

Código de identificação: CBC 037.2022 - Lead ID: DJWPJLT



Identificação

Nome:		Coord. geog.:	-20.42017, -54.56780
Logradouro:	Rua Marquês de Herval	Complemento:	casa de rua
Bairro:	Mata do Jacinto	Condomínio:	casa de rua
Município:	Campo Grande	UF:	MS
	nº: 1319		
	CEP: 79033-560		

Características do Imóvel

Tipologia:	Casa	Uso:	Residencial	Idade aparente:	12
Padrão construtivo:	Normal	Est. de conservação:	Entre novo e regular	Nº de vagas:	2
Nº de matrícula:	217.448	Nº do Cartório:	1º CRI Campo Grande MS		

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In Loco
Construída/Privativa	183,20	183,20	263,00
Comum	0,00	0,00	0,00
Total	183,20	183,20	263,00

Terreno (m²)

Matrícula	Valor
Matrícula	249,05
IPTU	249,04
In Loco	249,04
Fração Ideal (%)	0,081866

Valor total de mercado

R\$ 967.000,00

(NOVECENTOS E SESENTA E SETE MIL REAIS)

R\$ 5.278,28

Sobrado residencial, em alvenaria, com 183,20 m² de área construída averbada e 249,04 m² de terreno. Existe área não averbada nos fundos da casa, referente a churrasqueira e área de vestiário da piscina, com 80,00 m². Esta área poderi agregar R\$ 40.000,00 ao imóvel que poderia valera até R\$ 1.007.000,00. O imóvel está anunciado por R\$ 1.100.000,00 e por R\$ 890.000,00 nos links: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-mata-do-jacinto-bairros-campo-grande-com-garagem-260m2-venda-RS890000-id-2547549562/> e <https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-mata-do-jacinto-bairros-campo-grande-com-garagem-300m2-venda-RS1100000-id-2548587776/>. Bem localizada, na principal via do bairro. Fácil acesso a comercio e serviços. Boa oferta de transporte público. Grande oferta de casas na região. Boa procura para residencia e locação. Liquidez média. Imóvel dentro do padrão da região.

Nome da Empresa	Responsável técnico
Catia Maria Cury - EPP - CNPJ 27.784.631/0001-03	<i>Catia Maria Cury</i>
	Catia Maria Cury
Curitiba, 28 de setembro de 2022	Engenheira Civil CREA/CAU: 10.681/D PR CRECI1: 12556 PR

Dados e Serviços da Região

Existe algum serviço, comércio ou atividade de lazer que valorize a garantia? Sim Não

(Proximidade de serviços públicos, transporte, praias, etc.)

Infraestrutura Habitacional da Região

Existe alguma característica incomum que comprometa a qualidade da garantia? Sim Não

(Ausência de serviços como: esgoto sanitário, tratamento de água, iluminação pavimentação asfáltica, favela, etc.)

Observações (caso necessário).

Diagnóstico ambiental

i) O imóvel está localizado em área classificada como de risco pela Defesa Civil? Sim Não

ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental? Sim Não

Observações (caso positivo).

Dados do Imóvel

Divisão Interna	Paredes	Teto	Quantidade
Sala	Alvenaria	Laje	2
Cozinha/Copa	Cerâmica	Laje	1
Dormitórios	Alvenaria	Laje	3
Banheiros	Marmore	Laje	2
Lavanderia	Alvenaria	Madeira	1
Lavabo	Alvenaria	Laje	1
Banheiro de serviço	Alvenaria	Madeira	1
Churrasqueira	Alvenaria	Madeira	1
Garagem	Alvenaria	Laje	2

Observações (se necessário)

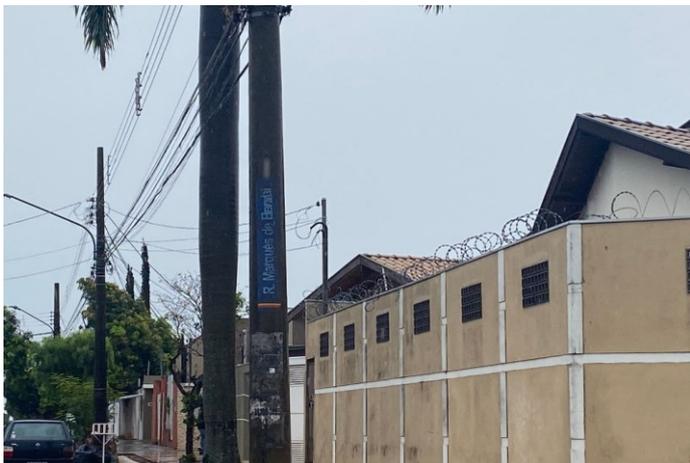
Quadro de Elementos Comparativos

N	VALOR DE MERCADO (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA (M²)	VAGAS	F.AREA	UNITÁRIO SANEADO (R\$)
1	1.350.000,00	Reparos simples	Normal	20,00	390,00	2,00	1,099	3.804,67
2	1.300.000,00	Regular	Normal	10,00	227,00	4,00	1,055	6.348,98
3	1.200.000,00	Regular	Normal	8,00	190,00	4,00	1,009	5.943,68
4	650.000,00	entre regular e reparos simp	Normal	8,00	128,00	4,00	0,956	5.720,86
5	620.000,00	Reparos simples	Normal	12,00	150,00	4,00	0,951	4.569,09

ENDEREÇO

	ENDEREÇO	LINK
AV	Rua Marquês de Herval, 1319 - M	-
1	Avenida Lucas Evangelista Leite, 3	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-5-quartos-mata-do-jacinto-bairros-campo-grande-com-gar
2	Rua José Anache, 646 - Mata do J	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-mata-do-jacinto-bairros-campo-grande-com-gar
3	Mata do Jacinto	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-piscina-mata-do-jacinto-campo-gran
4	Rua Jamil Basmage - Mata do Jaci	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-mata-do-jacinto-camp
5	Mata do Jacinto - Mata do Jacinto	https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-casa-terrea-novos-estados/473127

Relatório Fotográfico



Identificação do logradouro



Logradouro



Logradouro



Fachada



Fachada



Identificação numérica

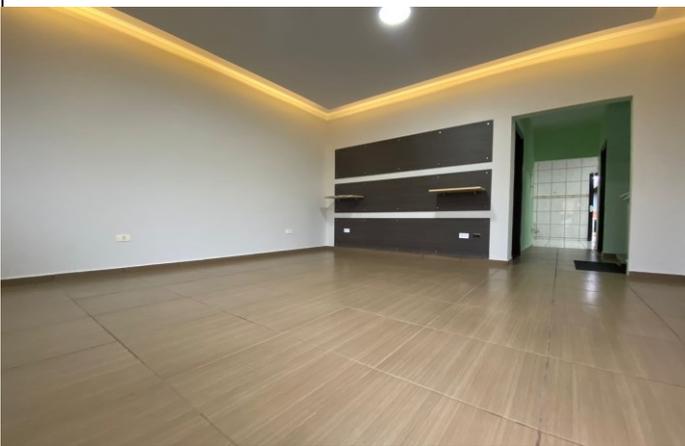
Relatório Fotográfico



Imóvel vizinho



Garagem



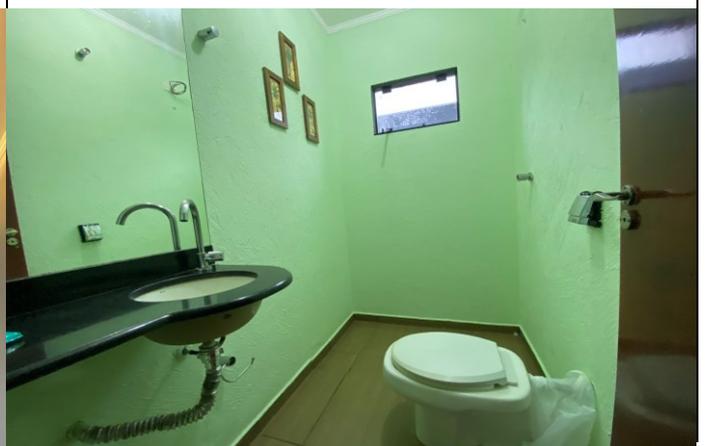
Sala de estar



Sala de jantar



Sala de estar



Lavabo

Relatório Fotográfico



Circulação



Cozinha



Cozinha



Cozinha



Lateral



Lateral

Relatório Fotográfico



Churrasqueira e piscina



Fundo do imóvel



Área de serviço e banheiro de serviço



Acesso ao piso superior



Circulação



Quarto I

Relatório Fotográfico



Quarto I



Quarto I



Banheiro social



Quarto II



Quarto II



Vista

Relatório Fotográfico



Suíte



Banheiro privativo



Suíte



Suíte



Suíte



Entrada

Laudo de Avaliação de Imóvel

Catia Maria Cury - EPP

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados

A	VALOR DE MERCADO (R\$)	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m ²	F. Local.	F. Área	F. Mult. F.	F. Top.	F. Padrão	F. Obsol.	F. Terreno	Soma Fatores	Unit-m ² Homo
1	R\$ 1.350.000,00	390,00	0,900	R\$ 3.115,38	1,099	1,099	0,952	1,000	1,000	1,230	1,047	1,427	R\$ 4.446,67
2	R\$ 1.300.000,00	227,00	0,900	R\$ 5.154,19	1,000	1,055	0,952	1,000	1,000	0,989	1,001	0,997	R\$ 5.140,60
3	R\$ 1.200.000,00	190,00	0,900	R\$ 5.684,21	1,000	1,009	1,000	1,000	1,000	0,968	1,068	1,046	R\$ 5.943,68
4	R\$ 650.000,00	128,00	0,900	R\$ 4.570,31	1,000	0,956	1,000	1,000	1,234	1,014	1,047	1,252	R\$ 5.720,86
5	R\$ 620.000,00	150,00	0,900	R\$ 3.720,00	1,053	0,951	1,000	1,000	1,234	1,142	1,001	1,382	R\$ 5.139,62

Média	R\$ 4.448,82	Média	R\$ 5.278,28
Desvio	1.042,559	Desvio	584,892
Coef. de variação	0,234	Coef. de variação	0,111

Média Saneada	R\$ 5.278,28
Limite Inferior	R\$ 3.694,80
Limite Superior	R\$ 6.861,77
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	0

Valor de Mercado	Área	x	Unit/m ²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 967.000,00
	183,20		R\$5.278,28		1,00		

Tratamento Estatístico

DADOS		Residual % e Dispersão	
Número de Amostras Coletados:	5		
Número de Amostras Saneadas:	5		
Limite Inferior (p/m ²):	R\$ 3.694,80		
Média Aritmética (p/m ²):	R\$ 5.278,28		
Limite Superior (p/m ²):	R\$ 6.861,77		
Média Saneada (p/m ²):	R\$ 5.278,28		
T. de Student:	1,533		
Desvio Padrão:	584,89		
Coeficiente de Variação:	0,111		
INTERVALO DE CONFIABILIDADE			
Resultado(p/m ²):	R\$ 448,38		
Inferior (p/m ²):	-8,49% R\$ 4.829,90		
Superior (p/m ²):	8,49% R\$ 5.726,67		
Amplitude Total	16,99%		

Comentários sobre o cálculo

Valor para sobrado com boa área de lazer. Dentro do padrão da região.

Laudo de Avaliação de Imóvel

Catia Maria Cury - EPP

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,50 a 2,00	2 Pontos

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 8 Pontos
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 16,99%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III