diferentes entre si, o que influencia no seu valor final. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator “**LOCALIZAÇÃO**”, calculado da seguinte forma:

**Áreas Localização 01 – Fator 1,00**

**Áreas Localização 02 – Fator 0,95**

**Áreas Localização 03 – Fator 0,90**

**Áreas Localização 04 – Fator 0,85**

- c) **FATOR APROVEITAMENTO:** considerou os lotes de esquina e meio de quadra, com índice 1,10 para aqueles de esquina e 1,00 para os situados em meio de quadra.



#### 4.2. Valor da Construção ( $V_c$ ):

Em nossa vistoria constatamos 38 (trinta e oito) lotes com área construída padrão consistente em residência padrão simples com 48,39 m<sup>2</sup> (quarenta e oito metros quadrados e trinta e nove decímetros quadrados) e 28,00 m<sup>2</sup> (vinte e oito metros quadrados) referente à cobertura de veículos. A idade aparente das construções foi estimada em de 40 (quarenta) anos, com depreciação em estado de conservação regular. Estas construções são originárias da ocupação do Loteamento Quebra Coco através de um projeto residencial padrão, que em alguns lotes sofreram discretos aumentos em sua área original e variam de padrão de conservação caso a caso.

O cálculo do valor da área construída é dado pela seguinte fórmula:

$$V_c = q_c \times A_c \times A_p \times f_{oc}, \text{ sendo:}$$

$V_c$  = valor total da construção pelas suas partes levantadas.

$q_c$  = custo unitário de benfeitoria, onde se estipulou como índice padrão o valor do metro quadrado das construções publicado pela Editora Pini denominado "CUSTOS UNITÁRIOS DE EDIFICAÇÕES", adotando-se os valores publicados no mês de dezembro de 2018 (última publicação), conforme segue:

Uso de Edificação	Campo Grande - R\$/m <sup>2</sup> (*)		
	Global	Material	Mão-de-obra
<b>Habitacional</b>			
Residencial fino (1)	1.920,73	1.246,25	674,48
Residencial médio (2)	1.585,51	1.012,78	572,73
Residencial popular (3)	1.129,98	704,40	425,58
Sobrado popular (11)	1.369,01	867,92	501,09
Prédio com elevador fino (4)	1.622,92	1.085,14	537,78
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	1.600,60	951,63	648,97
Prédio com elevador médio (10)	1.480,95	1.061,33	419,62
Prédio sem elevador médio (5)	1.426,78	945,70	481,08
Prédio sem elevador popular (6)	1.145,12	660,90	484,22
<b>Comercial</b>			
Prédio com elevador fino (7)	1.730,86	1.198,59	532,27
Prédio sem elevador médio (8)	1.694,01	1.070,19	623,81
Clinica Veterinária (14)	1.619,04	1.116,20	502,84
<b>Industrial</b>			
Galpão de uso geral médio (9)	1.433,46	1.071,72	361,74



A partir do metro quadrado das construções, adotamos os coeficientes próprios de cada edificação característica, conforme preconizado no Estudo “Valores de Venda de Edificações”, publicado pela Editora PINI. Para o conjunto de edificações objeto desta avaliação, consideramos o padrão Residencial Popular, com idade de 40 anos e estado de conservação enquadrado na alínea e”e” e “f” do referido estudo (Necessitando de reparos simples a importantes), conforme as tabelas a seguir:

**foc = fator de depreciação pela idade e estado de conservação**, onde foram considerados os seguintes aspectos:

	<b>Estado da Edificação</b>	<b>Depreciação ( % )</b>	<b>Características</b>
<b>Ref.</b>			
<b>a</b>	<b>Nova</b>	<b>0,00</b>	<i>Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.</i>
<b>b</b>	<b>Entre nova e regular</b>	<b>0,32</b>	<i>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 sua aparência.</i>
<b>c</b>	<b>Regular</b>	<b>2,52</b>	<i>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 interna e externa.</i>
<b>d</b>	<b>Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples</b>	<b>8,09</b>	<i>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.</i>
<b>e</b>	<b>Necessitando de Reparos Simples</b>	<b>18,10</b>	<i>Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente revisão do sistema hidráulico e elétrico.</i>
<b>f</b>	<b>Necessitando de Reparos Simples a Importantes</b>	<b>33,20</b>	<i>Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição 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 impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.</i>
<b>g</b>	<b>Necessitando de Reparos Importantes</b>	<b>52,60</b>	<i>Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.</i>
<b>h</b>	<b>Necessitando de Reparos Importantes a Edificação Sem Valor</b>	<b>75,20</b>	<i>Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição da impermeabilização ou do telhado.</i>
<b>i</b>	<b>Sem Valor</b>	<b>100,00</b>	<i>Edificação em estado de ruína.</i>





Ie/Ir*100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000



# Planilha de Avaliação dos Lotes

QUADRO RESUMO DE AVALIAÇÃO  
 LOTES URBANOS  
 LOTEAMENTO QUEBRA COCO  
 SIDROLÂNDIA - MS



VALIENGE CONSULTORIA

Item	Rua	Número	Quadra	Lote	Matrícula Imobiliária	Tipo	Área Terreno M²	Área Construída M²		Valor Área Terreno			Valor Área Construída				VALOR DO IMÓVEL		
								Residência	Cobertura Garagem	Valor M² Terreno	Localização	Esquina	Valor Terreno	Valor R\$ / M² CUPE PINI	Índice Residência	Índice Cobertura		Depreciação	Valor Construção
1	1	22	1	2	1394	Lote Urbano com Constr. Residencial	300,00	42,39	28,00	60,00	1,00	1,00	R\$ 18.000,00	1.129,28	1,00	0,35	0,670	R\$ 39.487,87	R\$ 57.487,87
2	1	32	1	3	1395	Lote Urbano com Constr. Residencial	250,00	42,39	28,00	60,00	1,00	1,00	R\$ 15.000,00	1.129,28	1,00	0,35	0,670	R\$ 39.487,87	R\$ 54.487,87
3	1	52	1	5	1397	Lote Urbano com Constr. Residencial	250,00	42,39	28,00	60,00	1,00	1,00	R\$ 15.000,00	1.129,28	1,00	0,35	0,581	R\$ 34.242,47	R\$ 49.242,47
4	1	62	1	6	1398	Lote Urbano com Constr. Residencial	300,00	42,39	28,00	60,00	1,00	1,00	R\$ 18.000,00	1.129,28	1,00	0,35	0,670	R\$ 39.487,87	R\$ 57.487,87
5	1	72	1	7	1399	Lote Urbano com Constr. Residencial	300,00	42,39	28,00	60,00	1,00	1,10	R\$ 19.800,00	1.129,28	1,00	0,35	0,670	R\$ 39.487,87	R\$ 59.287,87
6	2	71	1	8	1400	Lote Urbano com Constr. Residencial	300,00	42,39	28,00	60,00	1,00	1,10	R\$ 19.800,00	1.129,28	1,00	0,35	0,670	R\$ 39.487,87	R\$ 59.287,87
7	2	61	1	9	1401	Lote Urbano com Constr. Residencial	300,00	42,39	28,00	60,00	0,95	1,00	R\$ 17.100,00	1.129,28	1,00	0,35	0,670	R\$ 39.487,87	R\$ 56.587,87
8	2	51	1	10	1402	Lote Urbano com Constr. Residencial	250,00	42,39	28,00	60,00	0,95	1,00	R\$ 14.250,00	1.129,28	1,00	0,35	0,670	R\$ 39.487,87	R\$ 53.737,87
9	2	41	1	11	1403	Lote Urbano com Constr. Residencial	250,00	42,39	28,00	60,00	0,95	1,00	R\$ 14.250,00	1.129,28	1,00	0,35	0,581	R\$ 34.242,47	R\$ 48.492,47
10	2	21	1	13	1405	Lote Urbano com Constr. Residencial	300,00	42,39	28,00	60,00	0,95	1,00	R\$ 17.100,00	1.129,28	1,00	0,35	0,581	R\$ 34.242,47	R\$ 51.342,47
11	2	11	1	14	1406	Lote Urbano com Constr. Residencial	300,00	42,39	28,00	60,00	0,95	1,00	R\$ 17.100,00	1.129,28	1,00	0,35	0,581	R\$ 34.242,47	R\$ 51.342,47
12	2	12	2	1	1407	Lote Urbano com Constr. Residencial	312,00	42,39	28,00	60,00	0,95	1,10	R\$ 19.562,40	1.129,28	1,00	0,35	0,670	R\$ 39.487,87	R\$ 59.050,27
13	2	22	2	2	1408	Lote Urbano com Constr. Residencial	312,00	42,39	28,00	60,00	0,95	1,10	R\$ 19.562,40	1.129,28	1,00	0,35	0,670	R\$ 39.487,87	R\$ 59.050,27
14	2	32	2	3	1409	Lote Urbano com Constr. Residencial	260,00	42,39	28,00	60,00	0,95	1,00	R\$ 14.820,00	1.129,28	1,00	0,35	0,581	R\$ 34.242,47	R\$ 49.062,47
15	2	52	2	5	1411	Lote Urbano com Constr. Residencial	260,00	42,39	28,00	60,00	0,95	1,00	R\$ 14.820,00	1.129,28	1,00	0,35	0,670	R\$ 39.487,87	R\$ 54.307,87
16	2	72	2	7	1413	Lote Urbano com Constr. Residencial	312,00	42,39	28,00	60,00	0,95	1,10	R\$ 19.562,40	1.129,28	1,00	0,35	0,581	R\$ 34.242,47	R\$ 53.804,87
17	3	61	2	9	1415	Lote Urbano com Constr. Residencial	312,00	42,39	28,00	60,00	0,90	1,00	R\$ 16.848,00	1.129,28	1,00	0,35	0,581	R\$ 34.242,47	R\$ 51.090,47
18	3	51	2	10	1416	Lote Urbano com Constr. Residencial	260,00	42,39	28,00	60,00	0,90	1,00	R\$ 14.040,00	1.129,28	1,00	0,35	0,670	R\$ 39.487,87	R\$ 53.527,87
19	3	31	2	12	1418	Lote Urbano com Constr. Residencial	260,00	42,39	28,00	60,00	0,90	1,00	R\$ 14.040,00	1.129,28	1,00	0,35	0,670	R\$ 39.487,87	R\$ 53.527,87
20	3	21	2	13	1419	Lote Urbano com Constr. Residencial	312,00	42,39	28,00	60,00	0,90	1,00	R\$ 16.848,00	1.129,28	1,00	0,35	0,581	R\$ 34.242,47	R\$ 51.090,47
21	3	11	2	14	1420	Lote Urbano com Constr. Residencial	312,00	42,39	28,00	60,00	0,90	1,10	R\$ 18.532,80	1.129,28	1,00	0,35	0,581	R\$ 34.242,47	R\$ 52.775,27
22	4	0	3	7	1421	Lote Urbano Vago	300,00			60,00	0,85	1,10	R\$ 16.830,00					R\$ 16.830,00	
23	4	0	3	6	1422	Lote Urbano Vago	300,00			60,00	0,85	1,00	R\$ 15.300,00					R\$ 15.300,00	
24	4	0	3	5	1423	Lote Urbano Vago	300,00			60,00	0,85	1,00	R\$ 15.300,00					R\$ 15.300,00	
25	4	0	3	3	1425	Lote Urbano Vago	300,00			60,00	0,85	1,00	R\$ 15.300,00					R\$ 15.300,00	
26	4	0	3	2	1426	Lote Urbano Vago	360,00			60,00	0,85	1,00	R\$ 18.360,00					R\$ 18.360,00	
27	4	0	3	1	1427	Lote Urbano Vago	360,00			60,00	0,85	1,10	R\$ 20.196,00					R\$ 20.196,00	
28	5	61	4	7	1428	Lote Urbano com Constr. Residencial	300,00	42,39	28,00	60,00	0,95	1,10	R\$ 18.810,00	1.129,28	1,00	0,35	0,670	R\$ 39.487,87	R\$ 58.297,87
29	5	31	4	4	1431	Lote Urbano com Constr. Residencial	250,00	42,39	28,00	60,00	0,95	1,00	R\$ 14.250,00	1.129,28	1,00	0,35	0,670	R\$ 39.487,87	R\$ 53.737,87
30	5	21	4	3	1432	Lote Urbano com Constr. Residencial	250,00	42,39	28,00	60,00	0,95	1,00	R\$ 14.250,00	1.129,28	1,00	0,35	0,670	R\$ 39.487,87	R\$ 53.737,87
31	5	0	5	9	1435	Lote Urbano Vago	250,00			60,00	0,85	1,10	R\$ 14.025,00					R\$ 14.025,00	
32	5	0	5	8	1436	Lote Urbano Vago	250,00			60,00	0,85	1,00	R\$ 12.750,00					R\$ 12.750,00	
33	5	0	5	7	1437	Lote Urbano Vago	250,00			60,00	0,85	1,00	R\$ 12.750,00					R\$ 12.750,00	
34	5	0	5	6	1438	Lote Urbano Vago	250,00			60,00	0,85	1,00	R\$ 12.750,00					R\$ 12.750,00	
35	5	121	5	5	1439	Lote Urbano com Constr. Residencial	250,00	42,39	28,00	60,00	0,90	1,00	R\$ 13.500,00	1.129,28	1,00	0,35	0,670	R\$ 39.487,87	R\$ 52.987,87
36	5	101	5	3	1441	Lote Urbano com Constr. Residencial	250,00	42,39	28,00	60,00	0,90	1,00	R\$ 13.500,00	1.129,28	1,00	0,35	0,581	R\$ 34.242,47	R\$ 47.742,47
37	5	91	5	2	1442	Lote Urbano com Constr. Residencial	250,00	42,39	28,00	60,00	0,90	1,00	R\$ 13.500,00	1.129,28	1,00	0,35	0,581	R\$ 34.242,47	R\$ 47.742,47
38	5	81	5	1	1443	Lote Urbano com Constr. Residencial	300,00	42,39	28,00	60,00	0,90	1,10	R\$ 17.820,00	1.129,28	1,00	0,35	0,581	R\$ 34.242,47	R\$ 52.062,47
39	6	0	4	1	1434	Lote Urbano Vago	397,50	42,39	28,00	60,00	1,00	1,10	R\$ 26.235,00					R\$ 26.235,00	
40	8	12	7	1	1444	Lote Urbano com Constr. Residencial	323,70	42,39	28,00	60,00	1,00	1,10	R\$ 21.364,20	1.129,28	1,00	0,35	0,581	R\$ 34.242,47	R\$ 55.606,67
41	8	22	7	2	1445	Lote Urbano com Constr. Residencial	249,00	42,39	28,00	60,00	1,00	1,00	R\$ 14.940,00	1.129,28	1,00	0,35	0,581	R\$ 34.242,47	R\$ 49.182,47
42	8	32	7	3	1446	Lote Urbano com Constr. Residencial	249,00	42,39	28,00	60,00	1,00	1,00	R\$ 14.940,00	1.129,28	1,00	0,35	0,581	R\$ 34.242,47	R\$ 49.182,47
43	8	42	7	4	1447	Lote Urbano com Constr. Residencial	249,00	42,39	28,00	60,00	0,95	1,00	R\$ 14.193,00	1.129,28	1,00	0,35	0,581	R\$ 34.242,47	R\$ 48.435,47
44	8	52	7	5	1448	Lote Urbano com Constr. Residencial	249,00	42,39	28,00	60,00	0,90	1,00	R\$ 13.446,00	1.129,28	1,00	0,35	0,581	R\$ 34.242,47	R\$ 47.688,47
45	8	62	7	6	1449	Lote Urbano com Constr. Residencial	298,80	42,39	28,00	60,00	0,90	1,10	R\$ 17.748,72	1.129,28	1,00	0,35	0,581	R\$ 34.242,47	R\$ 51.991,19
46	8	0	8	9	1450	Lote Urbano Vago	298,80			60,00	0,85	1,10	R\$ 16.762,68					R\$ 16.762,68	
47	8	0	8	8	1451	Lote Urbano Vago	249,00			60,00	0,85	1,00	R\$ 12.699,00					R\$ 12.699,00	
48	8	0	8	7	1452	Lote Urbano Vago	249,00			60,00	0,85	1,00	R\$ 12.699,00					R\$ 12.699,00	
49	8	0	8	6	1453	Lote Urbano Vago	249,00			60,00	0,85	1,00	R\$ 12.699,00					R\$ 12.699,00	
50	8	122	8	5	1454	Lote Urbano com Constr. Residencial	249,00	42,39	28,00	60,00	0,90	1,00	R\$ 13.446,00	1.129,28	1,00	0,35	0,670	R\$ 39.487,87	R\$ 52.933,87
51	8	112	8	4	1455	Lote Urbano com Constr. Residencial	249,00	42,39	28,00	60,00	0,90	1,00	R\$ 13.446,00	1.129,28	1,00	0,35	0,581	R\$ 34.242,47	R\$ 47.688,47
52	8	92	8	2	1457	Lote Urbano com Constr. Residencial	249,00	42,39	28,00	60,00	0,90	1,00	R\$ 13.446,00	1.129,28	1,00	0,35	0,670	R\$ 39.487,87	R\$ 52.933,87
53	8	82	8	1	1458	Lote Urbano com Constr. Residencial	298,80	42,39	28,00	60,00	0,90	1,10	R\$ 17.748,72	1.129,28	1,00	0,35	0,670	R\$ 39.487,87	R\$ 57.236,59
<b>TOTAL</b>																	<b>R\$ 2.249.916,80</b>		

**Grau de Fundamentação do Laudo:**

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653-2 da ABNT, temos o seguinte demonstrativo:

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto á todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas fornecidas por terceiros	3
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida	2
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50	2
<b>TOTAL DE PONTOS</b>					<b>15</b>

Graus	III	II	I
<b>Pontos Mínimos</b>	<b>15</b>	<b>9</b>	<b>6</b>
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3,5 e 6, com os demais no mínimo no Grau II	Item 3,5 e 6 no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

**Total de pontos: 15 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)**



## **5. ENCERRAMENTO**

Encerramos o presente laudo de avaliação com 69 (sessenta e nove) páginas digitadas somente no anverso, além de 01 (um) anexo que complementa as conclusões aqui relatadas.

O presente laudo foi assinado eletronicamente e sua autenticidade poderá ser verificada no site <http://www.documentoeletronico.com.br/validar-documentos.asp> através do código **CH941-XJHLH-ZSPWT-BXIPK**.

**São Paulo, 16 de janeiro de 2019.**

**FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA**  
Arquiteta  
CAU N° 55.782-0

**MARCELO SARNELLI LEMOS**  
Sócio Diretor  
VALIENGE CONSULTORIA LTDA.  
CNPJ 11.129.545/0001-19



VALIENGE CONSULTORIA

# **ANEXO 01**

## **PLANTA OFICIAL DO LOTEAMENTO QUEBRA COCO SIDROLÂNDIA MS**

