



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Campo Grande
9ª Vara Cível

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo nº: 0001155-65.1999.8.12.0001/01

Classe: Cumprimento de Sentença

Autor: Unimed Campo Grande/MS Cooperativa de Trabalho Médico Ltda

Requerido: Adilson de Oliveira

Mandado nº 001.2024/098921-0

Aos 04 de janeiro de 2025, em cumprimento ao r. mandado, com observância das formalidades legais, procedi a **CONSTATAÇÃO** do bem imóvel abaixo relacionado:

DESCRIÇÃO:

Lote de terreno determinado sob nº 22 da quadra 28 do Jardim Aeroporto nesta cidade, com área total de 433,95 m², registrado sob a matrícula 139.664 do 1º C.R.I. de Campo Grande/MS.

CARACTERÍSTICAS:

O terreno está de frente para a rua Araiões, esquina com a rua Wanderley Pavão. É murado em uma lateral e nos fundos por iniciativa dos lotes lindeiros. Não é calçado. Possui como benfeitoria uma edificação em alvenaria, ostentando o nº 9 na fachada. A área construída é de **77,00 m²**, conforme registrado no site **Simgeo** (<https://simgeocidadao.campogrande.ms.gov.br/>).

Toda a casa é coberta com telhas de amianto. É rebocada por fora, com a pintura em estado regular. Não foi possível verificar o interior da construção. A edificação necessita de reparos, entre simples e importantes.

É servida por asfalto, energia elétrica, iluminação pública e água encanada. Não foi possível descobrir quem são os moradores, que segundos vizinhos, estão viajando sem previsão de retorno.



REGISTRO FOTOGRÁFICO:



Fachada



Vista lateral



Vista dos fundos

AVALIAÇÃO:

Terreno:

Comparando os preços atualmente praticados na região, encontrei o valor médio de R\$ 410,00 o metro quadrado. Pelo que **AVALIEI** o terreno supracitado em **R\$ 178.000,00 (Cento e Setenta e Oito Mil Reais)**.

Avaliação Expedita – Nível de precisão "C" – Método do Custo e Comparativo de dados de Mercado com Homogeneização por Fatores.

Fontes: Info Imóveis e pesquisas no entorno.

Benfeitorias:

R\$ 47.000,00 (Quarenta e Sete Mil Reais) a edificação.

Método Evolutivo - considerando o CUB Sinduscon/MS Desonerado, de janeiro de 2025, para residência unifamiliar R-1 padrão baixo, de R\$ 1571,11 multiplicado pela área construída, e aplicando o índice de depreciação correspondente.

Fonte: CUB Sinduscon/MS

Perfazendo a avaliação do imóvel, o total de:

R\$ 225.000,00 (DUZENTOS E VINTE E CINCO MIL REAIS)

Do que, para constar, lavrei o presente, que é assinado eletronicamente por mim e que dou fé.

Campo Grande-MS, 16 de fevereiro de 2025.

Ricardo Januário da Silva
Analista Judiciário
(assinado por certificação digital)



CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO

MÊS: JANEIRO DE 2025

CUB DESONERADO - Disposto no artigo 7º da Lei 12.546/11

"Os valores do Custo Unitário Básico (CUB/m²) presentes nesta tabela foram calculados e divulgados para atender ao disposto no artigo 7º da Lei 12.546/11, alterado pela Lei 12.844/13 que trata, entre outros, da desoneração da folha de pagamentos na Construção Civil. E são referentes ao mês de **JANEIRO DE 2025**.

Eles somente podem ser utilizados pelas empresas do setor da Construção Civil cuja atividade principal (assim considerada aquela de maior receita auferida ou esperada) esteja enquadrada nos grupos 412, 432, 433 e 439 da CNAE 2.0.

Salienta-se que eles não se aplicam às empresas do setor da Construção Civil cuja atividade principal esteja enquadrada no grupo 411 da CNAE 2.0 (incorporação de empreendimentos imobiliários).

A metodologia de cálculo do CUB/m² desonerado é a mesma do CUB/m² e obedece ao disposto na Lei 4.591/64 e na ABNT NBR 12721:2006. A diferença diz respeito apenas ao percentual de encargos sociais incidentes sobre a mão de obra. O cálculo do CUB/m² desonerado não considera a incidência dos 20% referentes a previdência social, assim como a s suas reincidências."

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		
Projeto	R\$/m²	var.% mês
R-1	1.571,11	0,15%
PP-4	1.545,33	0,39%
R-8	1.486,43	0,31%
PIS	1.098,26	0,55%

PADRÃO NORMAL		
Projeto	R\$/m²	var.% mês
R-1	1.808,29	0,20%
PP-4	1.792,95	0,23%
R-8	1.584,27	0,26%
R-16	1.543,05	0,25%

PADRÃO ALTO		
Projeto	R\$/m²	var.% mês
R-1	2.260,32	0,11%
R-8	1.915,78	0,25%
R-16	2.068,36	0,21%

CUB/M² - R8-N = R\$1.584,27

VAR. MENSAL	0,26%
Mão de obra	0,00%
Material	0,48%
Despesas Administr.	0,00%
Equipamentos	0,00%

CUSTO TOTAL	100,00%	1.584,27
Mão de obra (encargos 134,39 %)	42,07%	666,47
Material	54,17%	858,26
Despesas Administrativas	3,04%	48,23
Equipamentos	0,71%	11,31

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS

CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		
Projeto	R\$/m²	var.% mês
CAL - 8	1.888,63	0,13%
CSL - 8	1.608,52	0,10%
CSL - 16	2.162,17	0,24%

PADRÃO ALTO		
Projeto	R\$/m²	var.% mês
CAL - 8	2.018,59	0,12%
CSL - 8	1.760,55	0,08%
CSL - 16	2.360,41	0,21%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

Projeto	R\$/m²	var.% mês
RP1Q	1.534,29	0,13%
GI	883,91	0,06%

SIGLAS

R-1: Residência Unifamiliar
PP-4: Prédio Popular
R-8: Residência Multifamiliar
R-16: Residência Multifamiliar
PIS: Projeto de Interesse Social

SIGLAS

RPQ1: Residência Popular
CAL-8: Comercial Andares Livres
CSL-8: Comercial Salas e Lojas
CSL-16: Comercial Salas e Lojas
GI: Galpão Industrial

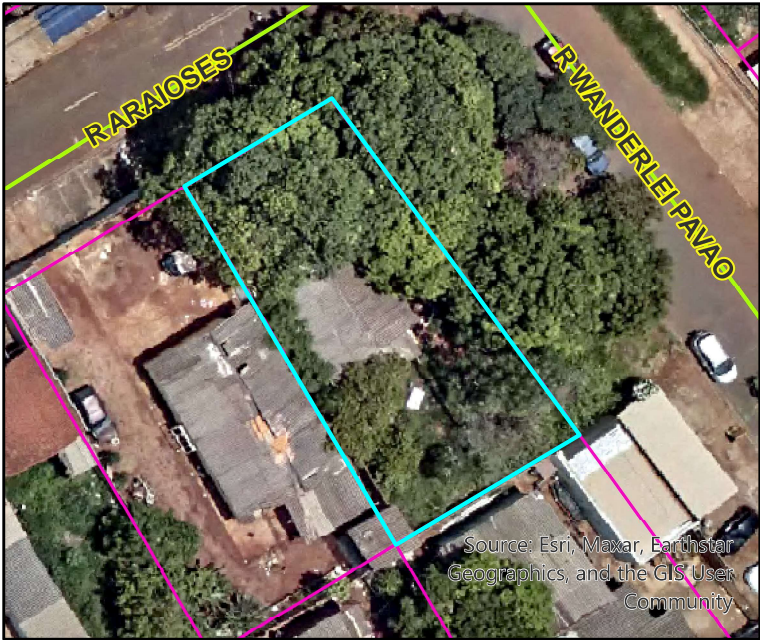




FICHA IMOBILIÁRIA CIDADÃO

Data e hora de emissão: 16/02/2025 9:00:22 PM

Localização do Imóvel



Localização do Lote

QUADRA	00028
LOTE	00022
TAMANHO DA TESTADA	12,60
NÚMERO DE TESTADAS	2
FRENTE	DUAS
TOPOGRAFIA	PLANO
PEDOLOGIA	NORMAL
POSIÇÃO	NORMAL
CARACTERÍSTICA DO LIMITE	NORMAL
ÁREA DO TERRENO	433,95
ÁREA DO LOTE	433,95

Informações da Quadra

CIDADE	CAMPO GRANDE
BAIRRO	POPULAR
PARCELAMENTO	JARDIM AEROPORTO
REGIÃO	IMBIRUSSU
LIMPEZA	Não
PAVIMENTAÇÃO	Sim
REDE ELÉTRICA	Sim
COLETIVO	Não

MEIO FIO	Sim
REDE TELEFÔNICA	Não
COLETA LIXO	Sim
ÁGUA	Sim
ESGOTO	Sim
ILUMINAÇÃO PÚBLICA	Sim
CALÇADA	Não

Informações do Imóvel

LOGRADOURO	RUA ARAIOSES	BAIRRO	POPULAR
NÚMERO DE PORTA	000007	CIDADE	Campo Grande
COMPLEMENTO		UF	MS



VENDA

Terreno em frente ao mercado

DADOS DO IMÓVEL

ID: 608556

Tipo	Terreno
Cidade/UF	Campo Grande - MS
Bairro	Jardim Aeroporto
Endereço	R. Tupaciguara, 525

VALOR TOTAL: R\$ 280.000,00

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Terreno 15 x 30, 450 m².



CONTATO COM O ANUNCIANTE

Glauber Riekstins Amorim

CRECI: 7294

Av. Madri, 23 - Vila Alba - Campo Grande / MS

Anunciante do Infoimóveis desde 03/2010

* O Infoimóveis não se responsabiliza pelas informações e fotos contidas neste anúncio, sendo todas elas única e exclusivamente de responsabilidade do anunciante.

INFOIMÓVEIS - Todos os direitos reservados

Sites parceiros: SHOPCAR - BR HOSPEDAGEM



VENDA

Terreno no asfalto com 15 metros de frente - localização ...

DADOS DO IMÓVEL

ID: 596280

Tipo	Terreno
Cidade/UF	Campo Grande - MS
Bairro	Jardim Aeroporto
Área total	450,00 m²

R\$ 244,44/m²

VALOR TOTAL:

R\$ 110.000,00

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- Asfalto
- Muro

Terreno de 450 m², murado em U, amplo.

OBSERVAÇÕES

No Jd. Aeroporto, localização privilegiada, próximo a escola e principais avenidas do bairro, preço imperdível, excelente oportunidade. Bem localizado.



CONTATO COM O ANUNCIANTE



Rafael Trindade

CRECI: 9009

Rua Sacramento, 320 - bl. A - apto. 508 - São Francisco - Campo Grande / MS

Anunciante do Infoimóveis desde 05/2017

* O Infoimóveis não se responsabiliza pelas informações e fotos contidas neste anúncio, sendo todas elas única e exclusivamente de responsabilidade do anunciante.

INFOIMÓVEIS - Todos os direitos reservados

Sites parceiros: SHOPCAR - BR HOSPEDAGEM



VENDA

Dois terrenos juntos na avenida



DADOS DO IMÓVEL

ID: 602998

Tipo	Terreno
Cidade/UF	Campo Grande - MS
Bairro	Jardim Aeroporto
Endereço	Av. José Barbosa Rodrigues
Área total	860,15 m²
IPTU	R\$ 1.189,95

R\$ 441,78/m²

VALOR TOTAL:

R\$ 380.000,00

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- Água
- Asfalto

Dois terrenos no asfalto, com água, energia e esgoto. Quadra 23, lote 7A com 446,74 m² e lote 8A com 413,41 m², totalizando 860,15m².

OBSERVAÇÕES

Ideal para comércio ou construção de casas. Situado na av. José Barbosa Rodrigues com Antônio Petengil.

CONTATO COM O ANUNCIANTE



Albina Rezzieri

CRECI: 3180

Rua Eduardo Santos Pereira, 1518 - Sala 111 - Vila Célia - Campo Grande / MS

Anunciante do Infoimóveis desde 07/2005

* O Infoimóveis não se responsabiliza pelas informações e fotos contidas neste anúncio, sendo todas elas únicas e exclusivamente de responsabilidade do anunciante.

INFOIMÓVEIS - Todos os direitos reservados

Sites parceiros: **SHOPCAR - BR HOSPEDAGEM**



VENDA

Casa no Jardim Aeroporto

DADOS DO IMÓVEL

ID: 449185

Tipo	Casa-Térrea
Cidade/UF	Campo Grande - MS
Bairro	Jardim Aeroporto
Área total	480,00 m²

VALOR TOTAL: R\$ 210.000,00

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- Água
- Muro
- Sala de TV
- 1 Quarto
- 1 Wc social
- Árvores frutíferas
- Despensa
- Lavanderia
- Asfalto
- Rede elétrica
- 1 Suíte
- 1 Varanda
- 8 Vaga(s) de garagem
- Cozinha
- Lavabo

Possui 56m² com 1 quarto mais 1 suíte e 2 banheiros, cozinha, sala, varanda na frente, casa forrada de pvc no teto. Terreno 16x30 = 480m².

OBSERVAÇÕES

A casa está localizado no bairro Jardim Aeroporto. Na lateral possui uma área gourmet com lavabo e despensa. Terreno possui muitas arvores frutíferas, ótimo para lazer e moradia e investimento.



CONTATO COM O ANUNCIANTE

Vanda Maria Vilela de Almeida

CRECI: 1913

Rua Jerusalém, 695 - Vila Palmira - Campo Grande / MS

Anunciante do Infoimóveis desde 09/2006

* O Infoimóveis não se responsabiliza pelas informações e fotos contidas neste anúncio, sendo todas elas única e exclusivamente de responsabilidade do anunciante.

INFOIMÓVEIS - Todos os direitos reservados

Sites parceiros: SHOPCAR - BR HOSPEDAGEM



Esse documento é uma cópia digitalizada por RICARDO JANUARIO DA SILVA, liberado nos autos em 18/02/2025 às 17:18. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001155-65.1999.8.12.0001 e código 7by52DKi.



VENDA

Casa ampla com espaço de terreno

DADOS DO IMÓVEL

ID: 590598

Tipo	Casa-Térrea
Cidade/UF	Campo Grande - MS
Bairro	Jardim Aeroporto
Endereço	Av. Pôr do Sol
Área total	690,00 m²
Área construída	134,00 m²

R\$ 2.611,94/m²

VALOR TOTAL:

R\$ 350.000,00

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- Água
- Calçada
- Muro
- Sala de estar
- 1 Suíte
- 1 Varanda
- Canil
- Despensa
- Asfalto
- Esgoto
- Rede elétrica
- Sala de jantar
- 2 Quarto(s)
- 1 Wc social
- Cozinha

Sala, cozinha em ilha com bancada em pedra, despensa, 1 suíte, 2 quartos, banheiro social, varanda coberta. Casa inacabada faltando apenas o forro, cômodos amplos com excelente espaço de terreno. Conta com terreno extra na lateral da casa já murado separadamente.

OBSERVAÇÕES

Agende sua visita. Excelente oportunidade para investimento.



CONTATO COM O ANUNCIANTE

Silvéria Imobiliária
CRECI: 12932-J
Av. Julio de Castilho, 486 - Vila Sobrinho - Campo Grande / MS

Anunciante do Infoimóveis desde 06/2006

* O Infoimóveis não se responsabiliza pelas informações e fotos contidas neste anúncio, sendo todas elas única e exclusivamente de responsabilidade do anunciante.

INFOIMÓVEIS - Todos os direitos reservados

Sites parceiros: SHOPCAR - BR HOSPEDAGEM