RESUMO DA AVALIAÇÃO

Avenida Boiadeira, 5.017 · Lote 17 | Quadra 01 | Loteamento Residencial Ovídio · Residencial Ovídio
Aparecida do Taboado/MS · 79572-578

MATRÍCULA 18.227
EMISSÃO 18/11/2026 · VALIDADE 12 MESES

ZAHAV Soluções em Avaliações

VALOR DE MERCADO

R$624.804,74

R$287,04/m² · faixa de ±5% entre R$ 593.564,51 e R$ 656.044,98

VALOR JUSTO (20,0%)

R$ 499.843,80

Venda em prazo razoável

LIQUIDAÇÃO FORÇADA (40,0%)

R$ 374.882,85

Venda compulsória / garantia

O IMÓVEL EM 5 DADOS

TERRENO	EDIFICAÇÃO NÃO AVERBADA	EDIFICAÇÃO AVERBADA
293,040	1	0

PADRÃO	EDIFICAÇÃO TOTAL
Regional: Médio	210,820

PONTOS DE ATENÇÃO

Indícios de contaminação	**NÃO**
Risco de alagamento	**BAIXO**
Risco de deslizamento	**BAIXO**
Absorção de mercado	**LONGO PRAZO**
Curso de água	**NÃO**

LEITURA DO AVALIADOR

Imóvel de possível colocação no mercado devido a suas características, localização e infraestrutura. Localizado numa avenida pavimentada com asfalto em boas condições de conservação e uso, em uma região de padrão construtivo Médio, próximo ao acesso da Rodovia BR-158 (aproximadamente 4,9 km) e aproximadamente 2,1 km até o centro comercial, administrativo e de serviços da cidade de Aparecida do Taboado - MS.

Trata-se de um Terreno Urbano com área total de 293,040 m², localizado na Avenida Boiadeira, 5.017, Bairro Residencial Ovídio, na cidade de Aparecida do Taboado - MS, posicionado em meio de quadra, terreno plano, limpo, em área livre de alagamentos.

Considerando que a avaliação foi realizada por meio de vistoria remota/via satélite, e diante da impossibilidade de verificação presencial direta das benfeitorias na data de referência deste laudo, foram utilizadas, como elemento auxiliar de análise, as informações constantes no laudo de terceiros encaminhado pela cooperativa, especialmente no que se refere ao registro fotográfico e à caracterização física da edificação.

INFRAESTRUTURA DA REGIÃO

Rede Abast. Água · Rede de Esgoto · Rede Energia · Rede Telefônica · Coleta de Lixo · Escolas · Supermercados · Centro Comercial · Postos de Combust. · Agências Bancárias · Agência Correios

COORDENADAS

-20.097479571781918, -51.10245840811521

Resumo executivo gerado automaticamente a partir da avaliação completa, que permanece o documento oficial e integral para todos os fins legais.

ZAHAV SOLUÇÕES EM AVALIAÇÕES
engenharia@zahavavaliadora.com.br

RESUMO DA AVALIAÇÃO

Avenida Boiadeira, 5.017 · Lote 17 | Quadra 01 | Loteamento Residencial Ovídio · Residencial Ovídio

Aparecida do Taboado/MS · 79572-578

MATRÍCULA 18.227

EMISSÃO 18/11/2026 · VALIDADE 12 MESES

ZAHAV Soluções em Avaliações

COMO CHEGAMOS AO VALOR

QTD DE AMOSTRAS	MÉDIA	FATOR DE CORREÇÃO
6	287,04	1,000

PARTES ENVOLVIDAS

SOLICITANTE/INSTITUIÇÃO FINANCEIRA

SICOOB PRIMAVERA

0660035006800

SOLICITANTE/PARTE

MIX CONSTRUTORA E SERVICOS LTDA

CNPJ 17.276.786/0001-77

Resumo executivo gerado automaticamente a partir da avaliação completa, que permanece o documento oficial e integral para todos os fins legais.

ZAHAV SOLUÇÕES EM AVALIAÇÕES
engenharia@zahavavaliadora.com.br

TIPO DE IMÓVEL

☑ URBANO	☑ TERRENO	☐ CASA GEMINADA	☐ VAGA DE GARAGEM	☐ GALPÃO
☐ RURAL	☐ COMERCIAL	☐ SÍTIO / CHÁCARA	☐ CONDOMÍNIO FECHADO	☐ INDÚSTRIA
☐ RESIDENCIAL	☐ APARTAMENTO	☐ SOBRADO	☐ SALA COMERCIAL	

INFORMAÇÕES GERAIS

SOLICITANTE/COOPERATIVA

COOPERATIVA	SICOOB PRIMAVERA
NOME	GISLAINE
CNPJ	05.241.619/0001-01
EMAIL	4345.AJUIZAMENTO@SICOOB.COM.BR
TELEFONE	65 98173 8843

SOLICITANTE/ASSOCIADO

NOME	MIX CONSTRUTORA E SERVICOS LTDA
CPF/CNPJ	17.276.786/0001-77
TELEFONE	-

IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

MATRÍCULA	18.227				
ENDEREÇO	AVENIDA BOIADEIRA	**Nº**	5.017		
COMPLEMENTO	LOTE 17 | QUADRA 01 | LOTEAMENTO RESIDENCIAL OVÍDIO				
BAIRRO	RESIDENCIAL OVÍDIO				
CIDADE	APARECIDA DO TABOADO	**UF**	MS	**CEP**	79572-578
PROTOCOLO	902.751.531				
CHAMADO CLIENTE					

RESULTADO DA AVALIAÇÃO

GERAL

VALOR DE MERCADO:	R$ 624.804,74	(SEISCENTOS E VINTE E QUATRO MIL E OITOCENTOS E QUATRO REAIS E SETENTA E QUATRO CENTAVOS)
TERRENO:	**ÁREA REF. (M²)**: 293,040	**R$/M²:** 287,04
EDIFICAÇÃO NÃO AVERBADA:	**ÁREA REF. (M²)**: 210,820	**R$/M²:** -2.564,70

VALOR JUSTO: 499.843,80 QUATROCENTOS E NOVENTA E NOVE MIL E OITOCENTOS E QUARENTA E TRÊS REAIS E OITENTA CENTAVOS

VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA:	374.882,85	(TREZENTOS E SETENTA E QUATRO MIL E OITOCENTOS E OITENTA E DOIS REAIS E OITENTA E CINCO CENTAVOS)

REL. VALOR JUSTO/MERCADO: 20,0%

REL. LÍQ. FORÇADA/MERCADO: 40,0%

VALIDADE DO LAUDO : 12 MESES

QUAL A FINALIDADE DESTE DOCUMENTO

O parecer é solicitado pelas instituições financeiras na avaliação de bens concedidos em forma de fiança ou penhor, alienação fiduciária ou hipoteca, nos casos em que, além do valor de mercado, seja mensurado o valor de liquidação compulsória ou venda forçada do imóvel.

CONHEÇA A METODOLOGIA UTILIZADA

Fundamentação legal
Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é elaborado com fundamento no art. 3º da Lei nº 6.530/1978, que atribui ao corretor de imóveis a competência para opinar quanto à comercialização imobiliária. Observa a Resolução COFECI nº 1.066/2007, que regulamenta o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e o Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, e o Ato Normativo COFECI nº 001/2011, que define os requisitos mínimos do parecer. Observa também o Ato Normativo nº 033/2004 do CRECI-SC, que estabelece normas para a emissão de avaliações de imóveis em Santa Catarina.

Competência do corretor de imóveis
O art. 3º da Lei nº 6.530/1978, que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, atribui a esse profissional, além da intermediação imobiliária, a competência para opinar quanto à comercialização imobiliária. Com base nessa atribuição, a Resolução COFECI nº 1.066/2007 permite a todo corretor de imóveis regularmente inscrito no CRECI elaborar o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, documento em que apresenta, com base em critérios técnicos, a análise de mercado destinada a determinar o valor de comercialização de um imóvel.

Metodologia
Este parecer adota o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, em que o valor do imóvel é identificado pela comparação com imóveis semelhantes, ofertados ou negociados na mesma região, em data próxima à da vistoria. A partir dos valores unitários dos imóveis pesquisados, foram consideradas as diferenças entre eles e o imóvel avaliado, como localização, área, padrão, estado de conservação e condição de oferta, por meio de fatores de ajuste que valorizam ou desvalorizam o resultado. O valor de mercado corresponde ao valor unitário assim ajustado, aplicado à área do imóvel avaliado, na data de referência indicada neste parecer.

Imóveis com construções
Quando a pesquisa não reúne imóveis construídos semelhantes em número suficiente para a comparação direta, o valor é composto em duas parcelas. O terreno é avaliado pela comparação com terrenos semelhantes, na forma descrita acima. As construções e benfeitorias são estimadas pelo custo de reposição, a partir do Custo Unitário Básico (CUB/m²) divulgado pelo Sinduscon do estado para o padrão construtivo correspondente, ajustado às características da edificação e depreciado pelo critério de Ross-Heidecke, conforme idade aparente, vida útil e estado de conservação. O valor do imóvel resulta da soma das duas parcelas.

Alcance do parecer
Este parecer limita-se à opinião do corretor de imóveis sobre o valor de mercado do imóvel, formada a partir da pesquisa de mercado e da vistoria. Quando há construções, o custo de reposição estimado pelo CUB serve apenas como referência para a participação delas no valor de mercado, sem orçamento de obra. O parecer não contempla análises de engenharia, cálculo estrutural, identificação ou diagnóstico de patologias, nem o Levantamento de Indícios de Contaminação (LIC). Quando o caso exigir análises dessa natureza, deve ser contratado profissional legalmente habilitado, com emissão de Laudo e da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

DESTAQUES E PILARES

- **Imparcialidade:** o corretor responsável não tem inclinação pessoal em relação às partes ou à matéria, nem interesse, presente ou futuro, no imóvel avaliado ou na operação a que este parecer se destina.
- **Independência:** a opinião sobre o valor foi formada livremente, com base nos dados de mercado pesquisados e na vistoria, e os honorários não dependem do valor concluído.
- **Método:** foi utilizado o método mais adequado aos dados disponíveis, com pesquisa de mercado e ajuste das diferenças entre os imóveis pesquisados e o imóvel avaliado.
- **Limitações do método:** o resultado depende da quantidade e da qualidade dos dados disponíveis na data da pesquisa. Preços de oferta podem diferir dos preços efetivamente praticados, e as informações de anúncios e de documentos de terceiros foram consideradas verdadeiras. O valor reflete as condições de mercado na data de referência e pode mudar com o tempo ou com alterações no imóvel.
- **Responsabilidade:** a avaliação e todas as conclusões deste parecer são de responsabilidade do corretor de imóveis que o subscreve.

PREMISSAS

- A análise se baseia na matrícula e nos demais documentos fornecidos pelo solicitante, considerados verdadeiros. Não houve pesquisa de títulos nem levantamento topográfico.
- Para efeito desta avaliação, o imóvel foi considerado livre de ônus, gravames e restrições que afetem sua comercialização, salvo o que estiver registrado neste parecer. Quem utilizar o valor deve levar essa hipótese em conta.
- As restrições do Plano Diretor, do zoneamento municipal e ambientais foram consideradas na medida em que constam dos documentos analisados ou foram observadas na vistoria.
- O imóvel foi avaliado para o seu uso atual, sem considerar mudança de destinação, salvo o que estiver registrado neste parecer.
- O imóvel foi considerado livre de contaminação, salvo o que estiver registrado nas Observações sobre o entorno.

OBJETO DO PARECER

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE APARECIDA DO TABOADO - MS

Avenida Presidente Vargas, nº 3.154 - Vila Barbosa - CEP: 79576-004 - Tel.: 67 99247-5657
Gustavo José Werneck
Oficial de Registro Interino

CNM: 063248.2.0018227-55

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
APARECIDA DO TABOADO - ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

MATRÍCULA	FICHA	
18.227	1	20 de setembro de 2012

IMÓVEL: Do título protocolado sob nº 42.968, em 31 de julho de 2012.-.-.-

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE APARECIDA DO TABOADO - MS

Avenida Presidente Vargas, n° 3.154 - Vila Barbosa - CEP:79576-004 - Tel.: 67 99247-5657
Gustavo José Werneck
Oficial de Registro Interino

CNM: 063248.2.0018227-55

SILVA, com a ciência de seu esposo **Wisley Correa da Silva; AGROFER FERRAMENTAS E PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob n.°15.750.518/0001-10, com sede na Avenida Presidente Vargas, n.°3.330, Vila Barbosa, em Aparecida do Taboado/MS; **FORTE LIDER FERRAMENTAS E PARAFUSOS LTDA,** inscrita no CNPJ/MF sob n.°11.546.236/0001-44, com sede na Avenida São Cristóvão, Vila São Luiz, em Aparecida do Taboado/MS; e, **MIX CONSTRUTORA E SERVIÇOS LTDA,** inscrita no CNPJ/MF sob n.°17.276.786/0001-77, com sede na Rua Ponta Porã, n.° 1.397, Espatodia, em Chapadão do Sul/MS; à credora **COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO CENTRO NORTE DOS ESTADOS DE MATO GROSSO E MATO GROSSO DO SUL - SICOOB UNIÃO MT/MS**, com sede na Rua J - n.° 6, Residencial Concadoro, em Cuiabá/MT, inscrita no CNPJ/MF sob n.°03.326.347/0001-08, através Instrumento Particular de Abertura de Limite de Crédito, com pacto adjeto de Alienação Fiduciária, com as seguintes características: VALOR DO LIMITE TOTAL DE CRÉDITO: **R$475.000,00**. PRAZO DE VIGÊNCIA: **até 06.12.2033**. ENCARGOS REMUNERATÓRIOS: com Taxa mínima de 1,00% e máxima de 25%, ENCRAGOS MORATÓRIOS: com Taxa mínima de 1,00% e máxima de 1,00%, MULTA POR INADIMPLENTO: com Taxa mínima de 2,00% e máxima de 2,00%, VENCIMENTO DO LIMITE: **06.12.2023**. Demais cláusulas constantes no título ora registrado.-.-.-

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE APARECIDA DO TABOADO - MS

Avenida Presidente Vargas, nº 3.154 - Vila Barbosa - CEP:79576-004 - Tel.: 67 99247-5657
Gustavo José Werneck
Oficial de Registro Interino

CERTIFICO que a presente fotocópia confere com a matrícula original de **nº.: 18227** e que, nos termos do disposto artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973, tem valor de certidão. O referido é verdade e da fé. **Aparecida do Taboado-MS, em 05 de novembro de 2026.** SELO nº **AMO37080-805-NOR.**

JOSÉ COELHO DE CAMPOS JUNIOR
Escrevente autorizado

Acesse o site http://www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaselos.php para visualizar a autenticidade desta certidão.

EMOLUMENTOS..:	R$	41,03
FUNJECC 10%..:	R$	4,10
FUNADEP 6%...:	R$	2,46
FUNDE-PGE 4%.:	R$	1,64
FEADMP 10%...:	R$	4,10
ISS.....:	R$	0,00
SELOS.....:	R$	2,18
TOTAL.....:	R$	55,51

Pedido de certidão nº: 49628

Controle: 120472

Página: 0003/0003

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/YWGAX-4P9BN-9PYJA-CRPLH.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: YWGAX-4P9BN-9PYJA-CRPLH

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

José Coelho de Campos Junior (CPF 043.782.081-56)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/YWGAX-4P9BN-9PYJA-CRPLH

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/YWGAX-4P9BN-9PYJA-CRPLH.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

☑ URBANO	☑ TERRENO	☐ CASA GEMINADA	☐ VAGA DE GARAGEM	☐ GALPÃO
☐ RURAL	☐ COMERCIAL	☐ SÍTIO/CHÁCARA	☐ CONDOMÍNIO FECHADO	☐ INDÚSTRIA
☐ RESIDENCIAL	☐ APARTAMENTO	☐ SOBRADO	☐ SALA COMERCIAL	

INFORMAÇÕES GERAIS

IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

MÁTRICULA	18.227	**INSCR. MUNIC**	-	**GEORREF.**	○ SIM	◉ NÃO
CRI	OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE APARECIDA DO TABOADO - MS					
ENDEREÇO	AVENIDA BOIADEIRA			**N°**	5.017	
COMPLEM.	LOTE 17 | QUADRA 01 | LOTEAMENTO RESIDENCIAL OVÍDIO					
BAIRRO	RESIDENCIAL OVÍDIO	**CIDADE**	APARECIDA DO TABOADO	**UF**	MS	
CEP	79572-578	**COORDENADAS**	-20.097479571781918, -51.10245840811521			

IMÓVEL URBANO (TERRENO/EDIFICAÇÃO)

ÁREA TOTAL TERRENO	293,040				
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (M²)	210,820	**ÁREA AVERBADA (M²)**	0,000		
EDIFICAÇÃO AVERBADA	☐ SIM	☑ NÃO	☐ PARCIAL	**ÁREA NÃO AVERBADA (M²)**	210,820

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	☐ QUADRADO	☐ ESQUINA	☐ FORTE DECLIVE	☐ APP'S/MATA NATIVA
	☑ IRREGULAR	☐ ACIDENTADO	☐ FORTE ACLIVE	☐ VEGETAÇÃO
	☑ PLANO	☐ LEVE DECLIVE	☐ RESERVA LEGAL	☐ RETANGULAR
	☐ LEVE ACLIVE	☐ ENCRAVADO	☐ TRIANGULAR	☑ LIMPO
CARACTERÍSTICAS EXTERNAS	☑ ASFALTO	☐ ATERRADO	☑ MEIO FIO	☐ TAPUMES
	☑ CALÇADAS	☐ MOURÕES CIMENTO	☐ LAJOTAS	☐ SEM PAVIMENTAÇÃO
	☐ PAVER	☐ CALÇAMENTO	☐ TAIPA DE PEDRAS	☐ GRADES DE SEGURANÇA
	☐ BRITADO	☐ MURADO	☐ CERCADO	☐ ARAME FIOS
	☐ ESTRUTURA METÁLICA			
SUPERFÍCIE DO SOLO	☑ SECO	☐ ÚMIDO	☐ ALAGADIÇO	
	☐ BANHADO	☐ ARENOSO	☐ ARGILOSO	
PADRÃO REGIONAL	☐ BAIXO	☑ MÉDIO	☐ ALTO	

SITUAÇÃO	☐ DESOCUPADO	☐ OCUPADO	☐ ALUGADO	
	☐ ABANDONADO	☐ TOMBADO	☑ OUTROS	
VOCAÇÃO DE USO	☐ RESIDENCIAL	☐ COMERCIAL	☐ INDUSTRIAL	☑ OUTROS
	☐ RURAL	☐ EMPRESARIAL	☐ SERVIÇO	
CONFRONTANTES		☑ LADO DIREITO	☑ LADO ESQUERDO	
		☐ FRENTE	☑ FUNDOS	
TEM CONDIÇÕES PARA HABITABILIDADE?		☐ SIM	☐ NÃO	☑ INCONCLUSIVO
RODOVIAS DE ACESSO		BR-158	**CIDADES VIZINHAS**	PARANAÍBA - MS | SANTA FÉ DO SUL - SP
VICIOS APARENTES				
ABSORÇÃO DE MERCADO		☐ CURTO PRAZO	☐ MÉDIO PRAZO	☑ LONGO PRAZO
RISCO DE ALAGAMENTO		☑ BAIXO	☐ MÉDIO	☐ ALTO
RISCO DESLIZ. DE TERRA		☑ BAIXO	☐ MÉDIO	☐ ALTO
INFRAESTRUTURA DA REGIÃO		☑ REDE ABAST. ÁGUA	☑ REDE DE ENERGIA	☑ CENTRO COMERCIAL
		☑ REDE DE ESGOTO	☑ REDE TELEFÔNICA	☑ POSTOS DE COMBUSTÍVEL
		☑ COLETA DE LIXO	☑ ESCOLAS	☐ SHOPPING CENTER
		☑ SUPERMERCADO	☑ AGÊNCIA CORREIOS	☑ AGÊNCIA BANCÁRIAS

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Imóvel de possível colocação no mercado devido a suas características, localização e infraestrutura. Localizado numa avenida pavimentada com asfalto em boas condições de conservação e uso, em uma região de padrão construtivo Médio, próximo ao acesso da Rodovia BR-158 (aproximadamente 4,9 km) e aproximadamente 2,1 km até o centro comercial, administrativo e de serviços da cidade de Aparecida do Taboado - MS.

IMÓVEL URBANO

Trata-se de um Terreno Urbano com área total de 293,040 m², localizado na Avenida Boiadeira, 5.017, Bairro Residencial Ovídio, na cidade de Aparecida do Taboado - MS, posicionado em meio de quadra, terreno plano, limpo, em área livre de alagamentos.

OBSERVAÇÕES

- **Considerando que a avaliação foi realizada por meio de vistoria remota/via satélite, e diante da impossibilidade de verificação presencial direta das benfeitorias na data de referência deste laudo, foram utilizadas, como elemento auxiliar de análise, as informações constantes no laudo de terceiros encaminhado pela cooperativa, especialmente no que se refere ao registro fotográfico e à caracterização física da edificação.**
- **A presente avaliação foi realizada com base em imagens de satélite e registros do Street View, sendo a imagem mais recente datada de Fevereiro de 2026. Diante disso, não é possível confirmar, com total precisão, a permanência das edificações analisadas ou eventuais alterações ocorridas no imóvel desde então. Para uma análise mais precisa e aderente à realidade atual do imóvel, recomenda-se a realização de vistoria in loco atualizada.**
- Todo e qualquer tipo de alterações/benfeitorias, afetará diretamente no valor da avaliação, valorizando ou depreciando o bem.
- Edificações não averbadas possuem dimensões aproximadas.
- Para fins de avaliação, não são considerados móveis planejados e avulsos, instalação elétrica e qualquer equipamento eletroeletrônico.

IMÓVEL NÃO AVERBADO

ITEM		DIMENSÃO (M²)
1	EDIFICAÇÃO SEM ACESSO	210,820

OBSERVAÇÕES SOBRE O ENTORNO

ITEM			
INDÍCIOS VISUAIS DE CONTAMINAÇÃO DO SOLO	☐ SIM	☑ NÃO	☐ INCONCLUSIVO
NASCENTES OU CURSO DE ÁGUA NO IMÓVEL OU NO ENTORNO	☐ SIM	☑ NÃO	☐ INCONCLUSIVO
ATIVIDADES POTENCIALMENTE POLUIDORAS NO IMÓVEL OU NO ENTORNO, INCLUSIVE DESATIVADAS	☐ SIM	☑ NÃO	☐ INCONCLUSIVO

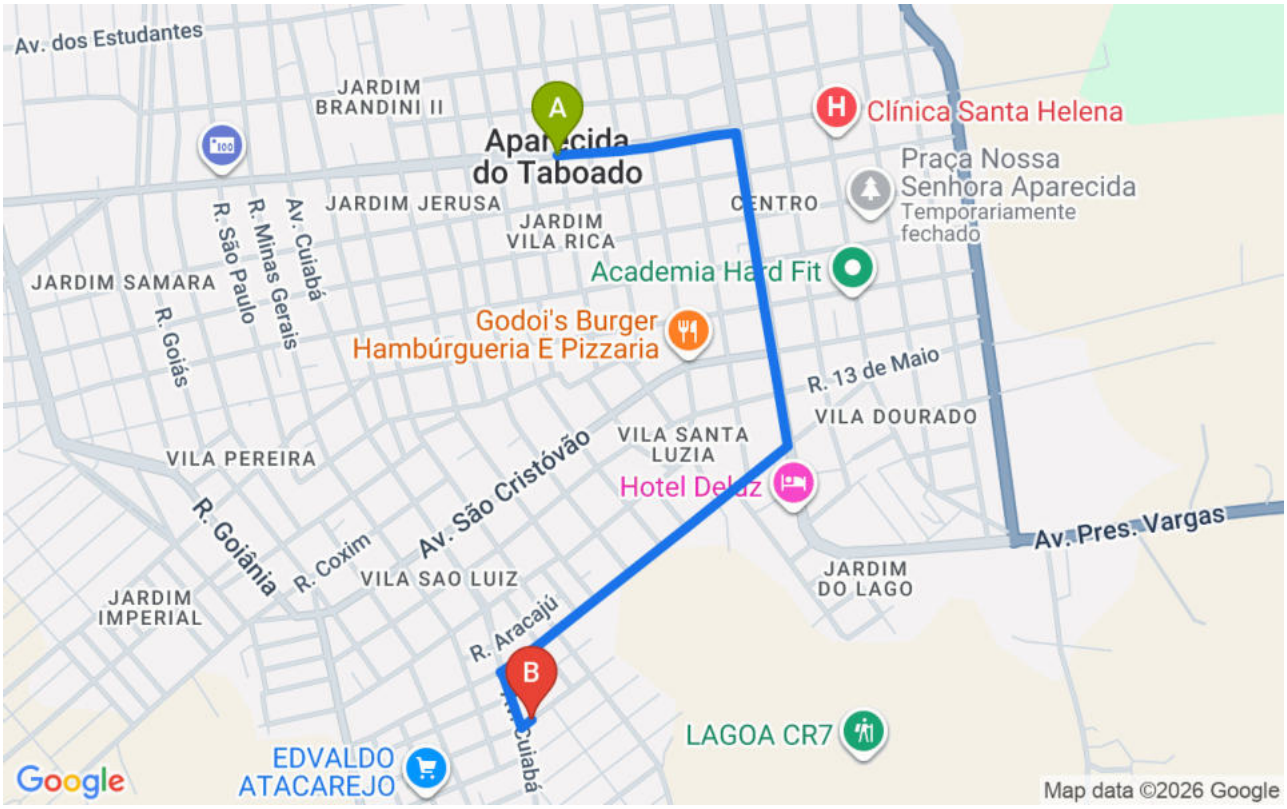
As observações deste quadro decorrem da vistoria visual do imóvel e de seu entorno imediato e das informações e documentos fornecidos pelo solicitante. Não constituem diagnóstico ambiental, laudo de engenharia nem perícia de contaminação.

SOBRE A LOCALIZAÇÃO E DELIMITAÇÕES DO IMÓVEL:




Matrícula 18.227
Cursos de água
Image © 2026 Airbus


Aparecida do Taboado
Matrícula 18.227



Distância do centro da cidade até o imóvel: 2,1 km

MEMORIAL DE CÁLCULO

QUADRO AMOSTRAL	IMÓVEL URBANO						
01	BAIRRO	RESIDENCIAL OVÍDIO	VALOR R$	43.000,00	ÁREA (M²)	250,000	
	FONTE	https://www.facebook.com/groups/aparecidadotaboado.ms/posts/2139980786419291/					
02	BAIRRO	APARECIDA DO TABOADO - MS	VALOR R$	300.000,00	ÁREA (M²)	930,000	
	FONTE	https://www.imobiliariataboado.com.br/imovel/terreno-aparecida-do-taboado-930-m/TE0073-TABQ					
03	BAIRRO	APARECIDA DO TABOADO - MS	VALOR R$	75.000,00	ÁREA (M²)	390,000	
	FONTE	https://www.imobiliariataboado.com.br/imovel/terreno-aparecida-do-taboado-390-m/TE0045-TABQ					
04	BAIRRO	APARECIDA DO TABOADO - MS	VALOR R$	80.000,00	ÁREA (M²)	264,000	
	FONTE	https://www.imobiliariataboado.com.br/imovel/terreno-aparecida-do-taboado-264-m/TE0065-TABQ					
05	BAIRRO	APARECIDA DO TABOADO - MS	VALOR R$	100.000,00	ÁREA (M²)	360,000	
	FONTE	https://www.imobiliariataboado.com.br/imovel/terreno-aparecida-do-taboado-360-m/TE0071-TABQ					
06	BAIRRO	APARECIDA DO TABOADO - MS	VALOR R$	150.000,00	ÁREA (M²)	330,000	
	FONTE	https://www.imobiliariataboado.com.br/imovel/terreno-aparecida-do-taboado-330-m/TE0021-TABQ					

VALORES PESQUISADOS

Nº	BAIRRO	R$	ÁREA (M²)	R$/M²
01	RESIDENCIAL OVÍDIO	43.000,00	250,000	172,00
02	APARECIDA DO TABOADO - MS	300.000,00	930,000	322,58
03	APARECIDA DO TABOADO - MS	75.000,00	390,000	192,31
04	APARECIDA DO TABOADO - MS	80.000,00	264,000	303,03
05	APARECIDA DO TABOADO - MS	100.000,00	360,000	277,78
06	APARECIDA DO TABOADO - MS	150.000,00	330,000	454,55

VALOR TOTAL	1.722,25
MÉDIA ARITMÉTICA	287,04
DESVIO PADRÃO (+20%)	344,45
DESVIO PADRÃO (-20%)	229,63

DESVIO PADRÃO

Nº	BAIRRO	R$	ÁREA (M²)	R$/M²
01	RESIDENCIAL OVÍDIO	43.000,00	250,000	172,00
02	APARECIDA DO TABOADO - MS	300.000,00	930,000	322,58
03	APARECIDA DO TABOADO - MS	75.000,00	390,000	192,31
04	APARECIDA DO TABOADO - MS	80.000,00	264,000	303,03
05	APARECIDA DO TABOADO - MS	100.000,00	360,000	277,78
06	APARECIDA DO TABOADO - MS	150.000,00	330,000	454,55

VALOR TOTAL	1.722,25
MÉDIA ARITMÉTICA	287,04

ÁREA IMÓVEL AVALIANDO	VALOR ANTES DO AJUSTE
293,040	84.114,69

FATOR CORREÇÃO	VALOR FINAL AVALIADO
1,000	84.114,69

EDIFICAÇÃO NÃO AVERBADA 1

CUB REFERENCIAL	**ABNT NBR 12.721-2006**	
2.699,69	Outubro/2026	
METRAGEM EDIFICAÇÃO	**FATOR DE CORREÇÃO (NBR 14.653-1)**	
210,820	1,10	
TOTAL CUSTO EDIFICAÇÃO	R$ 626.063,51	
FATORES DE CORREÇÃO		
VALOR DE MERCADO (M²)	R$ 2.564,70	0,864
CUB + 10%	R$ 2.969,66	
VALOR DA EDIFICAÇÃO		
R$ 540.690,05		

VALOR DO IMÓVEL

TERRENO URBANO				
TIPO	**ÁREA REF. (M²)**	**VALOR (R$/M²)**	**VALOR TOTAL R$**	**VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA R$**
TERRENO	293,040	R$ 287,04	R$ 84.114,69	R$ 50.468,81
TOTAIS			R$ 84.114,69	R$ 50.468,81

EDIFICAÇÃO NÃO AVERBADA				
TIPO	**ÁREA REF. (M²)**	**VALOR (R$/ M²)**	**VALOR TOTAL R$**	**VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA R$**
EDIFICAÇÃO	210,820	-2.564,70	-540.690,05	-
TOTAIS		210,820	-	-

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO
R$ 624.804,74 (SEISCENTOS E VINTE E QUATRO MIL E OITOCENTOS E QUATRO REAIS E SETENTA E QUATRO CENTAVOS)

Conclusão
Com base na pesquisa de mercado, na vistoria e nos ajustes descritos na metodologia, conclui-se que o valor de mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, na data de referência, é:

VALOR DO IMÓVEL (R$)	624.804,74 (SEISCENTOS E VINTE E QUATRO MIL E OITOCENTOS E QUATRO REAIS E SETENTA E QUATRO CENTAVOS)
VARIAÇÃO (%)	±5,00
VALOR MÍNIMO (R$)	593.564,51 (QUINHENTOS E NOVENTA E TRÊS MIL E QUINHENTOS E SESSENTA E QUATRO REAIS E CINQUENTA E UM CENTAVOS)
VALOR MÁXIMO (R$)	656.044,98 (SEISCENTOS E CINQUENTA E SEIS MIL E QUARENTA E QUATRO REAIS E NOVENTA E OITO CENTAVOS)
DESCONTO P/ VALOR JUSTO (%)	20,0
VALOR P/ VALOR JUSTO (R$)	499.843,80 (QUATROCENTOS E NOVENTA E NOVE MIL E OITOCENTOS E QUARENTA E TRÊS REAIS E OITENTA CENTAVOS)
DESCONTO P/ VENDA FORÇADA (%)	40,0
VALOR P/ VENDA FORÇADA (R$)	374.882,85 (TREZENTOS E SETENTA E QUATRO MIL E OITOCENTOS E OITENTA E DOIS REAIS E OITENTA E CINCO CENTAVOS)

INFORMAÇÕES DO PERITO AVALIADOR

PERITO AVALIADOR	DOUGLAS BATISTA MARIA
TÍTULO PROFISSIONAL	PERITO AVALIADOR
REGISTRO CRECI Nº	38253F
REGISTRO CNAI Nº	32014

INFORMAÇÕES DA EMPRESA

RAZÃO SOCIAL	ZAHAV TEC LTDA
CNPJ	41.945.200/0001-02

DOUGLAS BATISTA MARIA:05667442957
Assinado de forma digital por DOUGLAS BATISTA MARIA:05667442957
Dados: 2026.11.24 16:58:38 -03'00'

DOUGLAS BATISTA MARIA
CRECI N° 38253F - CNAI N° 32014

ZAHAV TEC LTDA:41945200000102
Assinado de forma digital por ZAHAV TEC LTDA:41945200000102
Dados: 2026.11.24 16:58:47 -03'00'

ZAHAV TEC LTDA
CNPJ Nº 41.945.200/0001-02

Joinville, 24 de novembro de 2026