

**Código de identificação:** CBC 037.2022 - Lead ID: DJWPJLT



### Identificação

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

### Características do Imóvel

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

### Dimensões (m²)

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

### Terreno (m²)

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

### 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
<b>Catia Maria Cury - EPP - CNPJ 27.784.631/0001-03</b>	<i>Catia Maria Cury</i>
	<b>Catia Maria Cury</b>
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	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-5-quartos-mata-do-jacinto-bairros-campo-grande-com-gar">https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-5-quartos-mata-do-jacinto-bairros-campo-grande-com-gar</a>
2	Rua José Anache, 646 - Mata do J	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-mata-do-jacinto-bairros-campo-grande-com-gar">https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-mata-do-jacinto-bairros-campo-grande-com-gar</a>
3	Mata do Jacinto	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-piscina-mata-do-jacinto-campo-gran">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-piscina-mata-do-jacinto-campo-gran</a>
4	Rua Jamil Basmage - Mata do Jaci	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-mata-do-jacinto-camp">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-mata-do-jacinto-camp</a>
5	Mata do Jacinto - Mata do Jacinto	<a href="https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-casa-terrea-novos-estados/473127">https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-casa-terrea-novos-estados/473127</a>

Relatório Fotográfico



Identificação do logradouro



Logradouro



Logradouro



Fachada



Fachada



Identificação numérica

Relatório Fotográfico



Imóvel vizinho



Garagem



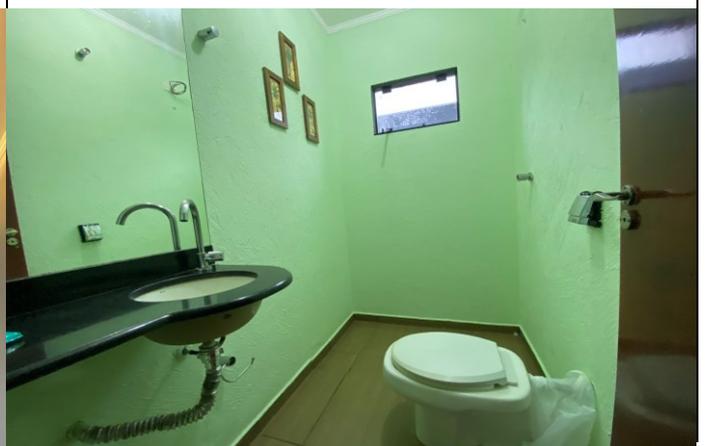
Sala de estar



Sala de jantar



Sala de estar



Lavabo

Relatório Fotográfico



Circulação



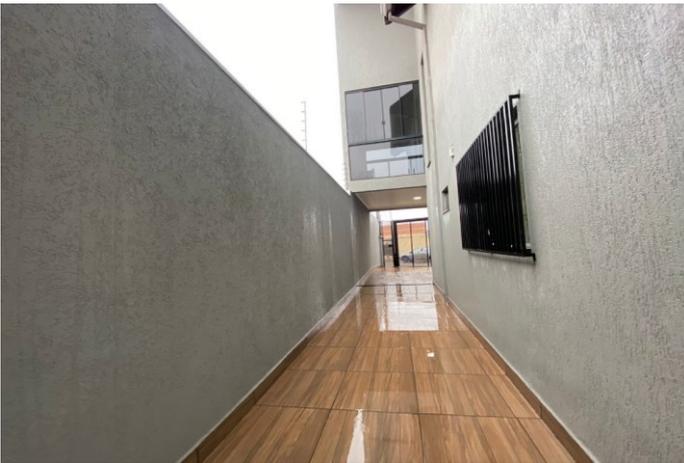
Cozinha



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 <sup>2</sup>	F. Local.	F. Área	F. Mult. F.	F. Top.	F. Padrão	F. Obsol.	F. Terreno	Soma Fatores	Unit-m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> ):	R\$ 3.694,80		
Média Aritmética (p/m <sup>2</sup> ):	R\$ 5.278,28		
Limite Superior (p/m <sup>2</sup> ):	R\$ 6.861,77		
Média Saneada (p/m <sup>2</sup> ):	R\$ 5.278,28		
T. de Student:	1,533		
Desvio Padrão:	584,89		
Coeficiente de Variação:	0,111		
INTERVALO DE CONFIABILIDADE			
Resultado(p/m <sup>2</sup> ):	R\$ 448,38		
Inferior (p/m <sup>2</sup> ):	-8,49% R\$ 4.829,90		
Superior (p/m <sup>2</sup> ):	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 <b>Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento</b>	<b>2 Pontos</b>
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados <b>5</b>	<b>2 Pontos</b>
3	Identificação dos dados de mercado <b>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas</b>	<b>2 Pontos</b>
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores <b>0,50 a 2,00</b>	<b>2 Pontos</b>

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

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

## 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 <b>16,99%</b>
2	Grau de Precisão Obtido <b>Grau III</b>