



LAUDO DE AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS



Galache

Solicitante:		CNPJ/CPF:		Nº:	316
Endereço:	Rua Hermenegildo Pereira			CEP:	79006-490
Complemento:	Lote nº 20 - Quadra nº 36	Condomínio:	-		
Bairro:	Vila Bandeirante	Construtora:	-		
Cidade:	Campo Grande			UF:	MS

VALOR AVALIADO:	Valor por m ²	Uso do Imóvel	Atesta a Garantia?	Possui Habite-se?	Possui Habitabilidade?
R\$ 730.000,00	2920	RESIDENCIAL	SIM	SIM	SIM

DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel a validado:	CASA ISOLADA		
A edificação principal é composta de quantas matrículas:	1		
Cartório de registro da matrícula:	2º Oficial de Registro de Imóveis de Campo Grande/MS		
Atenção para o lançamento das matrículas e seus valores individuais na aba indicada			

DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do(s) terrenos:	675,00 m ²	Zoneamento da área (ver comentário):	-
Testada total do(s) terreno(s):	15,00 m	Coeficiente de Aproveitamento:	-
Área total edificada:	250,00 m ²	Área de construção não averbada:	106,00 m ²
Padrão de acabamento	Normal	Estado de Conservação:	REGULAR
Valor do IPTU Anual	Não Apresentado	Valor venal do Imóvel na prefeitura	Não Mencionado

Descreva abaixo o imóvel vistoriado (compartimentação, observações sobre eventuais)

Sala, cozinha, área de serviço, banheiro, espaço gourmet e dormitórios.

COORDENADAS DO IMÓVEL

20°29'03.5"S 54°38'42.0"W

DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO - QUANDO APLICÁVEL

Imóvel encontra-se em condomínio?	Não	Estrutura de Serviços do Condomínio:	
Estado de conservação áreas comuns:			
Valor mensal taxa de condomínio		Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos:	
Trata-se de imóvel isolado (fora de condomínio).			

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

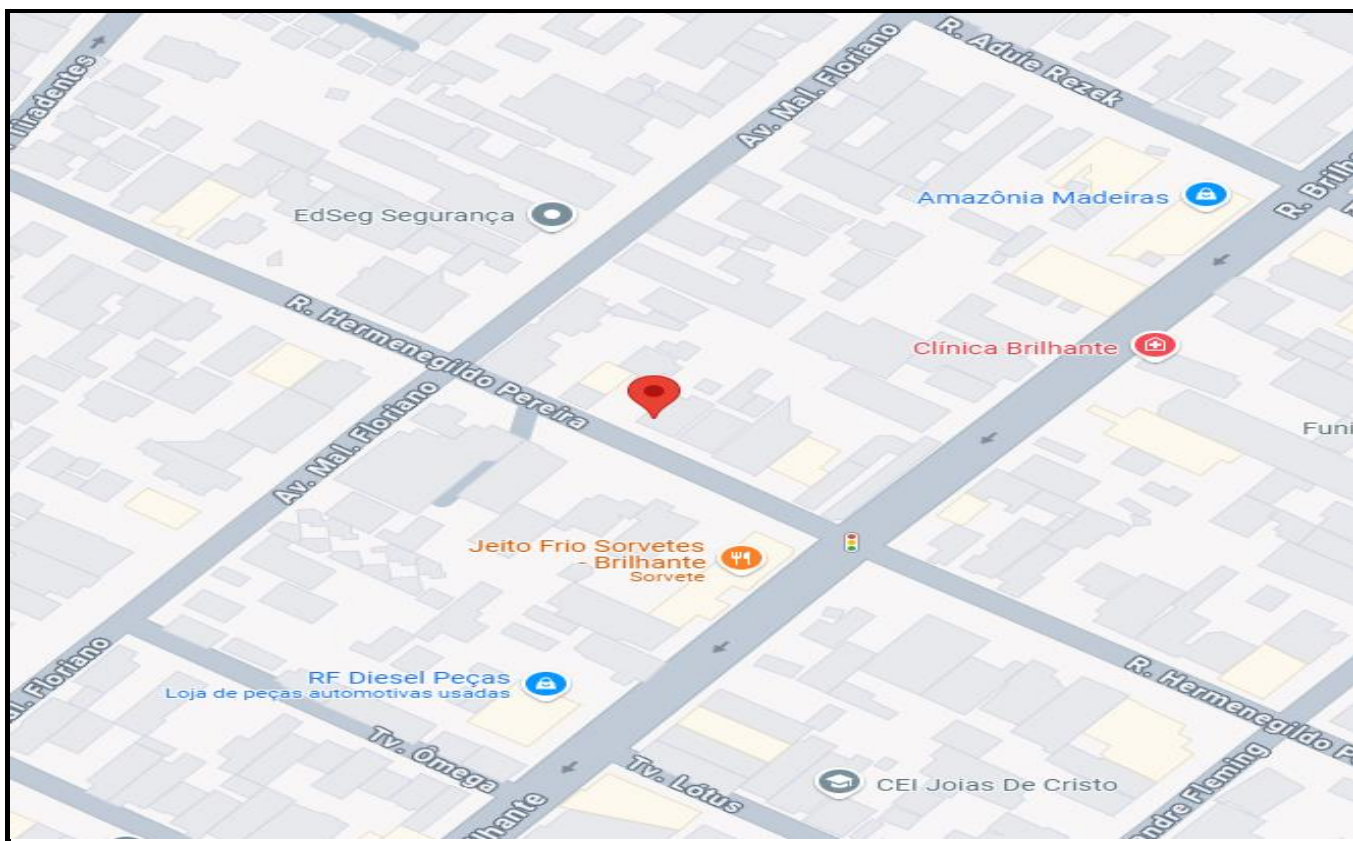
Atividade comercial exercida no local:			
Tempo de exercício das atividades:	Extintores?	Hidrantes?	Sprinklers?

RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	MCDDM		Precisão:	II	Fundamentação:	II
Nome:	Tales R. S. Galache					
CREA:	5060563873-D					
Empresa:	Galache Engenharia Ltda	Agencia Solicitante	Engenharia			
Data:	quarta-feira, 30 de abril de 2025					

Detalhamento de valores por matrícula - Sempre Obrigatório				
Matricula	Índice cadastral	Descrição simplificada	Fração Ideal	Valor
13.176		CASA ISOLADA		R\$730.000,00
Total				R\$730.000,00

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



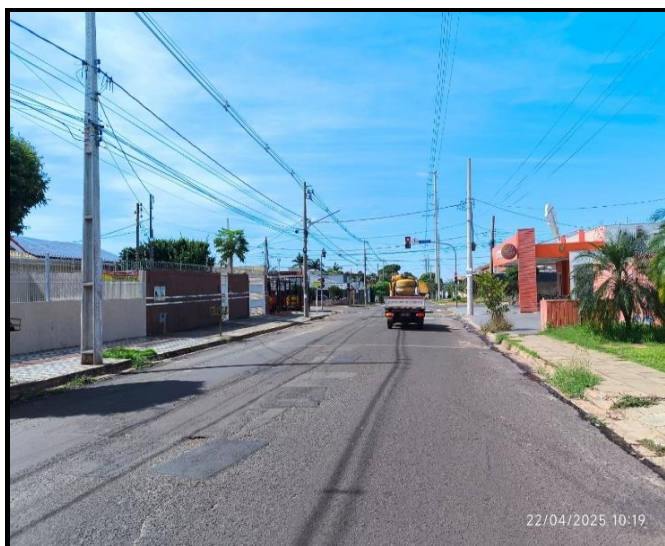
REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



IDENTIFICAÇÃO



LOGRADOURO



LOGRADOURO

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



Descrição: VISTA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA DO IMÓVEL

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



Descrição: VISTA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA DO IMÓVEL

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



Descrição: VISTA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA DO IMÓVEL

LINKS PRINCIPAIS AMOSTRAS UTILIZADAS			
	Endereço	Valor (R\$)	Link anúncio
1	Rua Hermenegildo Perreira	R\$590.000,00	https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-vila-bandeirante/529276
2	Rua Hermenegildo Perreira	R\$1.000.000,00	e-bairros-campo-grande-com-garagem-270m2-venda-RS1000000-id-2777494420/
3	Avenida Tiradentes	R\$750.000,00	s://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-casa-terrea-vila-bandeirante/608184
4	Avenida Marechal Floriano	R\$450.000,00	vila-bandeirante-bairros-campo-grande-141m2-venda-RS450000-id-2771070206/
5	Rua Ciríaco Maymone	R\$750.000,00	https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-vila-bandeirante/469427
6	Rua Dr. Sebastião José Machado	R\$490.000,00	https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-vila-bandeirante/587235

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES	PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO			DATA
	VIA	No	COMPL.				IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Rua Hermenegildo Perreira	285		Corretor	590.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	15,00	675,00	30/04/25
2	Rua Hermenegildo Perreira	S/nº		Corretor	1.000.000,00	1,00	20	70	3,00	20%	1,070	270,00	15,00	675,00	30/04/25
3	Avenida Tiradentes	1661		Corretor	750.000,00	1,00	15	70	3,00	20%	1,251	189,00	15,00	444,00	30/04/25
4	Avenida Marechal Floriano	S/nº		Corretor	450.000,00	1,00	35	70	3,00	20%	0,812	141,00	15,00	450,00	30/04/25
5	Rua Ciríaco Maymone	S/nº		Corretor	750.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	15,00	750,00	30/04/25
6	Rua Dr. Sebastião José Machado	S/nº		Corretor	490.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	15,00	675,00	30/04/25

LINK DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-vila-bandeirante/529276
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-bandeirante-bairros-campo-grande-com-garagem-270m2-venda-RS1000000-id-2777494420/
3	https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-casa-terrea-vila-bandeirante/608184
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-vila-bandeirante-bairros-campo-grande-141m2-venda-RS450000-id-2771070206/
5	https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-vila-bandeirante/469427
6	https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-vila-bandeirante/587235

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	1.679,93
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO							
		Averbado		Não Averbado			
Setor		Ac	144,00	Ac	106,00	Coef. Frente	1,08447177
Quadra		idade	30	idade	30	Coef. Profund.	0,99364545
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil	70	Coef. Área	1,000
Frente	15,00	Conserv.	3,00	Conserv.	3,00	Coef. Esquina	1
At	675,00	residual	20%	residual	20%	topogr.	1,00
Prof. Equiv.	45,00	padrão	0,92	padrão	0,92		

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

									Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente					
N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	ÍNDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Topo Amostra	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		
1	590.000,00	0,85	0,00	501.500,00	15,00	45,00	675,00	742,96	1,00	1,00	0,00	742,96	1,0000	1,0000	0,00	742,96	1,08447177	1,0000	0,00	742,96		
2	1.000.000,00	0,85	356.649,52	493.350,48	15,00	45,00	675,00	730,89	1,00	1,00	0,00	730,89	1,0000	1,0000	0,00	730,89	1,08447177	1,0000	0,00	730,89		
3	750.000,00	0,85	305.827,72	331.672,28	15,00	29,60	444,00	747,01	1,00	1,00	0,00	747,01	1,0000	1,0000	0,00	747,01	1,08447177	1,0000	0,00	747,01		
4	450.000,00	0,85	117.230,34	265.269,66	15,00	30,00	450,00	589,49	1,00	1,00	0,00	589,49	1,0000	1,0000	0,00	589,49	1,08447177	1,0000	0,00	589,49		
5	750.000,00	0,85	0,00	637.500,00	15,00	50,00	750,00	850,00	1,00	1,00	0,00	850,00	1,0000	1,0000	0,00	850,00	1,08447177	1,0000	0,00	850,00		
6	490.000,00	0,85	0,00	416.500,00	15,00	45,00	675,00	617,04	1,00	1,00	0,00	617,04	1,0000	1,0000	0,00	617,04	1,08447177	1,0000	0,00	617,04		
							Média	712,90				Média	712,90				Média	712,90			Média	712,90
							L. Inf.	499,03				L. Inf.	499,03				L. Inf.	499,03			L. Inf.	499,03
							L. Sup.	926,77				L. Sup.	926,77				L. Sup.	926,77			L. Sup.	926,77
							Desvio	95,51				Desvio	95,51				Desvio	95,51			Desvio	95,51
							CV	0,134				CV	0,134				CV	0,134			CV	0,134
									SIM				SIM				SIM					

Homogeneização da profundidade				Homogeneização do fator área				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Área amostra	fg	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
0,99364545	1,0000	0,00	742,96	675,00	1,00	0,00	742,96		742,96	742,96	742,96	742,96
0,99364545	1,0000	0,00	730,89	675,00	1,00	0,00	730,89		730,89	730,89	730,89	730,89
1,00000000	0,9936	-4,75	742,26	444,00	0,95	-38,11	708,90		708,90	708,90	708,90	708,90
1,00000000	0,9936	-3,75	585,74	450,00	0,95	-29,13	560,36		560,36	560,36	560,36	560,36
0,97888544	1,0151	12,82	862,82	750,00	1,03	22,69	872,69		872,69	872,69	872,69	872,69
0,99364545	1,0000	0,00	617,04	675,00	1,00	0,00	617,04	617,04	617,04	617,04	617,04	
		Média	713,62			Média	705,47		705,47	705,47	705,47	705,47
		L. Inf.	499,53			L. Inf.	493,83		493,83	493,83	493,83	
		L. Sup.	927,70			L. Sup.	917,11		917,11	917,11	917,11	
		Desvio	99,92			Desvio	108,54					
		CV	0,140			CV	0,154					

Ross & Heideck

Condições Físicas		Classificação			Est.	Coef.					
Não sofreu nem requer reparos		ÓTIMO			1	0,000%					
		MUITO BOM			1,5	0,032%					
Requer/recebeu pequenos reparos		BOM			2	2,520%					
		INTERMÉDIO			2,5	8,090%					
Requer reparações simples		REGULAR			3	18,100%					
		DEFICIENTE			3,5	33,200%					
Requer reparações importantes		MAU			4	52,600%					
		MUITO MAU			4,5	75,200%					
Valor de demolição (residual)		DEMOLIÇÃO			5	100,00%	R8N	1.679,93			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	
Averbado	30	70	3,00	20%	144,00	0,92	1.550,58	223.282,86	65,5%	146.167,34	
Não Averbado	30	70	3,00	20%	106,00	0,92	1.550,58	164.360,99	65,5%	107.595,40	
Comp 1	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
Comp 2	20	70	3,0	20%	270,00	1,07	1.797,53	485.331,78	73,5%	356.649,52	
Comp 3	15	70	3,0	20%	189,00	1,25	2.101,59	397.200,97	77,0%	305.827,72	
Comp 4	35	70	3,0	20%	141,00	0,81	1.364,10	192.338,55	61,0%	117.230,34	
Comp 5	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
Comp 6	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	