

Data da vistoria

23/06/2022

Prestadora

Galache

Inspetor

Sérgio José de Sousa

Local da vistoria

Rua do Seminário, 686 - Lote 2 Quadra 2 - Jardim Seminário - Campo Grande - MS - 79118051

O endereço do local divergiu do endereço do pedido?

Não

RESUMO

AVALIAÇÃO

01 - Valor de avaliação para efeito de garantia

R\$ 192.000,00

02 - Liquidez

 Normal

03 - Tipo de imóvel

 Casa

04 - Terreno

| Área (m ²) | Valor unitário (R\$/m ²) | Valor parcial (R\$) |
|------------------------|--------------------------------------|---------------------|
| 378 | 508,01 | 192.027,73 |

05 - Área construída averbada

| Área (m ²) | Valor unitário (R\$/m ²) | Valor parcial (R\$) |
|------------------------|--------------------------------------|---------------------|
| 0 | 0 | 0 |

06 - Área não averbada

| Área (m ²) | Valor unitário (R\$/m ²) | Valor parcial |
|------------------------|--------------------------------------|---------------|
| 205 | 890,48 | 182.547,52 |

07 - Discriminação de valores

| Valor terreno | Valor de área averbada | Valor de área não averbada |
|---------------|------------------------|----------------------------|
| 192.027,73 | 0 | 182.547,52 |

08 - Avaliação do imóvel (Somatório de valor de terreno e benfeitorias)

R\$ 375.000,00

09 - O imóvel pode ser aceito como garantia?

 Sim

10 - Assinatura do avaliador (com nº de CREA)

| Assinatura |
|------------------------------------|
| Tales R. S. Galache - 5060563873/D |

RELATÓRIO DE VISTORIA

IMPLANTAÇÃO

01 - Vocação de Uso

 Residencial

02 - Tipo de implantação

 Isolado

03 - Tipo de via

 Terciária (baixo fluxo/residencial)

04 - Numeração predial constatada no local

686

05 - Implantação

 Centralizado

06 - Medida estimada de frente de testada (m)

12

07 - Área de terreno (m²)

378

08 - Ocupação

 Ocupado pelo proprietário

REGIÃO

01 - Selecione os serviços contidos em um raio aproximado de 500 metros

- Transporte público
- Comércio
- Coleta de lixo
- Lazer
- Escola
- Hospital
- Banco

02 - Selecione a infraestrutura da rua do imóvel

- Rede de água
- Rede de energia
- Rede de esgoto
- Rede de telefone
- Pavimentação
- Iluminação
- Rede pluvial

03 - Padrão predominante dos imóveis na região

 Médio

04 - Disponibilidade de estacionamento

 Média

05 - Densidade habitacional

 Média

06 - Perspectiva de valorização

 Média

MODULAÇÃO

01 - Sala de estar

1

02 - Sala de Jantar

0

03 - Lavabo

0

04 - Cozinha

2

05 - Área de serviço

2

06 - Dormitório

3

07 - Banheiro social

2

08 - Suíte

0

09 - Banheiro suíte

0

10 - Dormitório de serviço

0

11 - Banheiro de serviço

0

12 - Varanda/sacada

2

13 - Closet

0

14 - Área técnica

0

15 - Observação e particularidades da modulação

Na data da vistoria identificamos que o imóvel possui características multifamiliares (como apresentado nas ilustrações anexadas no presente trabalho), porém possui apenas um medidor de energia e um hidrômetro para o abastecimento do imóvel por inteiro.

Identificamos também que parte do imóvel esta em obra.

16 - Tipo de piso de área seca

 Cerâmico

17 - Tipo de esquadria (janelas)

 Madeira

18 - Tipo de forro

 Madeira

19 - Padrão de acabamento interno

 Baixo

20 - Estado de conservação interna

 Ruim

21 - Tipo de fachada

 Concreto aparente

22 - Face de insolação

 Oeste

23 - Idade aparente

30

24 - Constatou-se alguma patologia na unidade?

 Sim

25 - Descreva a patologia observada

No momento da vistoria identificamos diversas manchas de umidade e fissuras aparentes.

BENFEITORIAS E EQUIPAMENTOS**01 - Vagas cobertas**

0

02 - Vagas descobertas

2

03 - Utilidades do imóvel**04 - Observações relevantes sobre o imóvel****INFORMAÇÕES NORMATIVAS****01 - Contatou-se área não averbada ligada a unidade?** Sim**02 - Estimativa de área não averbada (m²)**

205

03 - Observações de área não averbada

A matrícula do imóvel não informa a área construída, e o IPTU consta 124,80, porém em medições realizadas in loco constatamos áreas de aproximadamente 205,00 m².

04 - Metodologia Evolutivo**05 - Verificações estatísticas**

| Limite de intervalo amostral | Desvio padrão | Coefficiente de variação | Campo de arbítrio |
|------------------------------|---------------|--------------------------|-------------------|
| -16,58 até 16,58 | 109,87 | 0,216 | -20,00 até 20,00 |

06 - Valor da garantia para efeito de leilão

230.400,00

07 - Valor do imóvel para efeito de leilão

450.000,00

08 - Observações sobre a documentação**09 - O imóvel apresenta condições plenas de habitabilidade?** Sim**10 - Qual o tipo de infraestrutura de saneamento do lote?**

Rede de tratamento de esgoto e de abastecimento e distribuição de água.

11 - Observou-se corpo d'água em torno das delimitações do terreno? Não**12 - Observou-se fragmento de bosque ou APP dentro do perímetro do terreno?** Não**13 - Há postos de gasolina nas proximidades do imóvel avaliando?** Sim

14 - Há cemitérios nas proximidades do imóvel avaliando?

Não

15 - Percebeu-se risco sócio-ambiental no terreno do imóvel?

Não



LOGRADOURO



FACHADA DO AVALIANDO



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA DO AVALIANDO



MEDIDOR DE ENERGIA



HIDRÔMETRO



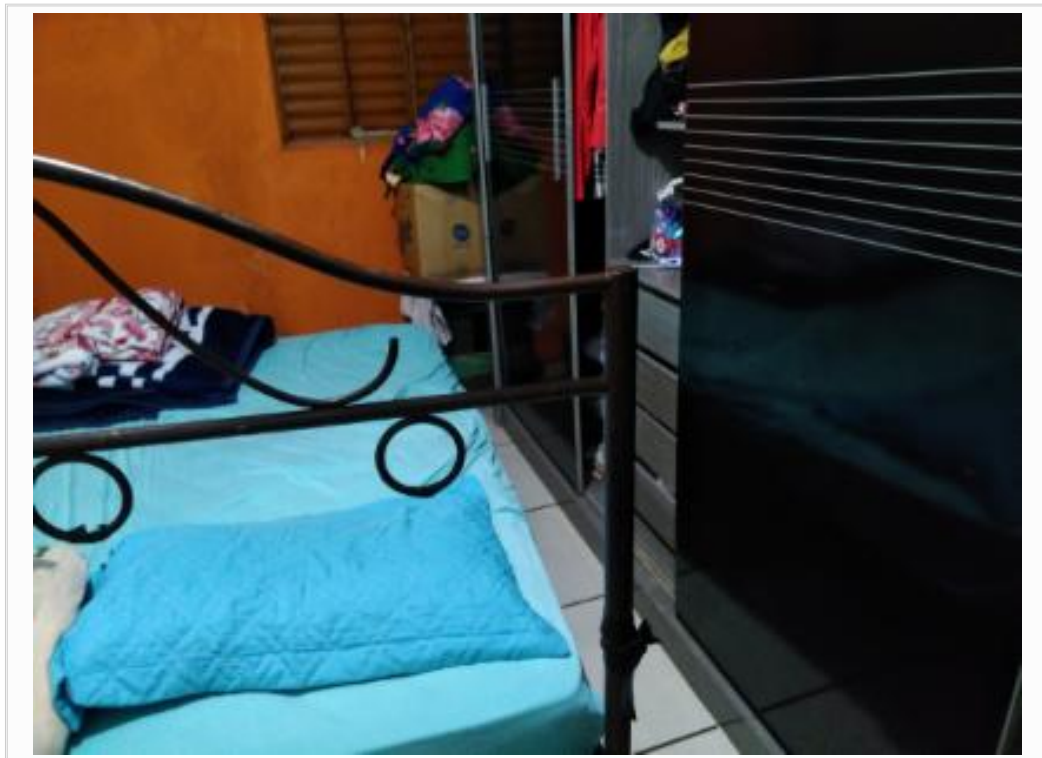
ÁREA DE SERVIÇO/VARANDA (CASA 01)



SALA DE ESTAR (CASA 01)



COZINHA (CASA 01)



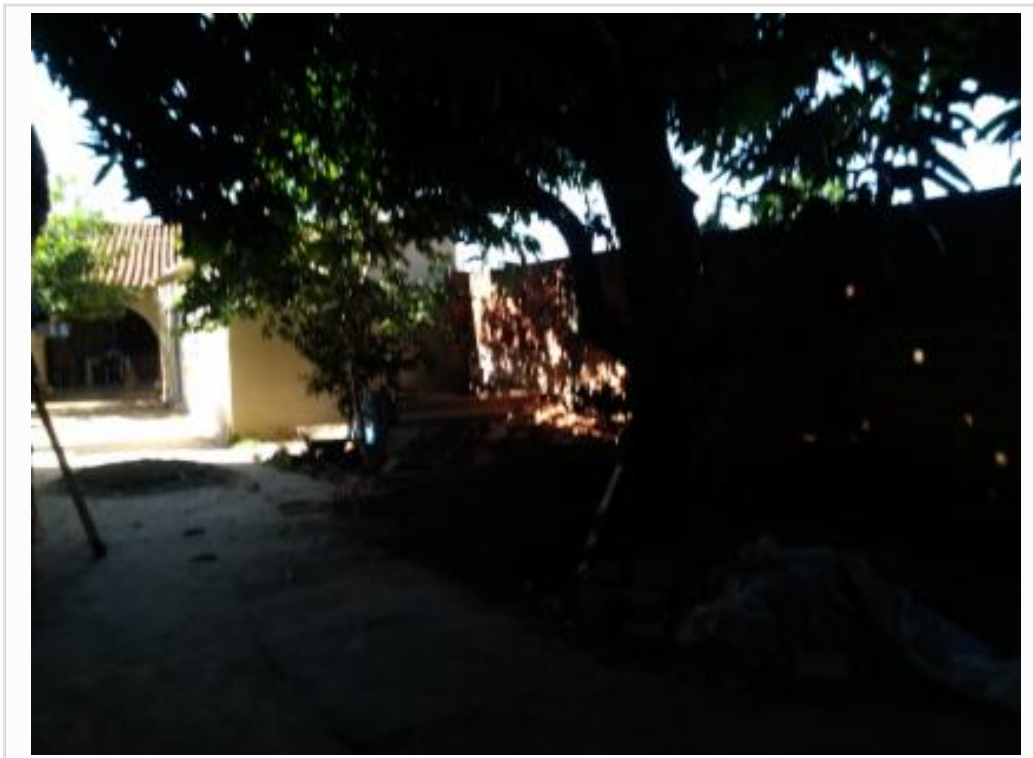
DORMITÓRIO 01 (CASA 01)



BANHEIRO SOCIAL (CASA 01)



DORMITÓRIO 02 (CASA 01)



QUINTAL



QUINTAL



QUINTAL



QUINTAL



QUINTAL



QUINTAL



VISTA INTERNA DA OBRA



VISTA INTERNA DA OBRA



VISTA INTERNA DA OBRA



VISTA INTERNA DA OBRA



VISTA INTERNA DA OBRA



VISTA INTERNA DA OBRA



VISTA INTERNA DA OBRA



CASA 02



ÁREA DE SERVIÇO/VARANDA (CASA 02)



COZINHA (CASA 02)



DORMITÓRIO (CASA 02)



BANHEIRO SOCIAL (CASA 02)



ANOMALIAS



ANOMALIAS



ANOMALIAS



ANOMALIAS



ANOMALIAS



ANOMALIAS