

**LAUDO DE AVALIAÇÃO - FRAÇÃO IDEAL**

Solicitante:	ALEX APARECIDO AMARAL LAURINDO	CNPJ/CPF:	037.654.391-42		
Endereço real do local:	Rua Dona Valentina Delfino	N°:	138		
Complemento:	Un. 01	Condomínio:	Residencial Village Cerejeiras	CEP:	79014-200
Bairro:	Jardim das Cerejeiras	Construtora:			
Cidade:	Campo Grande	UF:	MS		
VALOR AVALIADO:	Valor por m ²	Uso do Imóvel	Atesta a Garantia?	Possui Habitabilidade?	
R\$ 320.000,00	R\$5.530,87	RESIDENCIAL	SIM	SIM	

DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel avaliado:	CASA EM CONDOMÍNIO		
O imóvel avaliado é composta de quantas matrículas:	1	Primeira habitação?	Sim
Cartório de registro da(s) matrícula(s):	5ºCRI de Campo Grande/ MS		

Atenção para o lançamento da(s) Matrículas, suas frações e valores na aba indicada para este fim

DETALHAMENTO DO IMÓVEL EDIFICAÇÃO PRINCIPAL - FRAÇÃO IDEAL

Áreas conforme Matrícula (se não constar inserir "Não Informado)		Áreas privativas ponderadas e aferidas in loco			
Área Total Construída:	92,91 m ²	Área total Privativa:	57,86 m ²		
Área Total Privativa:	57,86 m ²	Área Coberta Padrão:	57,86 m ²		
Área Total de Terreno:		Área padrão diferente ou descoberta:	0,00 m ²		
Área de Testada:		Coefficiente adotado para área diferenciada:	0		
Estado de Conservação:	Bom	Área total ponderada edificação principal	57,86 m ²		
Total de Dormitórios:	2	Qtos destes dormitórios são Suites?	0	Padrão de acabamento:	Normal
Total de Banhos sociais considerar lavabo(s) e desconsiderando as suites:			1	Qualificação de DCE	Não Possui

Descreva abaixo o imóvel vistoriado caso os campos acima sejam insuficientes para descreve-lo:
Sala, cozinha, área de serviço, banheiro social e 02 dormitórios.

DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO

Imóvel encontra-se em condomínio?	Sim	Estrutura de Serviços do Condomínio:	Bom
Estado de conservação áreas comuns:	Bom	Valor mensal taxa de condomínio:	
Elevador(es) por Bloco/Torre		Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos:	

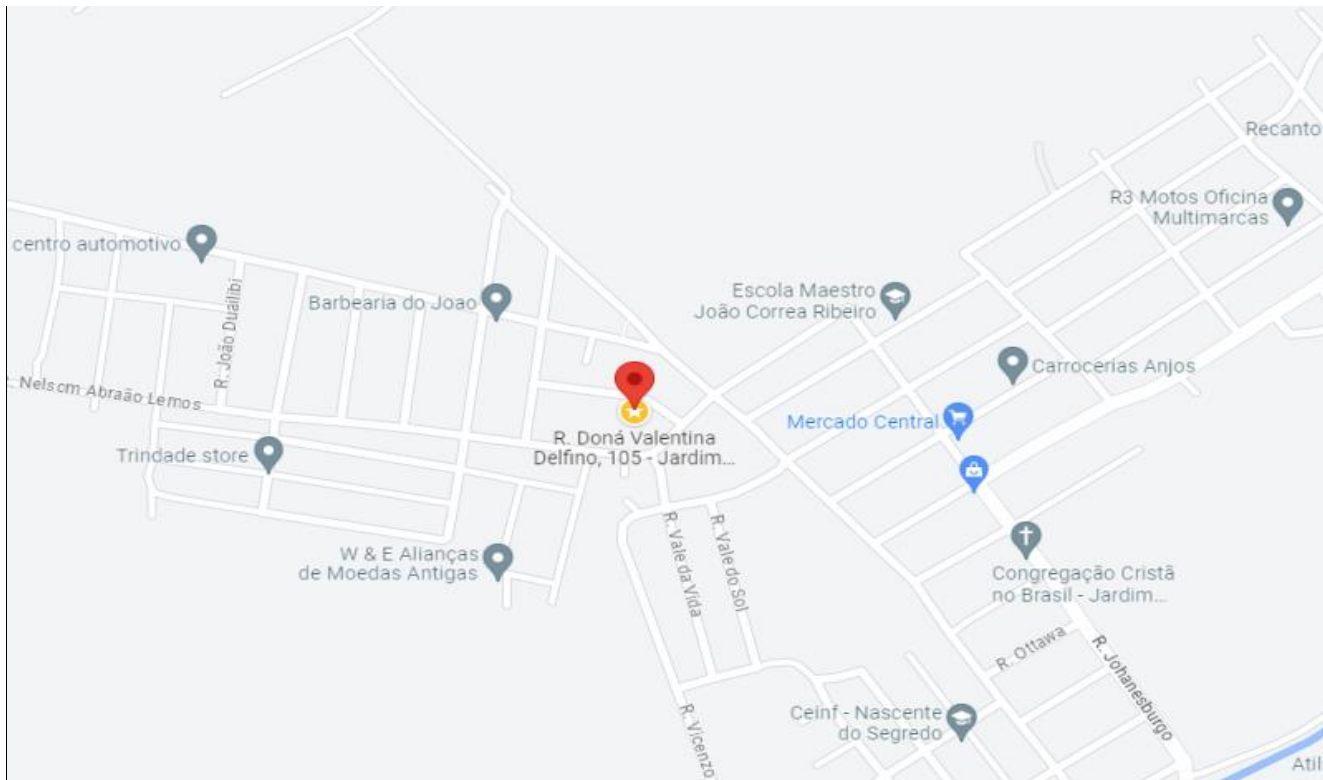
SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA IMÓVEIS EM USO COMERCIAL

Atividade comercial exercida no local:		Extintores?		Hidrantes?		Sprinklers?	
Tempo de exercício no local							

RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	MMDC	Precisão:	II	Fundamentação:	II
Nome:	Tales R. S. Galache				
CREA:	5060563873-D				
Empresa:	Galache Engenharia Ltda.	Agencia Solicitante	Ianka Santos - São Paulo - SP		
Data:	segunda-feira, 16 de outubro de 2023				

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



FOTO INDICAÇÃO NUMERAÇÃO PREDIAL



FOTO RUA VISÃO À ESQUERDA

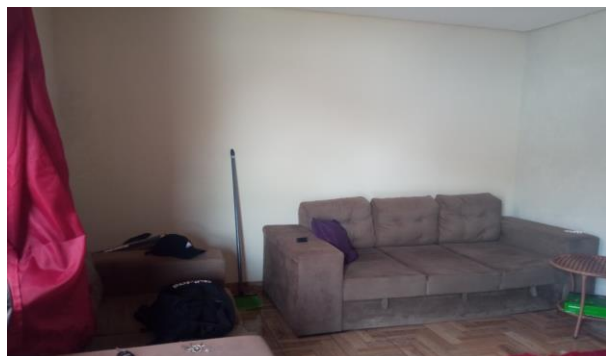


FOTO RUA VISÃO À DIREITA

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: ENTRADA DO IMÓVEL



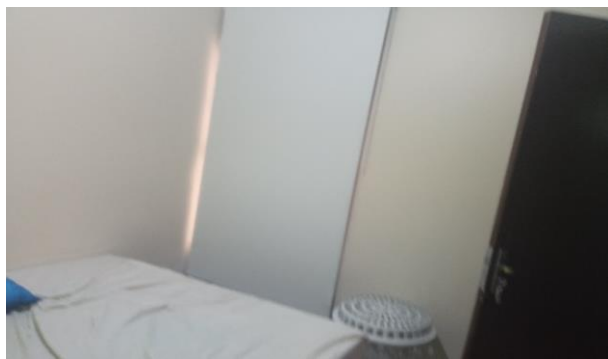
Descrição: SALA



Descrição: COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO



Descrição: BANHEIRO SOCIAL



Descrição: DORMITÓRIO



Descrição: DORMITÓRIO

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL		INFORMAÇÕES		PREÇO	ÍNDICE	PADRÃO	IDADE APAR.	ÁREA	DATA
	VIA	No	FONTE	FONE	(R\$)	FISCAL	ACABAM.	(ANOS)	ÚTIL (M²)	
1	Jardim das Cerejeiras		Corretor	(61) 3003-9182	275.000,00	1,00	1,251	15	66,00	16/10/23
2	Jardim das Cerejeiras		Corretor	(67) 99158-0303	290.000,00	1,00	1,251	15	67,00	16/10/23
3	Jardim das Cerejeiras		Corretor	(67) 3213-4243	260.000,00	1,00	1,251	15	63,00	16/10/23
4	Rua Marly		Corretor	(67) 99272-0797	200.000,00	1,00	1,070	15	58,00	16/10/23
5	Avenida Rodoviária		Corretor	(67) 98138-1066	285.000,00	1,00	1,251	15	70,00	16/10/23
6	Rua Gavião		Corretor	(67) 98138-1066	210.000,00	1,00	1,000	15	67,00	16/10/23

LINK DAS AMOSTRAS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-jardim-das-cerejeiras-bairros-campo-grande-com-garagem-63m2
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-das-cerejeiras-bairros-campo-grande-com-garagem-63m2
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-das-cerejeiras-bairros-campo-grande-63m2
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-vila-marli-bairros-campo-grande-com-garagem-63m2
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-coronel-antonino-bairros-campo-grande-com-garagem-63m2
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-morada-verde-bairros-campo-grande-com-garagem-63m2

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	1,50
Quadra		idade	5
índice fiscal	1,00	AU	57,86
		vagas	0
		andar	0
			0,990

r	2,50
índice vagas	0,07
índice fiscal	
considerado	1
fixo	0

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	andar	Área útil	VU	Homogeneização do fator índice fiscal				Homogeneização do fator vagas				Homogeneização do fator idade					
						INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	vagas	Fv	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	idade	coef.	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	
1	275.000,00	0,90	0	66,00	3.750,00	1,00	1,00	0,00	3.750,00	0	1,0000	0,00	3.750,00	15	0,684	1,2881	1,080,42	4,830,42	
2	290.000,00	0,90	0	67,00	3.895,52	1,00	1,00	0,00	3.895,52	0	1,0000	0,00	3.895,52	15	0,684	1,2881	1,122,35	5,017,87	
3	260.000,00	0,90	0	63,00	3.714,29	1,00	1,00	0,00	3.714,29	0	1,0000	0,00	3.714,29	15	0,684	1,2881	1,070,13	4,784,42	
4	200.000,00	0,90	0	58,00	3.103,45	1,00	1,00	0,00	3.103,45	0	1,0000	0,00	3.103,45	15	0,684	1,2881	894,14	3,997,59	
5	285.000,00	0,90	0	70,00	3.664,29	1,00	1,00	0,00	3.664,29	0	1,0000	0,00	3.664,29	15	0,684	1,2881	1,055,73	4,720,01	
6	210.000,00	0,90	0	67,00	2.820,90	1,00	1,00	0,00	2.820,90	0	1,0000	0,00	2.820,90	15	0,684	1,2881	812,74	3,633,63	
					Média	3.491,41				Média	3.491,41				Média	3.491,41			
					L. Inf.	2.443,98				L. Inf.	2.443,98				L. Inf.	2.443,98			
					L. Sup.	4.538,83				L. Sup.	4.538,83				L. Sup.	4.538,83			
					Desvio	426,58				Desvio	426,58				Desvio	426,58			
					CV	0,122				CV	0,122				CV	0,122			
					SIM				SIM				SIM						

Homogeneização do fator padrão				Homogeneização do fator andar				Homogeneização do fator área				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA					
padrão	Cp	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	andar	coef. andar	Ca	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Área amostra	fg	(Vu x FI)-Vu		Vu homog.	Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	
1,25	1,1966	737,41	4.487,41	0	0,990	1,0000	0,00	3.750,00	66,00	1,03	125,50	3.875,50	1,52	5.693,34	5.693,34	5.693,34	5.693,34	
1,25	1,1966	766,03	4.661,55	0	0,990	1,0000	0,00	3.895,52	67,00	1,04	145,54	4.041,06	1,52	5.929,43	5.929,43	5.929,43	5.929,43	
1,25	1,1966	730,39	4.444,67	0	0,990	1,0000	0,00	3.714,29	63,00	1,02	79,92	3.794,21	1,51	5.594,73	5.594,73	5.594,73	5.594,73	
1,07	1,3991	1.238,48	4.341,93	0	0,990	1,0000	0,00	3.103,45	58,00	1,00	1,91	3.105,36	1,69	5.237,98	5.237,98	5.237,98	5.237,98	
1,25	1,1966	720,55	4.384,84	0	0,990	1,0000	0,00	3.664,29	70,00	1,05	178,75	3.843,04	1,53	5.619,32	5.619,32	5.619,32	5.619,32	
1,00	1,4970	1.401,99	4.222,88	0	0,990	1,0000	0,00	2.820,90	67,00	1,04	105,39	2.926,28	1,82	5.141,01	5.141,01	5.141,01	5.141,01	
				Média	4.423,88				Média	3.491,41				Média	3.597,58			
				L. Inf.	3.096,72				L. Inf.	2.518,30					5.535,97	5.535,97	5.535,97	5.535,97
				L. Sup.	5.751,04				L. Sup.	4.676,85					3.875,18	3.875,18	3.875,18	3.875,18
				Desvio	148,05				Desvio	461,68					7.196,76	7.196,76	7.196,76	7.196,76
				CV	0,033				CV	0,122								
				SIM				SIM				SIM						

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
CASA EM CONDOMÍNIO	
AU	57,86
Vu	5.535,97
Valor total	320.000,00